STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963:68

*Justitiedepartementet*

# FASTIGHETSBILDNING

BETÄNKANDE AVGIVET AV 1954 ÅRS

FASTIGHETSBILDNINGSKOMMITTÉ

*Stockholm 1963*

# STATENS

# OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963

## *Kronologisk förteckning*

1. En teknisk institution inom Stockholms universitet. Svenska Reproduktions AB. 114 s. E.
2. Kommunalförbundens lånerätt. Idun. 44 s. I.
3. Utrikesförvaltningens organisation och personalbehov. Idun. 90 s. U.
4. Administrativ organisation inom utrikesförvaltningen. Idun. 95 s. U.
5. Försvarskostnaderna budgetåren 1963/67. Idun. 130 s. Fö.
6. Indelnings- och samarbetsfrågor i Göteborgs- och Malmöområdena. Idun. 212 s. I.
7. Utlännings tillträde till offentlig tjänst. Svenska Reproduktions AB. 43 s. Ju.
8. Preliminär nationalbudget för år 1963. Marcus. IV + 97 s. Fi.
9. Universitetens och högskolornas organisation och förvaltning. Hæggström. 509 s. E.
10. Universitetsväsendets organisation. Hæggström. 190 s. E.
11. Uppehållstillstånd m. m. för utländska studerande. Idun. 54 s. I.
12. Översättning av fördrag angående upprättandet av Europeska ekonomiska gemenskapen och tillhörande dokument. Marcus. 283 s. H.
13. Utbildning av lärare för jordbruk och skogsbruk samt fortbildning av lärare i yrkesämnen. Idun. 269 s. E.
14. Undersökning av taxeringsutfallet. Idun. 155 s. Fi.
15. Vägen genom gymnasiet. Idun. 315 s. E.
16. Sveriges statsskick. Del 1. Lagförslag. Idun. 206 s. Ju.
17. Sveriges statsskick. Del 2. Motiv. Idun. 522 s. Ju.
18. Sveriges statsskick. Del 3. Motiv. Förslag till riksdagsordning. Idun. 220 s. Ju.
19. Sveriges statsskick. Del 4. Bilagor. Idun. 311 s. Ju.
20. Bärgarlönens fördelning, sjöförklaring m. m. Idun. 111 s. Ju.
21. Sjukhus och öppen vård. Idun. 486 s. I.
22. Kraven på gymnasiet. Idun. 367 s. + 12 s. ill. E.
23. Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. Idun. 290 s. Ju.
24. Mentalsjukhusens personalorganisation. Del I. Intervju- och frekvensundersökningar m. m. Idun. 259 s. I.
25. Papper och annan skrivmateriel. Kihlström. 74 s. H.
26. Religionens betydelse som samhällsfaktor. AB Wilhelmssons Boktryckeri. 211 s. E.
27. Trafikmål. Beckman. 237 s. Ju.
28. Utsökningsrätt II. Norstedt & Söner. 119 s. Ju.
29. Kommunala renhållningsavgifter. Beckman. 81 s. I.
30. Den statliga konsulentverksamheten på socialvårdens område. Beckman. 119 s. S.
31. Försvar och fiskerinäring. Norstedt & Söner. 235 s. Fö.
32. Listerlandets ålfisken. Kihlström. 67 s. Jo.
33. Skadestånd I. Norstedt & Söner. 81 s. Ju.
34. U-länder och utbildning. Idun. 201 s. U.
35. Lärare på grundskolans mellanstadium. Idun 91 s. E.
36. Malmen i Norrbotten. Svenska Reproduktion AB. 150 s. H.
37. Kommersiellt och handelspolitiskt utvecklings bistånd. Idun. 151 s. U.
38. Arbetsföreläggande. Idun. 97 s. S.
39. Kyrkor och samfund i Sverige. Idun. 308 s. E
40. Arbetslöshetsförsäkringen. Idun. 248 s. I.
41. Specialutredningar om gymnasiet. Beckman 318 s. E.
42. Ett nytt gymnasium. Idun. 949 s. E.
43. Läroplan för gymnasiet. Hæggström. 778 s. E.
44. Akademikernas skuldsättning. Marcus. 107 s. E
45. Befolkningsutveckling och näringsliv i Jämtlands län. Idun. 456 s. + 1 utvikskarta. I.
46. Yrkesmedicinska sjukhusenheter — behov och organisation. Kihlström. 91 s. I.
47. Åldringsvårdens läge. Idun. 295 s. + 20 s. ill. S
48. Bättre studiehjälp. Idun. 220 s. E.
49. Aktiv lokaliseringspolitik. Bilaga I. Idun. 392 s + 2 st. utvikskartor. I.
50. Fackskolan. Hæggström. 782 s. E.
51. De offentliga tjänstemännens förhandlingsrätt Marcus. 115 s. C.
52. Om åtgärder mot skatteflykt. Idun. 286 s. Fi.
53. Studentrekrytering och studentekonomi. Kihlström. 131 s. E.
54. Några valfrågor. Kihlström. 75 s. Ju.
55. Reviderat förslag till jordabalk m. m. Norstedt & Söner. 459 s. Ju.
56. Domstolsväsendet I. Rådhusrätternas förstatligande. Idun. 261 s. Ju.
57. Översättning av fördrag angående upprättande av Europeiska kol- och stålgemenskapen. Marcus. 157 s. H.
58. Aktiv lokaliseringspolitik. Betänkande. Idun 457 s. I.
59. Tillfällig hastighetsbegränsning i motortrafiken under åren 1961 och 1962. Idun. 163 s. K.
60. Svenska handelsflottans krigsförluster under det andra världskriget. Marcus. 185 s. H.
61. Organisatoriska åtgärder för rymdverksamhetens främjande. Kihlström. 119 s. E.
62. Aktiv lokaliseringspolitik. Bilaga II. Idun. 455 s + 5 st. kartor. I.
63. Utvecklingstendenser i modernt skogsbruk Idun. 80 s. Jo.
64. Landstingens organisation och arbetsformer m. m. Kihlström. 195 s. I.
65. Totalförsvarets regionala ledning. Idun. 210 s Fö.
66. Det svenska lantbrukets effektiviseringsvägar Idun. 241 s. Jo.
67. Stöd åt ungdomsorganisationernas centrala verksamhet. Idun. 102 s. E.
68. Fastighetsbildning. Idun 827 s. Ju.

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963:68

*Justitiedepartementet*

# FASTIGHETSBILDNING

BETÄNKANDE AVGIVET AV 1954 ÅRS

FASTIGHETSBILDNINGSKOMMITTÉ

IDUNS TRYCKERIAKTIEBOLAG ESSELTE AB

STOCKHOLM 1963

# Innehåll

## Specialmotivering

## Särskilda yttranden av kommitténs experter

*Till*

*Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet*

Den 16 oktober 1953 erhöll chefen för justitiedepartementet bemyndigande att tillkalla högst sju sakkunniga för utredning av frågan om ny fastighetsbildningslagstiftning och därmed sammanhängande spörsmål.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallades den 17 november 1953 såsom sakkunniga landshövdingen B. A. Fallenius, tillika ordförande, ledamöterna av riksdagens andra kammare hemmansägaren B. F. Jansson, fiskaren H. S. Levin och bokhållaren J. G. Löfroth samt lagmannen Hj. K. A. Nordfelt. Såsom ytterligare sakkunniga tillkallades den 21 november 1957 dåvarande t. f. generaldirektören J. B. Lundgren samt den 14 april 1959 ledamöterna av riksdagens första kammare redaktören F. G. Karlsson och lantbrukaren O. E. M. Ohlsson. På därom gjord framställning entledigades generaldirektören Lundgren den 11 februari 1958 från uppdraget att vara sakkunnig. Lagmannen Nordfelt avled den 25 november 1958.

De sakkunniga, vilka påbörjade sitt arbete i januari 1954, ha antagit benämningen 1954 års fastighetsbildningskommitté. Såsom sekreterare ha tjänstgjort hovrättsrådet K. J. G. Gyllensvärd och överingenjören H. Wallner, varjämte hovrättsassessorn A. Hedström i egenskap av biträdande sekreterare, särskilt förordnad i anledning av ett åt kommittén den 19 december 1958 meddelat tilläggsuppdrag, deltagit i kommitténs arbete.

Vid fullgörandet av sitt huvuduppdrag varom nu är fråga har kommittén enligt förordnanden, som meddelats med stöd av ovannämnda bemyndigande, biträtts av experter. Sålunda ha i denna del av arbetet deltagit f. d. länsarkitekten E. L. Borg, stadsingenjören P. G. A. Dahlin, distriktslantmätaren M. T. P. Hamrin, lantbruksdirektören A. E. Larsson, professorn F. G. Larsson, överingenjören R. E. Magnusson, juris doktorn G. H. Prawitz, överlantmätaren T. A. O. Sander, f. d. länsjägmästaren T. Tillander, överdirektören H. C. B. Wetterhall och generaldirektören L. E. Öjborn.

Den 24 januari 1962 har kommittén avgivit en promemoria med förslag till lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom. På grundval av promemorian har lagstiftning i ämnet kommit till stånd den 25 maj 1962.

Kommittén har därjämte tidigare innevarande år avlämnat ett betänkande (SOU 1963: 23) med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m.

Kommittén har nu slutfört sitt uppdrag i vad angår utarbetande av förslag till lag om fastighetsbildning. Emellertid återstår för kommittén att avsluta sitt arbete med behandlingen av erforderliga övergångsbestämmelser och andra med lagens införande sammanhängande lagstiftningsfrågor ävensom de spörsmål om ändringar i lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, vilka angivits ingå i den åt kommittén anförtrodda utredningen. Med hänsyn till den stora omfattningen av det nu utarbetade lagförslaget och då ett ställningstagande till detta icke synes vara beroende av att det återstående utredningsarbetets resultat blivit redovisat, har kommittén ansett sig böra framlägga förslaget i ett betänkande för sig. Kommittén har emellertid funnit att samtidigt härmed jämväl bör avlämnas förslag till viss ändring av byggnadslagen. Detta ändringsförslag, som föranletts av ett åt kommittén den 18 januari 1957 meddelat uppdrag att verkställa utredning om en avgränsning av tätbebyggelsebegreppet i byggnads- och fastighetsbildningslagstiftningen, äger icke något samband med de erforderliga följdförfattningarna till en ny lag om fastighetsbildning och bör kunna genomföras utan att ikraftträdandet av en sådan lag avvaktas. Bland de erforderliga följdförfattningarna märkas en lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med vissa fastighetsbildande åtgärder och en lag om kommuns handhavande av lantmäteriverksamheten m. m. Vidare fordras viss lagstiftningsåtgärd beträffande möjligheterna att legalisera sämjedelningar och andra privata delningar, som äga civilrättslig giltighet.

Kommittén får härmed vördsamt överlämna sitt betänkande »Fastighetsbildning». I anslutning härtill vill kommittén uttala att dess förslag är så utformat att det enligt kommitténs mening bör kunna genomföras utan avvaktan på ett slutförande av andra utredningar, som ha anknytning till fastighetsbildningsfrågor.

Vid sammanträde denna dag för slutjustering av betänkandet har riksdagsmannen Jansson på grund av sjukdom icke kunnat vara närvarande. Till betänkandet ha fogats särskilda yttranden av experterna herrar Hamrin, A. E. Larsson, Prawitz, Wetterhall och Öjborn.

Stockholm den 14 oktober 1963.

*B. Fallenius*

*Göran Karlsson* *Hans Levin*

*John G. Löfroth* *Ebbe Ohlsson*

*Johan Gyllensvärd* *Helmer Wallner*

# LAGFÖRSLAG

# Förslag till
# Lag om fastighetsbildning

Härigenom förordnas som följer.

## FÖRSTA AVDELNINGEN

## Inledande bestämmelser

### 1 KAP.

1 §.

Fastighetsbildning är en i enlighet med bestämmelserna i denna lag företagen åtgärd, varigenom fastighetsindelningen ändras eller servitut instiftas, ändras eller upphäves. Med sådan åtgärd, som jämväl må innefatta en utbyggnad av erforderliga anläggningar, avses att främja ett mera ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller därmed jämförligt syfte.

Genom fastighetsbestämning enligt vad i denna lag är stadgat avgöras frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning ävensom frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut.

2 §.

Över fastighetsbeståndet i riket skall föras fastighetsregister.

Med fastighet förstås i denna lag sådan enhet som är i registret redovisad som särskild fastighet.

3 §.

Samfälld ägolott, varom förmäles i denna lag, utgöres av sådan till två eller flera fastigheter samfällt hörande mark, som avsatts att användas för visst ändamål, så ock av område som eljest är gemensamt för fastigheter.

4 §.

Vad i lagen sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske, som ej är förenat med rätten till grunden och ej utgör servitut.

5 §.

Med ägare av mark eller fastighet jämställes innehavare under ständig besittningsrätt av sådan egendom. Vad enligt lagen gäller om ägare av

fastighet skall därjämte tillämpas å den, som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan.

6 §.

De närmare föreskrifter, som finnas erforderliga för tillämpningen av denna lag, meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av lantmäteristyrelsen.

## ANDRA AVDELNINGEN

## Om fastighetsbildning i allmänhet

### 2 KAP.

### Grundläggande bestämmelser

1 §.

Fastighetsbildning äger rum såsom fastighetsreglering, avstyckning, klyvning eller sammanläggning.

2 §.

Fråga om fastighetsbildning prövas vid förrättning, varom stadgas i 4 kap., och må ej utom i särskilt i lagen angivna fall upptagas annorledes än efter ansökan.

Två eller flera fastighetsbildningsåtgärder må handläggas gemensamt vid en förrättning, om åtgärderna helt eller delvis röra samma fastighet eller om gemensam handläggning finnes av annan anledning ändamålsenlig. När skäl äro därtill, må handläggningen uppdelas på skilda förrättningar.

Att i vissa fall fastighetsbestämning skall företagas i samband med fastighetsbildning följer av vad i 14 kap. är föreskrivet.

3 §.

Där ej annat bestämmes med stöd av stadgande i denna lag, omfattar fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, även fisket under förutsättning att detta är förenat med rätten till grunden.

4 §.

Föremål, som utgör tillbehör till fastighet, följer vid fastighetsbildning den mark, varå föremålet finnes eller vartill det eljest har anknytning. Byggnad eller annan anläggning, som uppförts med stöd av servitut och hör till den härskande fastigheten, följer servitutet.

Skall enligt meddelat beslut byggnad avstås för rivning eller byggnad eller annan anläggning flyttas, gäller icke vad i första stycket är föreskrivet beträffande sådant föremål. Instiftas vid fastighetsbildning servitut, inne-

fattande rätt för ägare av fastighet att å annan fastighet behålla honom tillhörigt föremål som nu sagts, skall detta ej heller följa marken utan skall det såsom tillbehör vara knutet till den härskande fastigheten.

5 §.

Fastighet tillkommande rättighet, som är av betydelse för fastigheten endast under förutsättning att därtill hör viss mark, skall efter fastighetsbildning varigenom markens fastighetstillhörighet ändras tillkomma den eller de fastigheter, som omfatta marken. Vad nu sagts gäller icke, där annat bestämts vid fastighetsbildningen.

6 §.

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning skola gäldas enligt de bestämmelser, som i detta hänseende äro meddelade beträffande de särskilda fastighetsbildningsåtgärderna. Gemensamma kostnader för skilda åtgärder fördelas efter vad som finnes skäligt. Inställes förrättning, skola redan uppkomna kostnader gäldas av sökanden, såvida icke särskilda omständigheter föranleda att betalningsskyldigheten eller del därav bör fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Då byggnadsnämnden påkallat förrättningsprövningen, svarar kommunen för den betalningsskyldighet, som i enlighet härmed kan åvila sökanden.

Föreligger överenskommelse mellan sakägarna om annan fördelning av förrättningskostnaderna än som följer av lagens bestämmelser, skall vad sålunda överenskommits lända till efterrättelse, såvida ej är uppenbart att betalningsskyldighetens fullgörande därigenom äventyras.

Till kostnader som avses i denna paragraf hänföras, förutom statsverket eller kommunen författningsenligt tillkommande avgift, ersättning till sakkunnigt biträde och syssloman samt utgifter för hantlangning, där ej dennaa tillhandahållits genom det allmännas försorg.

3 KAP.

## Om villkor för fastighetsbildning

1 §.

Fastighetsbildning må endast ske, om varje fastighet, som tillskapas eller förändras genom åtgärden, prövas till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten bliva varaktigt lämpad för ändamål, vartill fastigheten antingen redan utnyttjas och kan väntas förbliva utnyttjad eller, enligt vad kan antagas, framdeles erhåller stadigvarande användning.

2 §.

Vid prövning av fastighets lämplighet skall förutom annat beaktas, att fastigheten har en efter den avsedda användningen, naturförhållandena samt befintliga eller planerade byggnader och andra anläggningar anpassad ägoanordning samt att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar utanför sitt område.

Fastighet, som är avsedd att bebyggas, skall innehålla byggnadsplats med lämpliga grundförhållanden samt medgiva med hänsyn till användningen tillfredsställande anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

3 §.

För att jordbruksfastighet, som ej är att hänföra till stödjordbruk, må anses lämpad för sitt ändamål erfordras, att den varaktigt kan giva brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning. Till fastigheten skall sålunda, allt efter ortens förhållanden och jordbrukets art, höra för jordbruket erforderlig inägojord så ock därutöver annan behövlig naturtillgång såsom skogbärande mark ävensom rätt till fiske.

Är fastigheten belägen inom ort, där det i allmänhet på grund av natur- och näringsförhållandena förutsättes att till jordbruksfastighet, som ej är att hänföra till stödjordbruk, hör skog, skall fastigheten för att anses lämpad för sitt ändamål erbjuda tillgång till skog i den omfattning, som efter ortens allmänna förhållanden anses erforderlig för jordbruk av den storlek varom är fråga, utan så är att fastigheten uppenbarligen ej har behov av sådan skogstillgång.

Föreligger behov av bete, skall fastigheten rymma erforderlig för ändamålet lämpad inägojord, såvida icke behovet är annorledes tillgodosett på ett med hänsyn till ortens förhållanden lämpligt sätt.

4 §.

Jordbruksfastighet, som kan giva brukaren och hans familj allenast ett mindre bidrag till försörjningen, må anses lämpad såsom stödjordbruk, om det med hänsyn till ortens förhållanden kan antagas, att brukaren kan varaktigt erhålla en tillfredsställande bärgning huvudsakligen genom kroppsarbete i annans tjänst eller genom hantverk, hemslöjd, fiske eller annan därmed jämförlig verksamhet.

Vad i 3 § sista stycket sägs äger jämväl tillämpning beträffande stödjordbruk.

5 §.

Fastighet, som ej är att hänföra till jordbruksfastighet, må anses lämpad för skogsbruk, om den huvudsakligen innehåller skogsmark samt är av sådan omfattning och utformning att den medgiver ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift och ändamålsenlig skogsskötsel.

6 §.

Fastighetsbildning, som berör jordbruksfastighet, må ej äga rum med mindre åtgärden kan antagas för jordbruksnäringen medföra fördel, som överväger med åtgärden förenade olägenheter. Åsyftas med fastighetsbildningen att tillskapa eller förbättra fastighet, avsedd för annat ändamål än jordbruk, må åtgärden dock ske, blott den icke medför men av någon betydelse för jordbruksnäringen.

Vid tillämpningen av vad sålunda stadgats skall såsom menligt för jordbruksnäringen anses, att i ort, som sägs i 3 § andra stycket, skogsmark skiljes från odlad jord, utan så är att skogsmarken tillägges jordbruksfastighet eller med hänsyn till skogstillgången i orten prövas icke behöva bibehållas vid jordbruket därstädes.

Vad i denna paragraf sägs utgör ej hinder mot bildande av stödjordbruk, som är till gagn från allmän synpunkt, eller mot åtgärd beträffande skogsmark i enlighet med tillstånd, som meddelats jämlikt lagen angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom.

7 §.

Mark, som är avsedd för skogsbruk, må ej uppdelas så att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Prövas sådan åtgärd erforderlig för att väsentlig fördel för jordbruksnäringen skall vinnas, må den dock ske, om därigenom ej uppkommer avsevärd olägenhet för skogsbruket.

8 §.

Genom fastighetsbildning må fiske ej uppdelas på sådant sätt att fiskevården lider men av någon betydelse. Är en uppdelning erforderlig för att jordbruksnäringen skall främjas eller för att en eljest angelägen ändring i fastighetsindelningen skall åstadkommas, må åtgärden dock ske, blott avsevärd olägenhet för fiskevården icke därigenom uppkommer.

Möter på grund av vad i första stycket sägs hinder mot fastighetsbildningsåtgärd, avseende vattenområde inom vilket fisket är förenat med rätten till grunden, men finnes åtgärden vara av synnerlig vikt för att lämplig fastighetsindelning skall vinnas eller eljest av betydande allmänt intresse, må bestämmas att fastighetsbildningen icke skall omfatta fisket. Ändå att fastighetsbildningen ej är av den betydelse som nu sagts, må sådan bestämmelse meddelas, såvida vattenområdet är gemensamt för två eller flera fastigheter.

9 §.

Fastighetsbildning må, även om fastighet som därigenom tillskapas eller förändras ej uppfyller kraven på lämplighet enligt vad ovan stadgas, äga rum under förutsättning att annan för sitt ändamål varaktigt lämpad fas-

tighet uppkommer eller fastighetsindelningen annorledes förbättras. Åtgärden är dock icke tillåten, om fastighetsindelningen samtidigt skulle i annat avseende undergå försämring av någon betydelse eller om en mera ändamålsenlig indelning eljest skulle motverkas.

10 §.

Fastighet må tillskapas eller förändras i strid mot vad ovan i detta kapitel är föreskrivet, såvida fastighetsbildningen är oundgängligen erforderlig för att en i jämförelse med olägenheterna av åtgärden betydande fördel från allmän synpunkt skall vinnas samt det kan antagas att olägenhet av att olämplig fastighet bildas icke blir bestående.

11 §.

Där så är erforderligt för att fastighetsindelningen inom område, som ingår i stadsplan eller byggnadsplan, skall överensstämma med planen och med tomtindelning, om sådan fastställts, må avsteg göras från ovan uppställda villkor för fastighetsbildningen. Fastighet, som ej uppfyller kraven på lämplighet, må även eljest bildas inom sådant område, blott uppkomsten framdeles av lämpliga fastigheter i enlighet med föreliggande planer därigenom underlättas.

Avses med fastighetsbildning att inom annat område än i första stycket sägs tillgodose behov av bostadslägenheter eller av plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och är åtgärden till gagn jämväl från allmän synpunkt, må den äga rum, ändå att hinder eljest skolat möta enligt ovan i detta kapitel meddelade bestämmelser. Kraven på lämplighet må dock ej eftergivas, såvitt gäller fastighet, som är avsedd att användas för ifrågavarande ändamål. Åtgärden må ej heller ske, om syftet med densamma kan med mindre avsteg från nämnda bestämmelser vinnas på annat lämpligt sätt.

12 §.

Fastighetsbildning inom område, för vilket enligt fastställd generalplan, stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan eller på annan grund särskilda bestämmelser med avseende å markens bebyggande gälla, må icke verkställas så, att områdets ändamålsenliga användning i överensstämmelse med bestämmelserna försvåras eller syftet med bestämmelserna eljest motverkas; dock må länsstyrelsen medgiva undantag, om särskilda skäl äro därtill.

Får på grund av särskilt medgivande, som lämnats i den ordning byggnadslagen föreskriver, nybyggnad eller annan därmed jämförlig åtgärd företagas i strid mot bestämmelse, som avses i första stycket, skall vad i samma stycke stadgas ej utgöra hinder mot fastighetsbildning, där denna erfordras för att medgivandet skall kunna utnyttjas.

13 §.

Har inom visst område tätbebyggelse uppkommit eller är sådan bebyggelse att vänta inom nära förestående tid eller kan eljest bildandet av flera fastigheter, avsedda för bebyggelse, framdeles förväntas men har icke stadsplan eller byggnadsplan blivit fastställd, må fastighetsbildning icke komma till stånd, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller eljest föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

14 §.

Förutsätter fastighetsbildning att ny utfart anordnas till allmän väg, må åtgärden ej utan synnerliga skäl äga rum, om utfarten skulle medföra olägenhet av påtaglig betydelse med hänsyn till trafiksäkerheten eller eljest för trafiken på vägen.

15 §.

Fastighetsbildning, som medför ändring av gräns för kommun, må ej äga rum, såvida icke åtgärden är av synnerlig vikt för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning eller den kommunala indelningen därigenom blir lämpligare.

Finnes anledning antaga att fastighetsbildning, som avses i första stycket eller som eljest föranleder ändring av gräns för församling eller municipalsamhälle, medför olämplig indelning i förvaltningsområden, må åtgärden icke komma till stånd med mindre Kungl. Maj:t eller länsstyrelsen efter prövning av åtgärdens inverkan på indelningen i sådana områden enligt vad därom är särskilt stadgat medgivit densamma. Dylikt medgivande erfordras även eljest, då kommun, församling eller municipalsamhälle, vars område ändras genom åtgärden, yrkar att medgivande skall inhämtas ävensom då åtgärden får till följd att fastighet överföres till annan domkrets för allmän underrätt än fastigheten tidigare tillhörde.

16 §.

Ligga två eller flera fastigheter i sambruk och möter enligt vad ovan i detta kapitel stadgas ej hinder mot fastighetsbildningsåtgärd, som berör någon eller några av fastigheterna, skall när så finnes vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt såsom ytterligare förutsättning för åtgärden gälla att den varit tillåten, därest brukningsenheten utgjort en fastighet. Den prövning som föranledes härav skall dock endast tillämpas med avseende å fastigheter, som lämpligen kunna brukas tillsammans och som äro i samme ägares hand eller tillhöra äkta makar.

## 4 KAP.

## Om fastighetsbildningsförrättning

### *Om förrättningsmännen*

1 §.

Fastighetsbildningsförrättning handlägges av en lantmätare och jämte honom av två gode män, om och i den mån lantmätaren finner medverkan av gode män erforderlig eller ock sakägare påyrkar sådan medverkan och oskäligt dröjsmål icke föranledes därav. Gode män skola dock icke deltaga i utförandet av tekniska göromål. I den utsträckning lantmäteristyrelsen bestämmer må dylika göromål ävensom åtgärder av förberedande art av lantmätaren uppdragas åt honom underställd befattningshavare.

Vid förrättning av större omfattning må antalet gode män ökas utöver två, om handläggningen därigenom kan påskyndas; flera än två gode män må likväl icke samtidigt deltaga i handläggningen av en och samma fråga.

Vad i lagen är stadgat om förrättningsmännen skall, där gode män icke medverka, i tillämpliga delar gälla om lantmätaren. Bestämmes att gode män skola deltaga, rubbas icke därigenom vad dessförinnan under förrättningen beslutats eller verkställts.

2 §.

Förrättningslantmätare är, såvida ej annat följer av vad nedan stadgas, distriktslantmätaren i det lantmäteridistrikt, där den mark fastighetsbildningen avser är belägen. Beröres mark inom två eller flera lantmäteridistrikt, skall förrättningen handläggas av distriktslantmätaren i ett av distrikten.

Avser fastighetsbildningen uteslutande mark inom område, där kommunen helt eller delvis handhar lantmäteriverksamheten, och är fråga om åtgärd, för vars genomförande kommunen ansvarar enligt vad därom särskilt gäller, skall i dess tjänst anställd stadsingenjör eller motsvarande befattningshavare, under förutsättning att han uppfyller av Konungen föreskrivna behörighetsvillkor, vara förrättningslantmätare. Lantmäteristyrelsen må medgiva, att förrättning jämväl i andra fall handlägges av kommunal befattningshavare med behörighet som nu sagts, där förrättningen till någon del berör mark inom området för den av kommunen omhänderhavda lantmäteriverksamheten.

3 §.

För varje kommun skall finnas ett efter behovet avpassat, i särskild ordning fastställt antal gode män, dock minst fyra. Den som utses till god man må ej hava uppnått sextiofem års ålder och skall inom kommunen

vara valbar till nämndeman. Av gode männen inom en kommun skola två eller det högre antal som särskilt bestämts hava erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden samt övriga vara kunniga i lanthushållning.

God man utses för sex år genom val, som förrättas av kommunens fullmäktige. Upphör god man att vara valbar, är uppdraget förfallet.

God man som avgått må, om han alltjämt är valbar eller upphört att vara valbar endast på grund av sin ålder, fortfarande tjänstgöra vid förrättning, varmed han förut såsom god man tagit befattning.

4 §.

Då gode män skola medverka, åligger det lantmätaren att kalla dem till förrättningen. Helst böra de kallas, vilkas inställelse drager lägsta kostnaden; dock skall tillses att erforderlig sakkunskap blir företrädd.

Är god man av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från förrättningssammanträde, till vilket han i god tid kallats, och kan annan god man ej utan tidsutdräkt infinna sig, äger lantmätaren till tjänstgöring såsom god man kalla någon, som är valbar till sådan befattning.

Den, som kallats att såsom god man deltaga i handläggning av förrättning, är med avseende å fullgörandet av denna tjänstgöring underkastad ämbetsansvar.

5 §.

Förrättningsman skall, innan han må tjänstgöra, avlägga denna ed:

»Jag NN lovar och försäkrar inför Gud den allsmäktige och vid hans heliga ord, att jag efter mitt bästa förstånd och samvete skall fullgöra den mig såsom förrättningsman uppdragna befattning och aldrig därvid uppsåtligen göra orätt, för vad orsak eller under vad sken det vara må; detta vill och skall jag troget hålla.»

Ed skall avläggas inför domstol eller inför rättens ordförande. Den, som jämlikt 4 § andra stycket tillkallats att tjänstgöra såsom god man, må avlägga eden på förrättningssammanträde inför lantmätaren.

Hyser förrättningsman på grund av sin åskådning i religiöst hänseende betänklighet mot att avlägga ed, må han i stället avgiva försäkran på heder och samvete av samma innehåll i övrigt, som sägs i första stycket.

6 §.

Vad i rättegångsbalken är stadgat om jäv mot domare skall i tillämpliga delar gälla i fråga om förrättningsman.

7 §.

Vet förrättningsman omständighet föreligga, som kan antagas utgöra jäv mot honom, är han skyldig att självmant giva det till känna.

Vill sakägare göra jäv mot den, som i egenskap av förrättningsman hand-

lägger ärende om fastighetsbildning, skall han framställa invändning därom, då han första gången för talan i ärendet, sedan han erhöll kännedom om att förrättningsmannen tjänstgör eller, om den omständighet, varå jävet grundas, då ej var känd för sakägaren, sedan han erhöll sådan kännedom. Underlåter han det, är hans rätt att göra jäv förfallen.

Har sakägare i rätt tid framställt invändning om jäv, skola förrättningsmännen så fort ske kan meddela beslut däröver. I övrigt må förrättningsman, sedan fråga om jäv mot honom uppkommit, vidtaga allenast sådan åtgärd som icke utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Åtgärd som nu sagts må vidtagas av lantmätaren, ehuru han förklarats jävig.

*Om förrättningens inledande och grunderna för handläggningen*

8 §.

Ansökan om fastighetsbildning skall göras skriftligen hos lantmätaren. Muntlig ansökan, som framställes i samband med handläggning av redan pågående förrättning, är dock till fyllest, om den väckta frågan finnes böra prövas vid samma förrättning.

Sökanden skall i ansökningen angiva den åtgärd han önskar genomförd samt uppgiva den eller de fastigheter, för vilka han för talan. I den mån det kan anses skäligt att sökanden införskaffar uppgifter därom eller sådana ändock äro för honom tillgängliga skall han tillika angiva de andra fastigheter saken angår, ägarnas namn samt de innehavare av servitut, vilkas rätt eljest må vara beroende av den begärda åtgärden, ävensom fastighetsägarnas och servitutshavarnas postadresser.

Skriftlig ansökan skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud. Anlitas ombud, skall fullmakt företes.

9 §.

Uppfyller ej ansökningen föreskrifterna i 8 § eller har sökanden underlåtit fullgöra vad enligt nämnda paragraf i övrigt åligger honom, äger lantmätaren förelägga honom att inom viss tid avhjälpa bristen. Efterkommes ej föreläggandet, må ansökningen avvisas av lantmätaren.

Finnes uppenbart att hinder föreligger mot prövning av den väckta frågan, skall ansökningen så snart ske kan avvisas.

Beträffande beslut, varigenom ansökan avvisas, skall vad nedan i detta kapitel stadgas om beslut, som meddelas under förrättning, i tillämpliga delar lända till efterrättelse.

10 §.

Avvisas ej ansökningen, skall lantmätaren upptaga den väckta frågan till prövning vid förrättning.

11 §.

Förrättningen skall handläggas vid sammanträde med sakägarna. Utan samband med sammanträde må dock åtgärder av förberedande art och tekniska göromål verkställas samt sådan handläggning företagas som allenast innefattar meddelande av beslut. Förekomma ej i saken stridiga intressen, må förrättningen helt handläggas utan sammanträde. Finnes uppenbart att fastighetsbildningen icke kan tillåtas, är sammanträde ej heller erforderligt.

Vid sammanträde skola sakägarna ävensom övriga, som enligt vad särskilt är stadgat skola underrättas om förrättningen, erhålla tillfälle att anföra vad de akta nödigt samt att förebringa utredning, som är av betydelse för de vid sammanträdet behandlade frågorna.

Sammanträde skall hållas där den mark fastighetsbildningen avser är belägen, såframt icke lantmätaren finner det utan olägenhet kunna hållas annorstädes.

12 §.

I den utsträckning som finnes påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmätaren utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet beröras av fastighetsbildningen eller på annan grund äro sakägare samt verkställa erforderliga anteckningar därom. Såsom ägare till fastighet må vid förrättningen den anses, som senast erhållit lagfart å fastigheten, såvida ej visas att fastigheten tillhör annan.

Där det prövas erforderligt för bevakning av bortovarande sakägares rätt, skall lantmätaren för förordnande av god man göra sådan anmälan som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken.

13 §.

Lantmätaren åligger att särskilt för varje förrättning föra protokoll.

Protokollet skall upptaga förrättningsmännens beslut samt vad i övrigt kan antagas bliva av betydelse vid fullföljd till domstol eller eljest anses böra bevaras för framtiden och ej på annat sätt upptagits i förrättningshandlingarna. Har beslut allenast avseende å förfarandet vid förrättningen, erfordras ej att det intages i protokollet. Till den del protokollet avser handläggning vid sammanträde, skall det erhålla slutlig avfattning, innan sammanträdet avslutas.

Protokollet samt ingivna och vid förrättningen eljest upprättade handlingar eller avskrifter av sådana handlingar skola sammanföras till en akt.

14 §.

Såsom förrättningsmännens beslut gäller, där lantmätare och gode män äro av olika mening, vad de flesta säga. Har var sin mening, skall lantmätarens gälla, såvida icke i fråga om penningar eller annat, som utgör viss

myckenhet, vad en av gode männen säger kan anses omfattat av jämväl annan förrättningsman och på grund därav skall lända till efterrättelse.

Beslut skall i den mån det prövas erforderligt angiva de skäl, varå det grundas. Må i anledning av beslutet talan i något avseende omedelbart fullföljas genom besvär, skall det innehålla upplysning därom samt om vad som är att iakttaga för fullföljden.

Beslut, som meddelas under sammanträde, skall därvid uppläsas för sakägarna. Må särskild talan föras mot beslut, som meddelas i annan ordning utan samband med förrättningens avslutande, skall underrättelse om beslutet omedelbart med posten avsändas till sakägare och annan, vars rätt är därav beroende, så ock till byggnadsnämnden, där nämnden må besvära sig över beslutet.

*Om kallelse till sammanträde*

15 §.

Lantmätaren skall till första sammanträdet under förrättningen kalla samtliga kända sakägare genom meddelanden, som i god tid före sammanträdet skola delgivas dem; dock erfordras ej att sakägare kallas på sätt nu sagts, om det kan antagas att han ändock infinner sig. Är ovisst vilken av två eller flera som skall anses såsom sakägare, skola samtliga kallas.

Där anledning föreligger till antagande att okända sakägare finnas eller det eljest anses påkallat, skall härjämte kungörelse om förrättningen med uppgift om tid och plats för första sammanträdet anslås å kommunens anslagstavla och, om förhållandena föranleda därtill, införas i en eller flera ortstidningar.

16 §.

Delgivningen av kallelse till sammanträde må efter lantmätarens bestämmande ske genom posten enligt därom särskilt meddelade bestämmelser. I övrigt skola rättegångsbalkens bestämmelser om delgivning av stämning i tvistemål gälla i tillämpliga delar, där ej annat följer av vad här nedan sägs.

17 §.

Delgivning av kallelse å ägaren till fastighet, som står under allmän myndighets vård eller inseende, skall ske genom att kallelsen överlämnas till länsstyrelsen i det län, där fastigheten är belägen, eller till annan myndighet, under vars uppsikt fastigheten är ställd. Förvaltas fastigheten av menighet eller särskild styrelse, skall kallelsen även tillställas den, som sålunda utövar förvaltningen.

18 §.

Vistas den, som i egenskap av ägare till fastighet eller ställföreträdare för ägaren sökes för delgivning av kallelse, stadigvarande utom riket och kan

delgivning icke ske här i riket med känt ombud, må kallelsen överlämnas till den, som förvaltar fastigheten eller med ägarens medgivande brukar densamma. Den, till vilken kallelsen sålunda överlämnats, svarar för att kallelsen där det kan ske snarast kommer den sökte tillhanda; vid kallelsens överlämnande skall han erinras därom.

Där den söktes uppehållsort är känd, skall genom lantmätarens försorg meddelande om kallelsens överlämnande därjämte med posten sändas till honom.

19 §.

Rör förrättningen fastighet, som under samäganderätt innehaves av flera än fem, och har kungörelse i god tid före sammanträdet anslagits på sätt sägs i 15 §, må delgivning med delägare, som ej i saken hava motstridande intressen, ske genom att kallelsen överlämnas till en av dem att vara för dem alla tillgänglig. Den, till vilken överlämnandet sålunda sker, skall erinras om att kallelsen är avsedd jämväl för andra delägare samt uppmanas att underrätta dessa om kallelsen.

20 §.

Skall kallelse delgivas ägarna av mark, som är samfälld för flera fastigheter med skilda ägare, och finnes för den samfällda ägolott, vari marken ingår, känd styrelse eller annan, som är satt att den förvalta, må kallelsen överlämnas till ledamot av styrelsen eller förvaltaren. Äger denne icke själv föra talan för ägolotten, är han inför delägarna ansvarig för att kallelsen tillställes någon, som är behörig därtill, eller kommer till delägarnas kännedom.

Äro de fastigheter, till vilka hör rätt att utnyttja den samfällda marken, flera än fem med skilda ägare och har kungörelse i god tid före sammanträdet anslagits på sätt sägs i 15 §, må delgivning med fastighetsägare, som icke företrädas av känd styrelse eller förvaltare och mellan vilka motstridande intressen i saken icke föreligga, ske genom att kallelsen överlämnas till en av dem att vara för dem alla tillgänglig. Den, till vilken överlämnandet sålunda sker, skall erinras om att kallelsen är avsedd jämväl för andra sakägare samt uppmanas att underrätta dessa om kallelsen.

Rör förrättningen servitut till förmån för flera än fem fastigheter med skilda ägare, skall vid delgivning med servitutshavarna vad ovan i denna paragraf är föreskrivet äga motsvarande tillämpning.

21 §.

Delgivning av kallelse till sammanträde må anses hava ägt rum i laga ordning, om kungörelse, som sägs i 15 §, i god tid före sammanträdet anslagits å kommunens anslagstavla och intagits i den eller de ortstidningar, i vilka meddelanden angående kommunens fullmäktige skola in-

föras, samt kallelsen minst tio dagar före sammanträdet med posten avsänts till den sökte. Försändelsen skall vara adresserad till den fastighet, som den sökte företräder eller varom eljest är fråga, där icke genom mantalslängden eller annorledes säker upplysning kunnat vinnas om annan adress.

22 §.

Befinnes vid första sammanträdet, att frånvarande sakägare ej i behörig ordning delgivits kallelse därtill, eller blir sakägare känd för lantmätaren först efter sammanträdet, må ej utan sakägarens medgivande förrättningen slutföras eller i fortsättningen sådan åtgärd däri vidtagas, som i nämnvärd mån kan inverka på hans rätt, med mindre nytt sammanträde hållits och kallelse därtill delgivits sakägaren på sätt gäller beträffande första sammanträdet eller han ändock infunnit sig.

Har fastighet övergått till ny ägare, skall vad sålunda stadgats icke tillämpas beträffande denne, om förre ägaren fått del av kallelse eller inställt sig vid sammanträde, medan han ännu ägde företräda fastigheten.

23 §.

Hava icke för dem, som tillstädeskommit vid sammanträde, tillkännagivits tid och plats för nästa sammanträde, skola kallelser därtill utfärdas och delgivas i enlighet med vad som gäller om första sammanträdet och äger för sådant fall vad i 22 § är stadgat motsvarande tillämpning. Om vid sammanträde särskild ordning bestämts för överbringande av meddelanden till dem, som äga föra talan vid förrättningen, skall dock vad sålunda bestämts lända till efterrättelse.

Vad i 15 § andra stycket sägs skall även tillämpas, då nytt sammanträde utsättes. Ändå att anledning därvid föreligger till antagande att okända sakägare finnas, erfordras icke kungörelse, om sådan tidigare utfärdats under förrättningen.

24 §.

Avser förrättningen mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall lantmätaren i god tid före sammanträde, till vilket kallelser å de kända sakägarna skola utfärdas, underrätta byggnadsnämnden om tid och plats för sammanträdet.

*Om förrättningens fortsättande och slutförande*

25 §.

Förrättningsmännen skola utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen samt, om hinder mot åtgärden icke föreligger, utarbeta den fastig-

hetsplan, som må fordras för åtgärdens genomförande, och låta verkställa till förrättningen hörande göromål av teknisk art ävensom utföra erforderliga värderingar. Vid fullgörandet härav bör rådplägning med sakägarna äga rum samt, om det finnes påkallat, samråd ske med de myndigheter, vilkas verksamhetsområden beröras av åtgärden.

Sedan vad i första stycket är föreskrivet blivit utfört, skola förrättningsmännen meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall angiva vilka ändringar i fastighetsindelningen samt vilka åtgärder rörande servitut som skola vidtagas. Att beslutet därjämte skall innefatta förrättningsmännens yttrande i andra frågor följer av vad i 5 och 8 kap. sägs.

Om det prövas lämpligt, må fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att alla tekniska göromål och erforderliga värderingar icke blivit verkställda. Under enahanda förutsättning må olika till beslutet hörande frågor upptagas för sig och avgöras genom skilda beslut. Vad i lagen stadgas om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

26 §.

Befinnes det med hänsyn till förrättningens omfattning eller andra särskilda omständigheter önskvärt att frågan om tillåtligheten av fastighetsbildningen avgöres redan före utförandet av den planläggning och de övriga arbeten, som erfordras för att fullständigt fastighetsbildningsbeslut skall kunna meddelas, må förrättningsmännen, under förutsättning att frågan kan allsidigt bedömas och hinder mot åtgärden icke finnes möta, genom särskilt beslut lämna tillstånd till fastighetsbildningen (tillståndsbeslut).

Erfordras särskilt medgivande till fastighetsbildningen enligt vad i 3 kap. 15 § sägs, må tillståndsbeslut meddelas utan hinder av att i nämnda paragraf avsedd prövning av åtgärdens inverkan på indelningen i förvaltningsområden ännu ej ägt rum, men skall beslutet icke lända till efterrättelse, därest medgivandet finnes efter företagen prövning icke kunna lämnas.

27 §.

Gränser, som tillkomma genom fastighetsbildningen, skola i erforderlig omfattning utstakas och utmärkas efter vad därom finnes särskilt stadgat. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet; dock må utstakning, som endast i mindre mån avviker från beslutet, godtagas, om rättelse därav skulle medföra kostnad, som icke står i skäligt förhållande till den betydelse det må hava för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

Utmärkningen av gräns må, om det finnes lämpligt, av lantmätaren verkställas först efter förrättningens avslutande. Angående åtgärd, som sker

i sådan ordning, skall lantmätaren i god tid underrätta de sakägare, som beröras, och skall i förrättningsakten antecknas vad som förekommer vid utmärkningen.

28 §.

Vid förrättningen skall karta upprättas, om det finnes erforderligt för fastighetsbildningens genomförande eller för ett åskådliggörande av förrättningsresultatet. Ej må kartan göras noggrannare än som prövas erforderligt med hänsyn till ändamålet med dess upprättande.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden, som åstadkommas genom fastighetsbildningen, skall likaså upprättas vid förrättningen, där ej resultatet av densamma ändock med tillräcklig noggrannhet framgår av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen angivas i enlighet med gränsutstakningen och, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

29 §.

Sedan förekommande ersättningsfrågor avgjorts och alla till förrättningen hörande göromål blivit utförda, skall förrättningen förklaras avslutad.

Förordnas icke vid sammanträde om förrättningens avslutande, skall lantmätaren meddela beslut därom å dag, som angivits vid sammanträde eller om vilken sakägarna underrättas genom skriftligt meddelande eller i annan, vid sammanträde beslutad ordning. Avser förrättningen mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser, skall byggnadsnämnden underrättas om avslutandet på enahanda sätt som gäller i fråga om sakägarna.

30 §.

Inom två veckor från det förrättningen blivit avslutad skall förrättningsakten insändas till överlantmätaren. Där denne ej omhänderhar förandet av fastighetsregistret, skall han, så snart frågan huruvida talan mot fastighetsbildningsbeslutet skall fullföljas å det allmännas vägnar blivit avgjord, överlämna akten till registerföraren, såvida ej sådan fullföljd skall äga rum eller överlantmätarens yttrande i anledning av besvär över beslutet infordrats. Skall prövning av fastighetsbildningens tillåtlighet från allmän synpunkt ej utföras av överlantmätaren eller har sådan prövning redan skett och handhar han ej förandet av fastighetsregistret, skall akten i stället för att insändas till honom överlämnas till registerföraren inom ovan angiven tid.

Meddelas tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, varemot talan må föras särskilt, skall avskrift av beslutet omedelbart insändas till överlantmätaren, där denne skall verkställa i första stycket avsedd prövning.

31 §.

Från det förrättningen avslutats och intill utgången av den tid, som gäller för anförande av besvär i anledning av avslutandet, skall hos förrättningslantmätaren finnas tillgång till de handlingar i huvudskrift eller avskrift eller de uppgifter i övrigt, som erfordras för att fullständig kännedom om förrättningsresultatet skall kunna inhämtas. På begäran av sakägare är lantmätaren skyldig att, där det finnes påkallat med hänsyn till förrättningens art och omfattning samt övriga förhållanden, under högst tre dagar före klagotidens utgång tillhandahålla erforderliga handlingar för granskning å förrättningsstället eller lämplig plats i närheten därav. Vad sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning, när beslut, varemot talan skall föras särskilt, meddelas under förrättningen.

Härjämte åligger det lantmätaren efter meddelandet av fastighetsbildningsbeslutet att, när sakägare det begär, snarast på marken låta utvisa de nya gränssträckningar, som hava beslutats, såvida det ej är uppenbart att dylik visning skulle vara utan betydelse för tillvaratagandet av sakägarens rätt. Lantmätaren skall även eljest, i den mån det kan anses erforderligt, för sakägarna klargöra innebörden av vidtagna förrättningsåtgärder.

32 §.

Finnes hinder föreligga mot fastighetsbildningen, skola förrättningsmännen så snart ske kan avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Är hindret av beskaffenhet att kunna undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall skäligt rådrum därtill lämnas.

Har förrättningen tillkommit efter förordnande av överlantmätaren, skall avskrift av beslut om dess inställande omedelbart tillställas denne.

33 §.

Vill sökanden återkalla sin talan, skall han göra det skriftligen hos lantmätaren eller muntligen vid sammanträde under förrättningen. Har sammanträde icke hållits, när återkallelse sker, skall förrättningen genast inställas. Angående återkallelse i annat fall skola övriga sakägare, som fört talan vid förrättningen och som själva ägt påkalla den sökta åtgärden, på lämpligt sätt underrättas. Begär icke någon av dem förrättningens fortsättande, skall densamma inställas. Sådan begäran skall, där sakägaren vid sammanträde erhöll underrättelse om återkallelsen, framställas vid sammanträdet samt eljest inom viss, av lantmätaren föreskriven tid. Har förrättningen avslutats eller anteckning om fastighetsbildningen verkställts i fastighetsregistret, må återkallelse ej ske enligt vad ovan sagts.

Uteblir sökanden från det första förrättningssammanträde, till vilket han i laga ordning kallats, och har han ej anmält laga förfall, skall så anses som hade ansökningen återkallats.

Beträffande avstyckning äga bestämmelserna i denna paragraf tillämpning endast i den mån ej annat följer av vad i 10 kap. är stadgat.

34 §.

Senast i samband med förrättningens avslutande eller inställande skall, där det erfordras, beslut meddelas om fördelningen av skyldigheten att gälda förrättningskostnaderna.

*Särskilda bestämmelser*

35 §.

För prövning av fråga, vars bedömande kräver särskild fackkunskap, må förrättningsmännen anlita biträde av sakkunnig. Ej må den anlitas, som till saken eller till någon sakägare står i sådant förhållande, att hans tillförlitlighet därigenom kan anses förringad.

Ersättning till sakkunnig bestämmes av förrättningsmännen. Anlitas befattningshavare i allmän tjänst såsom sakkunnig, skall ersättning utgå endast i den mån särskild föreskrift därom är meddelad.

36 §.

På sakägarna ankommer att tillhandahålla för förrättningen nödig hantlangning.

Försummar sakägare, som av lantmätaren tillsagts att ombesörja hantlangning, att utföra vad sålunda ålagts honom, skall förrättningen vila i avbidan på skyldighetens fullgörande; dock äger lantmätaren, om han finner det lämpligt, anskaffa hantlangningen och må kostnaden därför genom utmätning genast uttagas hos den försumlige. Ej må sakägare åläggas att fullgöra hantlangning i sådan omfattning, att han oskäligt betungas.

Vad i denna paragraf är stadgat gäller icke, där hantlangningen enligt särskilda bestämmelser skall tillhandahållas genom det allmännas försorg.

37 §.

De vid sammanträde närvarande sakägarna skola, om flertalet av dem eller ock förrättningsmännen finna det nödigt eller särskild föreskrift därom är meddelad, utse en eller flera sysslomän för handhavande av viss för sakägarna gemensam angelägenhet, som äger samband med förrättningen. Kan enighet ej uppnås om valet av syssloman, gäller den mening varom de flesta röstande förena sig. Hava flera sysslomän utsetts, skola de handhava uppdraget gemensamt, såvida icke vid uppdragets meddelande annat bestämts. Kunna sysslomännen ej enas i fråga, vars avgörande tillkommer dem samfällt, gäller den mening som lantmätaren biträder.

Ena sig de flesta av de vid sammanträde närvarande sakägarna om entledigande av syssloman och finna förrättningsmännen fog föreligga för

sådan åtgärd, skall sysslomannen skiljas från sitt uppdrag, ändå att han utsetts för tid som icke gått till ända. Har åt sysslomann uppdragits att ombesörja arbete som sägs i 9 kap. och finnes han ej handhava uppdraget på behörigt sätt, må förrättningsmännen, på föranledande av sakägare eller eljest, besluta om sysslomannens entledigande och förordna annan i hans ställe. Innan så sker, böra sakägarna hava erhållit tillfälle att yttra sig.

Vill sysslomann erhålla ersättning, skall anspråk därpå framställas före förrättningens slutförande. Kan överenskommelse om ersättningen ej uppnås, skall densamma bestämmas av förrättningsmännen.

38 §.

Förrättningsmännen och deras biträden äga i vad det finnes erforderligt för förrättningen erhålla tillträde till byggnad, övergå ägor, verkställa mätningar å marken och vidtaga därför nödiga anordningar samt företaga markundersökningar ävensom utföra andra liknande åtgärder. Därvid skall iakttagas att skada såvitt möjligt undvikes. Ej må i trädgård eller annan därmed jämförlig plantering utan ägarens medgivande träd skadas eller fällas.

Rätt att övergå annans ägor enligt vad i första stycket sägs tillkommer även var och en, som för talan vid förrättningen.

39 §.

Finnes det för genomförandet av fastighetsbildningen vara av synnerlig vikt att fråga, som är föremål för prövning i annan ordning, först avgöres, må förordnas att förrättningen skall vila i avbidan på frågans avgörande. Vill sakägare väcka talan för prövning av fråga, som icke kan avgöras vid förrättningen och vars behandling i särskild ordning kan föranleda att förrättningen förklaras vilande, skall skäligt rådrum lämnas honom.

Hava förrättningsmännen meddelat beslut i fråga beträffande vilken särskild talan må föras, skall förrättningen i de delar som äro beroende av frågans slutliga lösning vila, såvida icke förrättningsmännen finna ett fortsättande kunna ske utan olägenhet av betydelse eller jorddomstolen förordnar annat.

40 §.

Har under förrättningens fortgång fastighet övergått till ny ägare, må denne icke rubba vad förre ägaren medgivit eller godkänt.

41 §.

Kommer fastighetsbildningen att föranleda ändring av gräns för kommun, församling eller municipalsamhälle, skall menighet, som sålunda beröres, genom lantmätarens försorg underrättas om fastighetsbildningen

och dess inverkan på indelningen i förvaltningsområden samt erhålla tillfälle att begära inhämtande av medgivande, som stadgas i 3 kap. 15 §. Vad nu sagts gäller dock icke, då sådant medgivande skall inhämtas utan att menighet framställt yrkande därom.

42 §.

Finner lantmätaren på grund av anmärkning eller eljest, att vid förrättningen meddelat beslut eller därvid upprättad karta eller annan handling, vartill hänvisning skett i förrättningsbeslut, till följd av skrivfel, missräkning eller annat dylikt förbiseende innehåller uppenbar oriktighet, må han, sedan därav berörda sakägare erhållit tillfälle att yttra sig, besluta om rättelse. Har anteckning om fastighetsbildningen ägt rum i fastighetsregistret, må rättelse icke ske utan registerförarens medgivande.

Anteckning om rättelse skall, med angivande av dagen för anteckningen, göras å huvudskriften av den handling rättelsen avser så ock, om det kan ske, å andra exemplar av handlingen. Sakägarna skola omedelbart underrättas om rättelsen och vad som är att iakttaga för fullföljd av talan däremot.

## TREDJE AVDELNINGEN

# Om fastighetsreglering

### 5 KAP.

### Allmänna bestämmelser

*Om grunderna för fastighetsreglering*

1 §.

Med fastighetsreglering förstås en ombildning i ett sammanhang av fastigheter i syfte att inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva eller att i visst begränsat avseende förbättra fastighetsbeståndet.

Fastighetsreglering företages i enlighet med de bestämmelser som nedan stadgas i denna avdelning. Därvid må mark överföras från en fastighet eller samfälld ägolott till en annan sådan enhet och andel i samfälld ägolott överföras från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan ock samfälld ägolott bildas samt servitut instiftas, ändras eller upphävas.

Som ett led i genomförandet av fastighetsreglering kunna för sakägare gemensamma vägbyggnads- och torrläggningsarbeten ävensom andra arbeten verkställas.

2 §.

För mark, som genom överföring frångår fastighet, må annan mark eller andel i samfälld ägolott såsom vederlag tilläggas fastigheten, där ej ersättning i penningar finnes mera ändamålsenlig. Vad sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfälld ägolott och skall även i tillämpliga delar lända till efterrättelse, när mark överföres från sådan ägolott. Jämväl vid bildande av samfälld ägolott och vid upphävande av servitut må vederlag som nyss sagts utgå enligt vad stadgas i 6 och 7 kap.

Vederlag må fastställas att utgå från annan fastighet än den, till vilken överföringen sker eller vilken eljest har att svara för vederlagets utgörande, mot att fastigheten i sin tur erhåller vederlag eller annan gottgörelse.

3 §.

Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet, som beröres av regleringen. Den, på vars föranstaltande expropriation eller där-

med jämförlig åtgärd äger rum, må ock ansöka om fastighetsreglering, varigenom olägenhet av expropriationen eller åtgärden undanröjes eller minskas. Jämväl byggnadsnämnden må begära fastighetsreglering, om densamma avser område, där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid.

Utan ansökan skall fråga om fastighetsreglering upptagas till prövning efter förordnande av överlantmätaren. Sådant förordnande må, utom i fall som avses i 13 kap., endast meddelas, om regleringen av överlantmätaren prövas vara av större allmän betydelse. Finner annan myndighet med uppgift att inom länet verka för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning regleringen vara av betydelse som nu sagts och begär myndigheten hos överlantmätaren att frågan om regleringens genomförande skall upptagas vid förrättning, åligger det likväl denne att förordna därom.

4 §.

Fastighetsreglering må äga rum under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna.

Ej må fastighetsreglering företagas uteslutande i syfte att åstadkomma förändring av fastighets storlek. Utan hinder av vad nu sagts må dock reglering komma till stånd inom område med stadsplan eller byggnadsplan, om bättre överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och föreliggande planer därigenom vinnes.

Kan fastighetsreglering antagas komma att väsentligt försvåra genomförandet av den ytterligare reglering, som kan vara erforderlig, må åtgärden icke medgivas.

5 §.

Efter ansökan av sakägare må fastighetsreglering icke genomföras med mindre regleringen är erforderlig för att sökanden tillhörig fastighet skall förbättras.

Föranleder stadgandet i 4 § sista stycket att åt regleringen måste givas större omfattning än som eljest skulle hava krävts för förbättring av sökandens fastighet eller har frågan om reglering väckts utan ansökan av sakägare, må regleringen icke komma till stånd, om sakägarna mera allmänt motsätta sig densamma. Vid bedömning huruvida hinder på grund härav möter skall främst deras mening beaktas, för vilka regleringen är till största nytta.

Vad i andra stycket är föreskrivet gäller icke, då behovet av fastighetsreglering är synnerligen trängande.

6 §.

Fastighetsreglering skall företagas i den omfattning, som avsetts med ansökningen eller, där överlantmätaren förordnat om förrättningen, angivits i dennes förordnande, såvida ej annat föranledes av bestämmelserna i 4 och 5 §§ eller av vad eljest är särskilt stadgat. Då fråga är om reglering i syfte att åstadkomma så ändamålsenliga förhållanden som omständigheterna medgiva, skall beaktas, att regleringen erhåller en efter naturförhållandena, fastighetsindelningens beskaffenhet samt befintliga och avsedda anläggningar avpassad omfattning så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Där syftet med fastighetsreglering kan vinnas genom olika utföranden, skall regleringen verkställas på det sätt, som utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av densamma oskäligt försämras föranleder minsta olägenhet.

7 §.

Fastighetsreglering må icke verkställas så att mark tillsammans med därå befintlig byggnad överföres till annan fastighet. Ej heller i övrigt må mark, varå finnes servituts- eller nyttjanderättshavare tillhörig byggnad, överföras till annan fastighet med mindre byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer må mark, varå byggnad finnes, överföras i strid mot bestämmelserna i första stycket, om byggnaden blott har obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Där ägaren av den fastighet, till vilken marken överföres, motsätter sig åtgärden, erfordras i sistnämnda fall tillika att byggnaden är behövlig för fastigheten. Vid överföring enligt vad i detta stycke sägs övergår byggnaden i tillträdarens ägo även där den ej utgjort tillbehör till fastighet och såsom sådant följer marken.

8 §.

Vid regleringen skall iakttagas, att däri ingående fastighet erhåller sådan sammansättning och utformning i övrigt att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den användes eller enligt fastställd plan är avsedd att användas. Fastigheten må icke så förändras att dess graderingsvärde, varom nedan förmäles, undergår väsentlig minskning eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad sålunda föreskrivits utgör dock icke hinder mot inlösen enligt bestämmelserna i 8 kap.

9 §.

I den utsträckning det finnes nödigt för genomförandet av fastighetsregleringen skola särskilda graderingsvärden fastställas.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till or-

tens pris och områdets avkastning samt med beaktande av områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål, vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark, som bör användas till jordbruk, må dock, om särskilda skäl föranleda därtill, graderingsvärdet beträffande all i regleringen ingående mark åsättas efter dess tjänlighet för detta ändamål. Bestämmandet av områdes graderingsvärde må i övrigt ske med bortseende från tillfälliga förhållanden. För skogsbörd avsett område skall anses bevuxet med skog, som i betraktande av den föreliggande godhetsgraden är av genomsnittsbeskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av de graderingsvärden, som skola anses tillkomma fastigheten enskilt tillhöriga områden, samt på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfälld mark, vari fastigheten äger del. Då fråga är om upphävande av servitut angående skogsfång eller bete, skall fastighets graderingsvärde jämkas med hänsyn till den rätt till markvederlag, som kan föreligga enligt vad stadgas i 7 kap.

10 §.

Motsvarar värdet av den mark och de andelar i samfälld mark, som genom fastighetsreglering tilläggas fastighet, icke värdet av vad genom regleringen frångår fastigheten annorledes än genom inlösen, skall skillnaden utjämnas genom ersättning i penningar. Jämväl värdeförändring, som föranledes av att regleringen innefattar servitutsåtgärd eller att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår i annans ägo utan att inlösen därav ägt rum, skall utjämnas enligt vad nu sagts.

De värden, som skola ligga till grund för ersättningens bestämmande, fastställas efter de i 9 § andra stycket angivna grunderna. Hänsyn skall dock alltid tagas till egendomens användning för det ändamål, som föranleder högsta värdet, samt till det vid tillträdet befintliga skogsbeståndet och övriga då rådande förhållanden, där ej annat följer av att den, som avträder mark, kan äga rätt att därå tillgodogöra sig skog eller gröda.

11 §.

Genomföres regleringen på sådant sätt att ägare av fastighet skulle lida förlust genom att fastighetens värde minskas utan att ägaren därför kan erhålla gottgörelse enligt vad eljest är stadgat eller genom att han i anledning av regleringen ålägges utgiva belopp, som överstiger inträdd värdehöjning, må resultatet av den ekonomiska uppgörelse varom stadgas i 10 § jämkas på det sätt, som erfordras till förhindrande av dylik förlust och i övrigt finnes skäligt. Överstiger det enligt nämnda lagrum beräknade värdet för område eller byggnad, som genom överföring frångår fastighet, i väsentlig mån den värdeminskning överföringen innebär för fastigheten, må jämväl detta föranleda jämkning, om det med hänsyn till omständigheterna prövas skäligt.

Jämkning varom förmäles i första stycket skall ock ske, där det påkallas

av att kostnaden för anskaffande av egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av däri ingående fastigheter, icke motsvarar det enligt 10 § beräknade värdet.

12 §.

Överföres mark varå byggnad finnes och lider den som frånträder byggnaden skada av beskaffenhet att icke beaktas enligt vad sägs i 10 och 11 §§, må särskild ersättning för skadan tillerkännas honom, om synnerliga skäl äro därtill. Vad sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning, där servitutsåtgärd föranleder att befintlig byggnad rives eller ändras eller att byggnads ägare eljest tillfogas skada som nyss sagts. Innefattar särskild rätt till den fastighet varå byggnaden finnes befogenhet att utnyttja byggnaden och upphör denna befogenhet genom överföringen eller servitutsåtgärden, är rättighetshavaren under enahanda förutsättning som byggnadens ägare berättigad till ersättning för skada i följd därav.

Där särskild rättighet, vars innehavare finnes berättigad till ersättning enligt första stycket, medfört förminskning av fastighetens värde, skall det ersättningsbelopp, som vid den i 10 § föreskrivna ekonomiska uppgörelsen tillgodoräknas fastighetsägaren, i motsvarande mån nedsättas. Kan sådan nedsättning icke ske utan förfång för innehavare av fordran, som besvärar fastigheten och däri åtnjuter bättre rätt, skall den rättighetshavaren tillkommande ersättningen i stället utgå med mosvarande lägre belopp.

Skyldigheten att utgiva ersättning enligt denna paragraf fördelas mellan sakägarna efter vad som finnes skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att ersättningen skall utgå.

13 §.

Förrättningskostnaderna ävensom kostnader för arbete, anläggning eller liknande åtgärd, som utföres vid regleringen eller förutsatts vid den enligt 10 § verkställda värderingen, skola utgöras av sakägarna i förhållande till den nytta varje sakägare kan anses erhålla av regleringen.

Utan hinder av vad nu sagts må kostnad för särskild åtgärd, där det lämpligen kan ske, fördelas för sig efter den särskilda nytta, som följer av åtgärden. Hade åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och skulle annan grund för fördelningen av kostnaden då hava gällt, bör därvid denna i stället tillämpas.

14 §.

Länder regleringen till nytta för den, som påkallat expropriation eller därmed jämförlig åtgärd, genom att olägenhet av expropriationen eller åtgärden avhjälpes, minskas eller förebygges, skall denne efter vad som finnes skäligt åläggas att helt eller delvis övertaga skyldigheten att gälda kostnader enligt 13 § ävensom att utgiva ersättning, som avses i 12 §. Om jämk-

ning sker enligt vad sägs i 11 § till förhindrande av att fastighetsägare lider förlust, må betalningsansvaret för därav föranledd merkostnad likaledes åläggas honom.

Uppkommer vid regleringen fråga att jämlikt första stycket låta annan än sakägare deltaga i betalningen av ersättning eller kostnad, skall tillfälle beredas honom att vid förrättningen yttra sig i frågan.

15 §.

Mellan ägarna av de i regleringen ingående fastigheterna skall upprättas vidräkning, utvisande vad var och en har att emottaga och utgiva i ersättningar samt vad, efter verkställd avräkning av det ena mot det andra, för varje fastighet återstår att uppbära eller erlägga. Berör ersättningsbeslut annan än fastighetsägare, skall vidräkningen även avse honom. Om och i den mån det lämpligen kan ske, må vidräkningen därjämte omfatta i 13 § avsedd kostnad under förutsättning att beloppet därav fastställts av förrättningsmännen eller blivit genom godkännande eller eljest slutligt bestämt.

För belopp, som skall gäldas enligt vad i första stycket sägs, skall utsättas viss förfallodag eller, om det anses nödigt att betalningsskyldigheten fördelas på längre tid, härefter lämpade förfallodagar, så avpassade att minst en femtedel av beloppet erlägges årligen. Där det med hänsyn till omständigheterna finnes påkallat, må förrättningsmännen ålägga den betalningsskyldige att å oguldet belopp gälda skälig ränta från dag, som bestämmes med beaktande av tiden för tillträdet och övriga föreliggande förhållanden.

16 §.

Häftar fastighet, som genom regleringen undergår värdeminskning, på grund av inteckning eller eljest för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån, skola förrättningsmännen förordna, att fastighetsägaren efter verkställd avräkning tillkommande ersättningsbelopp jämte ränta om sådan utgår skall, där ej beloppet motsvarar gottgörelse för personlig skada, i stället för att erläggas till fastighetsägaren inbetalas till myndighet, som Konungen bestämt, för att fördelas mellan rättsägare i fastigheten. Om innehavarna av samtliga fordringar och förmåner, för vilka fastigheten häftar, avstå från tillämpning av vad nu sagts eller regleringen är väsentligen utan betydelse för dem, skall dock dylikt förordnande icke meddelas. Hava på grund av förrättningsmännens föreskrift medel inbetalats till myndighet för ändamål, som ovan angivits, men visas hos myndigheten att nyssnämnda rättsägare icke vidare motsätta sig medlens utbetalande till fastighetsägaren, må sådan utbetalning genast ske. I fråga om den fördelning av medlen, som eljest skall äga rum genom länsstyrelsens försorg, och om verkan därav skall vad om expropriationsersättning är stadgat äga motsvarande tillämpning, dock med iakttagande av att jämväl innehavare av

rätt till avkomst eller annan förmån skall, försåvitt ej särskild ersättning därför fastställts enligt vad i 8 kap. sägs, njuta betalning enligt samma grunder som gälla, där försäljning enligt utsökningslagen sker av egendom utan förbehåll om sådan rättighets bestånd.

Även i annat fall än som avses i första stycket må förrättningsmännen enligt vad därom är särskilt stadgat förordna, att in- och utbetalningar av belopp, som skola gäldas i anledning av regleringen, skola ske genom myndighets förmedling.

Skola penningmedel inbetalas till myndighet på grund av bestämmelserna i denna paragraf, ankommer det på myndigheten att vidtaga erforderliga åtgärder för medlens uttagande hos den betalningsskyldige.

17 §.

Ersättning, som tillkommer delägarna i samfälld ägolott med anledning av sådan åtgärd rörande ägolotten som ej innebär ändring i delaktigheten, må i det fall att för ägolotten finnes känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära från ägolotten härflytande medel tillställas styrelsen eller förvaltaren, såvida ersättningen icke till någon del skall inbetalas till myndighet för fördelning, som sägs i 16 § första stycket.

Har föreskrivits, att belopp sålunda skall tillställas styrelse eller förvaltare för samfälld ägolott, må styrelsen eller förvaltaren föranstalta om erforderliga åtgärder för beloppets uttagande hos den betalningsskyldige.

18 §.

Efter överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter, som beröras av fastighetsreglering, må vad i 4 § första och andra styckena är stadgat åsidosättas. Med samtycke av de sakägare, vilkas rätt är därav beroende, må avsteg likaså ske från bestämmelserna i 6 § andra stycket, 7 och 8 §§ samt 10—12 §§. Avvikelse från stadgandena i 13 och 14 §§ må även göras, såvida de, som därigenom kunna betungas, det medgiva; dock skall beträffande fördelningen av förrättningskostnaderna vad 2 kap. 6 § innehåller om överenskommelse i sådant avseende lända till efterrättelse.

Avser regleringen fastighet, som på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet, må åtgärden icke genomföras med stöd av överenskommelse eller samtycke av ägaren med mindre innehavare av sådan fordran eller rättighet lämnar medgivande därtill eller åtgärden är väsentligen utan betydelse för honom.

På grund av ägarens samtycke må fastighet icke genom regleringen ändras på sådant sätt att dess graderingsvärde undergår större minskning än som följer av 8 §, där ej samtycket är skriftligen upprättat och styrkt med vittnen. Beträffande ägarens rätt att avgiva sådant samtycke skola gällande villkor för avhändelse av fast egendom äga tillämpning.

19 §.

Fastighet må icke med tillämpning av 18 § förstärkas så att dess graderingsvärde väsentligt ökas, om syftet med lagstiftningen angående inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom därigenom skulle motverkas. Har rörande fråga av detta slag samråd skett i den ordning Konungen närmare föreskrivit, må förstärkningen icke komma till stånd med mindre densamma tillstyrkts vid samrådet.

*Om inskränkningar i rätten att utnyttja i fastighetsreglering ingående egendom*

20 §.

Sedan förrättning för fastighetsreglering påbörjats, må förrättningsmännen beträffande område, som ingår i regleringen, förordna, att avverkning av skog eller bortförande av matjord icke får ske eller att sådan åtgärd må företagas endast under närmare angivna villkor.

Förordnande som nu sagts må meddelas endast om det kan befaras att utan detsamma regleringen skulle försvåras eller oriktiga ersättningsbelopp skulle bliva fastställda. Ej må någon genom sådant förordnande betagas rätt att å mark, som ingår i fastighets enskilda ägovälde, avverka skog till husbehov eller under längre tid företaga annan form av avverkning, som är förenlig med god skogsvård.

21 §.

Har förordnande enligt 20 § upplästs å sammanträde, skall det omedelbart lända till efterrättelse. Även utan att hava blivit sålunda uppläst gäller förordnandet mot envar, som blivit genom förrättningsmännens försorg underrättad om detsamma.

Förordnandet kan när som helst av förrättningsmännen ändras eller upphävas. Skall enligt slutligt avgörande regleringen ej äga rum eller ej omfatta den mark, som förordnandet avser, är detsamma att anse såsom förfallet. Genomföres regleringen, skall förordnandet upphöra att gälla, då föreliggande ersättningsfrågor rörande den mark, varom är fråga, blivit slutligt avgjorda. I den mån förordnandet omfattar mark, som skall tillträdas, upphör dock giltigheten i stället vid tillträdet, såvida icke förrättningsmännen bestämma annat.

Överträdelse av förordnande som här avses skall anses såsom olovligt brukande, där ej överträdelsen utgör annat i strafflagen omförmält brott.

22 §.

Där det finnes påkallat, må förrättningsmännen förordna, att inom område, som ingår i regleringen, uppförande eller iståndsättande av byggnad

icke får verkställas utan förrättningsmännens medgivande. Sådant medgivande må icke vägras med mindre det på sannolika skäl kan antagas att åtgärden skulle väsentligt försvåra regleringen eller ock, där fråga är om nybyggnad, sökanden kan hänvisas att uppföra byggnaden på annan plats, som är lika lämplig för ändamålet.

Beträffande förordnande, som avses i denna paragraf, äga bestämmelserna i 21 § första och andra styckena även tillämpning.

*Om rivning av byggnad och om flyttning*

23 §.

Förrättningsmännen må besluta, att byggnad skall av ägaren avstås för rivning, såvida byggnadens avlägsnande i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning och byggnaden, där den utgör tillbehör till fastighet, prövas vara eller genom regleringen bliva obehövlig för fastigheten. Beträffande byggnad, vars värde är obetydligt, må sådant beslut ock meddelas, om ändamålsenlig fastighetsindelning befordras genom att byggnaden bortskaffas. Ej må någon åläggas avstå byggnad för rivning, om väsentlig olägenhet skulle uppkomma för honom.

För byggnad, som tages i anspråk på grund av beslut enligt denna paragraf, skall till ägaren utgå ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens värde för denne. Vad enligt 12 § gäller i fråga om ersättning till innehavare av särskild rättighet, innefattande befogenhet att utnyttja byggnad, äger därjämte motsvarande tillämpning. Ersättning gäldas enligt samma grunder, som äro stadgade beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna.

Med samtycke av de sakägare, vilkas rätt är därav beroende, må vad i denna paragraf är stadgat om villkor för skyldigheten att avstå byggnad och om ersättning i anledning av sådant åvstående åsidosättas.

24 §.

Sakägare må åläggas bortflytta honom tillhörig byggnad eller annan anläggning under förutsättning att flyttningen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning, att fördelarna äro av större betydelse än de med flyttningen förbundna kostnaderna och olägenheterna samt att annan lämplig plats, över vilken ägaren efter regleringen förfogar, kan anvisas för byggnadens eller anläggningens uppställande eller återuppförande. Ej må flyttning beslutas, om densamma skulle medföra väsentlig olägenhet för sakägare.

Har byggnad uppförts i strid mot förordnande enligt 22 §, må beslut om flyttning av byggnaden meddelas utan avseende å kostnaderna och de olägenheter, som därigenom uppkomma för ägaren. Detsamma gäller beträffande byggnad, som iståndsatts i strid mot dylikt förordnande, såvida

ägaren kunnat med stöd av bestämmelserna i första stycket åläggas bortflytta byggnaden, därest iståndsättandet ej ägt rum.

På begäran av sakägare må flyttning av honom tillhörig byggnad eller annan anläggning beslutas, om flyttningen finnes vara av betydelse för honom.

25 §.

Då flyttning beslutas, skall viss tid bestämmas, inom vilken åtgärden skall vara slutförd.

Om sakägare, som enligt 24 § första stycket ålagts bortflytta byggnad eller annan anläggning, det påfordrar före förrättningens avslutande, må flyttningen verkställas såsom en på sakägarna gemensamt ankommande åtgärd och fullgöras i den ordning varom stadgas i 9 kap.

26 §.

Ägare av byggnad eller annan anläggning som flyttas är berättigad till ersättning för de beräknade flyttningskostnaderna i den mån dessa hänföra sig till åtgärder, som skola ombesörjas av honom, och annat ej följer av vad nedan sägs. Till kostnad för flyttning av byggnad hänföras förutom utgifter, som beräknas åtgå för att själva byggnaden skall bliva uppsatt på den nya byggnadsplatsen, jämväl kostnaderna för såväl den gamla som den nya byggnadsplatsens iordningställande, för flyttning av trädgård eller annan till byggnaden hörande plantering samt, där på den gamla platsen finnes anordning för vattenförsörjning, avlopp, elektrisk kraft eller dylikt, för utförande av motsvarande anordning på den nya platsen. Såsom flyttningskostnad räknas ock utgifter för flyttning av inventarier och hyra av nödiga lokaler under flyttningstiden.

Är byggnad, som skall flyttas, så bristfällig eller eljest i sådant skick att ombyggnad eller bättring ändå erfordrats, skall ersättningen för flyttningskostnaden jämkas med hänsyn därtill. Föreligger vederhäftigt anbud om förvärv av byggnad till visst pris och prövas avyttrande i enlighet därmed och uppförande av ny jämngod byggnad ekonomiskt fördelaktigare än uppsättande av samma byggnad på den nya platsen eller framgår av omständigheterna att ägaren icke kommer att efter byggnadens borttagande uppsätta den på nytt, skall därav betingad jämkning av ersättningen ske.

Ersättningen gäldas enligt samma grunder, som äro stadgade beträffande de i 13 § avsedda kostnaderna. Förrättningsmännen må förordna, att ersättningen icke skall ingå i den vidräkning varom stadgas i 15 §, och åligger det dem att, där sådant förordnande meddelas, särskilt angiva, när ersättningen skall gäldas. Om det finnes påkallat, må bestämmas att skälig del av ersättningen skall erläggas först sedan arbetena med flyttningen visas vara fullgjorda. Hava ej arbetena verkställts inom den för flyttningen bestämda tiden, förfaller den flyttandes rätt till ersättningsbelopp, beträffande vilket dylikt förbehåll meddelats.

27 §.

Har flyttning av byggnad beslutats med stöd av bestämmelserna i 24 § andra stycket, är ägaren ej berättigad till ersättning för flyttningskostnaderna. Är fråga om byggnad, som utan medgivande iståndsatts under pågående reglering, utgår dock ersättning, som bestämmes med hänsyn till byggnadens beskaffenhet i ej iståndsatt skick.

Vid fördelning av skyldigheten att gälda ersättning för flyttning enligt 24 § sista stycket, må ingen utom den, som påfordrat åtgärden, belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Träffa de sakägare, vilkas rätt är därav beroende, överenskommelse om storleken av ersättning i anledning av flyttning eller om ersättningsskyldighetens fördelning, skall vad sålunda överenskommits lända till efterrättelse med den begränsning som må följa av 18 § andra stycket.

28 §.

Förrättningsmännens avgörande av fråga om skyldighet för ägare av byggnad att avstå densamma för rivning och om flyttning av byggnad eller annan anläggning skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

*Om tillträde m.m.*

29 §.

Mark, som genom fastighetsreglering övergår i ny ägares hand eller enligt därvid meddelat beslut skall utnyttjas till väg eller för annan anläggning, tillträdes vid den tidpunkt, som bestämmes av förrättningsmännen. Skyldighet för sakägare att avträda mark inträder dock ej i något fall, förrän genom lagakraftvunnet beslut blivit avgjort att marken skall frångå honom eller tagas i anspråk för anläggning. Med tillträdet må ej anstå längre än ett år från det anteckning om regleringen skett i fastighetsregistret, såvida icke särskilda skäl föranleda annat. Vad här sagts om mark gäller i tillämpliga delar även beträffande byggnad, som genom regleringen övergår i ny ägares hand.

Har bestämmelse om tillträde icke meddelats, äger detsamma rum, så snart anteckning om regleringen verkställts i fastighetsregistret.

Skall tillträde icke ske samtidigt beträffande all i regleringen ingående egendom och tillskyndas sakägare därigenom väsentlig olägenhet, må efter därom framställd begäran skälig ersättning tillerkännas honom av den, som har fördel av att samtidigt tillträde ej äger rum.

30 §.

Den, som avträder mark, må under ett år behålla därå befintlig byggnad eller anläggning, som skall flyttas, så ock honom tillhörigt upplag av virke,

ved eller dylikt, allt under förutsättning att tillträdaren icke tillskyndas olägenhet av betydelse.

Finnes då åker skall tillträdas växande gröda därå, må avträdaren bärga grödan, om ej förrättningsmännen bestämma annat.

Där det prövas lämpligt för att penningersättning skall undvikas, må den, som avträder mark med skogsbestånd, berättigas att under närmare angiven tid, högst fem år från det anteckning om regleringen verkställts i fastighetsregistret, avverka och tillgodogöra sig särskilt utstämplade skogsförnödenheter å marken. Möter på grund av förhållande, varöver avträdaren icke råder, hinder för honom att inom den bestämda tiden tillgodogöra sig förnödenheterna, är han berättigad till ersättning av markens ägare för vad sålunda icke kan uttagas. Vill avträdaren göra gällande anspråk på sådan ersättning, skall han väcka sin talan därom inom ett år från det den för skogsförnödenheternas uttagande bestämda tiden utgick, vid påföljd att rätt till talan eljest går förlorad.

31 §.

Vägras någon att tillträda mark eller byggnad enligt vad därom beslutats i överensstämmelse med stadgandet i 29 § första stycket eller eljest skall gälla, äger han av utmätningsmannen erhålla nödig handräckning för att komma i besittning av egendomen.

32 §.

Finnes mark, som är upplåten med nyttjanderätt, böra överföras till annan fastighet eller intagas i samfälld ägolott och yrkar antingen ägaren av den fastighet, från vilken upplåtelsen skett, eller nyttjanderättshavaren att nytt område skall bestämmas för nyttjanderättens utövning på ägor, som efter regleringen höra till fastigheten, skola förrättningsmännen verkställa den sålunda begärda åtgärden, där denna med hänsyn till omständigheterna finnes lämpligen böra äga rum. Det åligger dock förrättningsmännen att dessförinnan söka åvägabringa överenskommelse mellan nyttjanderättshavaren och den eller dem, som erhålla marken, angående nyttjanderättens bibehållande därå även efter regleringen och villkoren därför.

33 §.

Då åtgärd, som avses i 32 §, skall äga rum ävensom eljest då vid regleringen upplyses att nyttjanderättshavare äger byggnad, som är avsedd att avstås för rivning eller att flyttas eller som är uppställd å mark, avsedd att överföras, skall rättighetshavaren i den mån hans rätt beröres anses såsom sakägare. Vad sålunda föreskrivits gäller ock i annat fall, när fråga uppkommer om ersättning till innehavare av särskild rättighet.

## 6 KAP.

### Särskilda bestämmelser om samfälld ägolott

1 §.

För ändamål av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter må samfälld ägolott bildas av erforderlig mark, såvida icke ändamålet kan med större fördel tillgodoses på annat sätt. Utan stöd av överenskommelse mellan dem, som äro avsedda att ingå såsom delägare, må dylik ägolott ej utläggas för andra fastigheter än sådana, för vilkas användning det är av synnerlig vikt att de hava del i ägolotten.

Fastighets andel i samfälld ägolott enligt vad ovan sägs bestämmes efter vad med hänsyn till omständigheterna prövas ändamålsenligt och skäligt.

2 §.

Är skogsmark uppdelad mellan olika fastigheter på sådant sätt att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen väsentligt hindras och kan erforderlig förbättring av möjligheterna att utnyttja skogen icke påräknas genom ändrad ägoanordning, må samfälld ägolott för skogsbruksändamål (gemensamhetsskog) bildas av skogsmarken. Fastighets enskilda mark må dock ej intagas i sådan ägolott med mindre marken är utan väsentlig betydelse för att fastighetens eget behov av skogsprodukter skall bliva tillgodosett samt gemensamhetsskogen får sådan omfattning och utformning att den kan erhålla fullt ändamålsenlig användning för skogsbruk.

Härjämte må vid fastighetsreglering, som företages under sådana förhållanden att inlösen därvid må äga rum enligt vad sägs i 8 kap. 1 §, i regleringen ingående skogsmark avsättas till gemensamhetsskog i den mån möjligheterna att utnyttja skogen därigenom förbättras och marken icke tillkommer jordbruksfastighet eller annan fastighet, vars skogsmarksinnehav medgiver ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift och ändamålsenlig skogsskötsel.

Då servitut, innefattande rätt till skogsfång, upphäves mot vederlag i mark, skall gemensamhetsskog bildas av vederlagsmarken och den mark, som i övrigt må avsättas till sådan ägolott, såvida olämplig splittring av skogsmarken därigenom kan motverkas. Mot ägarens bestridande må fastighet tillkommande vederlagsmark icke på grund härav intagas i gemensamhetsskog, om avsevärd olägenhet skulle uppkomma för fastigheten eller om marken kan utläggas i lämplig anslutning till annan fastigheten tillhörig mark.

3 §.

Fastighets andel i gemensamhetsskog bestämmes efter graderingsvärdet av vad fastigheten avstår till ägolotten med den mindre jämkning, som må befinnas lämplig.

4 §.

Ändå att de i 2 § stadgade villkoren för intagande av viss mark i gemensamhetsskog ej äro uppfyllda, må marken avsättas till sådan skog, om ägaren samtycker därtill. Avsteg från vad i 3 § är föreskrivet må ock ske med samtycke av ägarna till de fastigheter som beröras.

5 §.

Hava ägarna till två eller flera fastigheter överenskommit, att samfälld ägolott skall för fastigheterna utläggas av område, som erfordras för att bevara fast fornlämning och bereda med hänsyn till fornlämningens art och betydelse nödigt utrymme däromkring, må samfälld ägolott bildas i enlighet med överenskommelsen.

6 §.

Genom uppdelning av samfälld ägolott må nya sådana ägolotter bildas, när det på grund av särskilda skäl finnes påkallat att delar av den samfällda marken utgöra ägolotter för sig. Vid uppdelningen bestämmes delaktigheten i de nya ägolotterna efter vad med hänsyn till omständigheterna prövas ändamålsenligt och skäligt.

7 §.

Vad enligt förestående bestämmelser i detta kapitel gäller i fråga om bildande av samfälld ägolott äger motsvarande tillämpning beträffande åtgärd, varigenom mark överföres till befintlig sådan ägolott mot upplåtelse av rätt till delaktighet i ägolotten eller överföring eljest sker av andel i samfälld ägolott. Då fråga är om överföring av andel i ägolott varom förmäles i 1 § och åtgärden genomföres med stöd av överenskommelse som där stadgas, erfordras dock ej att överenskommelsen biträtts av delägare, för vilka åtgärden icke medför ändrade andelstal.

8 §.

Avstår fastighet mark för bildande av samfälld ägolott, må i den mån fastigheten icke erhåller mot marken svarande andel i ägolotten annan mark eller andel i annan samfälld ägolott såsom vederlag tilläggas fastigheten, såvida ej ersättning i penningar finnes mera ändamålsenlig. Detsamma skall äga motsvarande tillämpning, där i fall som avses i 6 § fastighet avstår rätt till delaktighet i samfälld mark.

9 §.

Överföres mark, som ingår i samfälld ägolott, till fastighet eller annan samfälld ägolott och föreligger icke längre behov av marken för avsett ändamål eller blir sådant behov tillgodosett utan hinder av överföringen, skall ersättning i penningar enligt vad stadgas i 5 kap. 10 § eller vederlag i annan

form ej utgå för marken, med mindre yrkande därom framställes under förrättningen. Finnes anledning antaga, att fastighets andel i marken utgör en i förhållande till fastighetens hela värde väsentlig tillgång, skall dock fråga om ersättning till fastigheten utan yrkande upptagas till prövning.

Uppkommer fråga om tillämpning av bestämmelserna i denna paragraf och hava ej i kallelserna till förrättningen och i kungörelse, som må hava utfärdats om förrättningen, intagits meddelande om vad delägare i den samfällda marken har att iakttaga, därest han önskar framställa ersättningsanspråk, skola delägarna i god tid före förrättningens avslutande underrättas därom i den ordning, som gäller för delgivning av kallelse till första förrättningssammanträdet. Tillkännagivande, som meddelas vid förrättningssammanträde, är dock till fyllest såvitt angår därvid närvarande delägare.

## 7 KAP.

## Särskilda bestämmelser om servitut

### 1 §.

Genom fastighetsreglering må bildas servitut, om åtgärden är av synnerlig vikt för att fastighet skall erhålla ändamålsenlig användning. Vid bedömning huruvida servitutsåtgärden är av sådan vikt skall hänsyn icke tagas till förekomsten av rättighet, som genom avtal kan bringas att upphöra.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägarna till de av servitutsåtgärden berörda fastigheterna må i servitutet ej innefattas skyldighet för ägaren till den tjänande fastigheten att å fastigheten underhålla väg, byggnad eller annan anläggning för servitutets utövning. Ej må servitutet bildas för viss tid eller göras beroende av villkor; dock må föreskrivas att servitutsrätten skall gälla endast så länge ändamålet med densamma icke tillgodosetts på annat angivet sätt.

### 2 §.

Servitut, som innefattar rätt till skogsfång eller till framdragande av elektrisk starkströmsledning, må icke bildas enligt vad i 1 § sägs.

Kan befogenhet att utnyttja fastighet eller därtill hörande anläggning upplåtas enligt vattenlagen eller efter prövning vid särskild förrättning instiftas med stöd av annan lag, må servitut innefattande sådan befogenhet icke tillskapas genom fastighetsreglering, såvida ej åtgärden äger rum i samband med sådan fastighetsbildningsåtgärd, för vars genomförande servitutsbildningen är av betydelse. Är servitutet av beskaffenhet som avses i 2—6 kap. vattenlagen erfordras tillika, att ägaren till den tjänande fastigheten icke motsätter sig servitutsbildningen.

I andra stycket föreskrivna inskränkningar i möjligheterna att bilda servitut gälla icke beträffande rättighet att över annans mark framdraga ledning för vatten till husbehovsförbrukning.

3 §.

Servitut må ändras på sätt nedan sägs, om servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen eller om väsentlig fördel därigenom kan beredas den tjänande eller den härskande fastigheten utan olägenhet av betydelse för den andra fastigheten.

Ändring av servitut må innefatta begränsning, flyttning eller annan förändring av området för servitutets utövning å den tjänande fastigheten och meddelande av de nya eller ändrade föreskrifter om utövningen, som föranledas därav.

4 §.

Har den härskande fastigheten icke längre behov av servitut, må det upphävas. Detsamma skall gälla, om servitutet ej under avsevärd tid utövats och omständigheterna även eljest äro sådana att det måste anses övergivet eller om till följd av ändrade förhållanden nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen för den tjänande fastigheten.

Hindrar servitutet ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och kan denna olägenhet ej undanröjas genom ändring varom stadgas i 3 §, må det ock upphävas.

Föreligger sådant förhållande som sägs i denna paragraf endast beträffande viss i servitutet ingående befogenhet, må denna upphävas, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras.

5 §.

Servitut angående skogsfång eller bete må upphävas, även om sådana omständigheter som avses i 4 § ej äro för handen, betesservitut dock endast under förutsättning att nödig betesmark hör till den härskande fastigheten eller utan oskälig kostnad och avsevärd olägenhet kan anordnas för fastigheten.

För upphävande enligt vad i första stycket sägs av fastighet tillkommande betesservitut, som bildats genom att vid skifte eller annan fördelning av mark betet undantagits från delningen, fordras tillika, att den betesrätt som belastar fastigheten samtidigt upphäves. Berör sådant ömsesidigt betesservitut flera än två fastigheter, må servitutet upphävas för någon eller några av dem allenast där möjligheterna att tillgodose återstående fastigheters betesbehov icke därigenom väsentligt försämras.

6 §.

Är fråga om tillåtligheten att genom fastighetsreglering åstadkomma ändring i fastighetsindelningen beroende av att servitut ändras eller upphäves, må den sålunda erforderliga servitutsåtgärden, även om densamma eljest icke skulle vara medgiven på grund av vad ovan i detta kapitel är föreskrivet, äga rum i samband med indelningsändringen, dock endast under förutsättning att denna kan genomföras utan stöd av överenskommelse mellan berörda sakägare eller av sakägares samtycke.

Finnes vid bildande av servitut enligt 1 § att redan bestående servitutsrättighet icke kan utövas jämsides med det nybildade servitutet, skall rättigheten ändras eller upphävas. Avses med servitutsbildningen att ersätta servitutsrättighet av beskaffenhet att kunna genom avtal bringas att upphöra, skall rättigheten likaledes upphävas.

7 §.

Efter överenskommelse mellan ägarna till den härskande och den tjänande fastigheten må genom fastighetsreglering beslutas om ändring eller upphävande av servitut jämväl i andra fall än ovan i detta kapitel är stadgat.

8 §.

Har servitut bildats enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, må servitutet ej ändras eller upphävas genom fastighetsreglering. Dylik åtgärd må ej heller företagas beträffande servitut, som tillkommit med stöd av 7 eller 8 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre bestämmelser eller enligt lagstiftningen om ägofred eller enskilda vägar, med mindre åtgärden äger rum i samband med sådan fastighetsbildningsåtgärd för vars genomförande den är av betydelse.

Besväras tjänande fastighet av inteckning med bättre rätt än servitutet, må detta icke mot inteckningshavarens bestridande ändras eller upphävas enligt vad i detta kapitel är stadgat, om ej åtgärden är väsentligen utan betydelse för denne.

9 §.

Har servitut angående skogsfång tillkommit före den 1 januari 1928 och gäller det till förmån för jordbruksfastighet, skall den tjänande fastigheten, därest servitutet genom fastighetsreglering upphäves utan att de i 4 § stadgade förutsättningarna äro för handen, avstå vederlag i skogsmark till den härskande fastigheten.

Vederlagsmarken skall hava sådan beskaffenhet och storlek att dess årliga avkastning vid uthålligt skogsbruk och normal skogstillgång kommer att med hänsyn till virkesmängden väsentligen motsvara servitutets omfattning.

Där efter servitutets tillkomst den härskande fastigheten tillförts mark

av sådan beskaffenhet och storlek att fastighetens behov av de nyttigheter servitutet avsett bör kunna tillgodoses därå, skall markvederlag ej utgå; kan behovet endast delvis täckas, skall åt vederlaget givas den mindre omfattning, som föranledes därav. Motsvarande avsteg från vad ovan stadgats i denna paragraf skall göras, om det prövas vara av väsentlig betydelse för den tjänande fastigheten och till gagn för näringsförhållandena i orten eller vara erforderligt för att servitutet må upphävas utan att skogsmarken uppdelas i strid mot 3 kap. 7 § eller olämplig fastighetsindelning uppkommer, så ock om sakägarna träffa överenskommelse därom.

10 §.

Har betesservitut, som ej är ömsesidigt, tillkommit före den 1 januari 1928 och gäller det till förmån för jordbruksfastighet, skall den tjänande fastigheten, därest servitutet genom fastighetsreglering upphäves utan att de i 4 § stadgade förutsättningarna äro för handen, avstå vederlag i mark till den härskande fastigheten.

Vederlagsmarken skall hava sådan omfattning att den fodermängd, som marken årligen kan avkasta, väsentligen motsvarar vad som årligen kan uttagas på grund av servitutet. Den härskande fastigheten skall dock ej i något fall tillföras större område än som erfordras för att fastighetens betesbehov skall kunna tillgodoses.

Vad i 9 § tredje stycket är stadgat äger motsvarande tillämpning beträffande markvederlag för betesservitut.

11 §.

Bestämmelserna i 9 och 10 §§ om markvederlag vid upphävande av servitut, som där avses, skola ock tillämpas, därest frågan om upphävande genom fastighetsreglering av sådant servitut förfallit på den grund att giltighetstiden för servitutet gått till ända, blott frågan blivit väckt före tidens utgång.

12 §.

Servitut må bildas, ändras eller upphävas utan att särskild ansökan därom gjorts, såvida åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och den företages i samband med denna.

Finnes vid upphävande av servitut angående skogsfång mot vederlag i mark att den tjänande fastigheten eller annan, samme ägare tillhörig fastighet, som sambrukas med den tjänande fastigheten, besväras av ytterligare servitut av motsvarande beskaffenhet och att ett samtidigt upphävande därav skulle föranleda bildande av gemensamhetsskog enligt vad stadgas i 6 kap. 2 § tredje stycket, skall frågan om ett sådant upphävande utan ansökan upptagas till prövning.

## 8 KAP.

## Om inlösen

### 1 §.

Där fastighetsreglering har till uppgift att inom ett större område, omfattande mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare, åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva och det finnes vara ett väsentligt allmänt intresse att erforderliga storleksförändringar därvid genomföras, är ägare av fastighet som ingår i regleringen pliktig att, med de begränsningar som följa av vad nedan stadgas i 2 och 3 §§, efter förordnande om inlösen avstå fastigheten eller del därav.

### 2 §.

Inlösen må endast ske, om den egendom som inlöses omhändertages på sådant sätt att ändamålsenlig fastighetsindelning inom regleringsområdet befordras och syftet med åtgärden icke skäligen kan vinnas annorledes.

Fastighet, som med hänsyn till omfattningen uppfyller de i 3 kap. uppställda kraven på lämplighet eller som ingår i eller är avsedd att intagas i gemensamhetsskog, må icke till någon del tagas i anspråk genom inlösen utan så är att annan i regleringen ingående fastighet eljest icke skulle kunna tillföras erforderlig förstärkning. Är fastighet blott till viss del belägen inom regleringsområdet och kan den mark, som sålunda ingår i regleringen, icke därvid förläggas så att den lämpligen kan användas tillsammans med fastighetens övriga ägor och ej heller med fördel utnyttjas för sig, må dock marken inlösas utan hinder av vad nu sagts.

### 3 §.

Skulle genom att egendom inlöses avsevärd olägenhet uppkomma för ägaren eller brukaren, må inlösen icke ske. Vid bedömande huruvida sådan olägenhet skulle inträda må hänsyn icke tagas till anordning, som prövas hava vidtagits i syfte att förhindra inlösen.

Enskild person tillhörig jordbruksfastighet må helt eller till väsentlig del tagas i anspråk genom inlösen allenast under förutsättning att ägaren ej är mantalsskriven på fastigheten och att han uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Vid tillämpningen av vad nu sagts skall fastighet, som tillhör dödsbo och som brukas av delägare i dödsboet, anses såsom brukarens egendom.

### 4 §.

Där enligt tomtindelning särskilda delar av tomt äro i olika ägares hand, må ägare av sådan tomtdel efter därom vid fastighetsreglering framställt

yrkande berättigas lösa återstoden av tomten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen, som framgå av vad ovan stadgats i detta kapitel. Påyrkas inlösen av två eller flera, äger den företräde vars tomtdel vid uppskattning åsättes största värdet. Uppskattningen skall ske med beaktande av de ändringar i fastighetsindelningen, som samtidigt må genomföras med tillämpning av 5 kap.

5 §.

För fastighet eller fastighetsdel, som inlöses, är ägaren berättigad till löseskilling motsvarande egendomens värde med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning. Inlöses del av fastighet och lider återstoden skada eller intrång genom inlösen eller den inlösta delens användande, skall ersättning därför gäldas; dock skall ersättningen, om regleringen jämväl medför nytta för den återstående delen, i skälig omfattning jämkas med hänsyn därtill. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall ock sådan skada ersättas.

Har, efter det fråga om fastighetsreglering blivit väckt, kostnad nedlagts å fastigheten i uppenbar avsikt att höja inlösenersättningen, må genom sådan kostnad åstadkommen ökning av fastighetens värde icke tagas i beräkning vid ersättningens bestämmande.

6 §.

Innehavare av särskild rätt till inlöst egendom skall avstå rättigheten, såvida ej denna är av beskaffenhet att kunna instiftas vid fastighetsreglering och förrättningsmännen bestämma att den skall kvarstå eller ock rättigheten jämlikt medgivande av den som tillträder egendomen må lämnas orubbad. Vad i 5 § stadgas om ersättning för inlöst fastighet äger motsvarande tillämpning beträffande ersättning för särskild rätt, som sålunda avstås. Rörande förfarandet vid uppskattningen gäller vad i sådant avseende är föreskrivet i fråga om expropriation.

Meddelas förordnande enligt 5 kap. 16 § första stycket om inbetalning till myndighet av den fastighetsägaren i anledning av inlösen tillkommande ersättningen för fördelning mellan rättsägare i fastigheten, skola förrättningsmännen tillika förordna att jämväl ersättning till innehavare av särskild rättighet till fastigheten skall inbetalas och behandlas på samma sätt, såvida fastigheten även besväras av fordran, som däri åtnjuter bättre rätt.

7 §.

Då fråga om inlösen av fastighet eller fastighetsdel uppkommer, skall genom lantmätarens försorg underrättelse därom meddelas ägaren i god tid, innan frågan företages till slutlig behandling, ävensom anmälan göras till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken.

Ägaren av egendom som inlöses är pliktig att för lantmätaren uppgiva innehavare av särskild rättighet till egendomen. Underlåter han det utan

laga skäl och uppstår skada för rättighetshavare, som till följd av underlåtenheten icke erhållit tillfälle att bevaka sin rätt, skall han hålla denne skadeslös. Ägaren skall erinras härom i samband med att underrättelse enligt första stycket lämnas honom.

Förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet. Därest tillträde av inlöst egendom sker, innan inlösenersättningen erlagts, äger vad i 5 kap. 29 § tredje stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

## 9 KAP.

## Om gemensamma arbeten

### 1 §.

Arbete av betydelse för vinnande av det med fastighetsreglering avsedda syftet, såsom dikning och vägbyggnad, skall, där arbetets fullgörande icke lämpligen ombesörjes av enskild sakägare, efter beslut av förrättningsmännen utföras under regleringsförrättningen enligt bestämmelserna i denna lag såsom ett för sakägarna gemensamt arbete.

Beslut, som sägs i första stycket, må ej avse sådant företag att arten och omfattningen av regleringen därigenom skulle väsentligt ändras, ej heller invallning eller företag varå vattenlagens bestämmelser om vattenavledning äro tillämpliga.

Kan till följd av vad i andra stycket sägs torrläggnings- eller vägbyggnadsföretag icke utföras enligt denna lag eller finnes eljest sådant utförande icke lämpligen böra äga rum, må förrättningsmännen besluta, att frågan om företagets genomförande skall prövas i den i vattenlagen eller, såvitt angår vägbyggnadsföretag, i lagen om enskilda vägar stadgade ordningen.

### 2 §.

Gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna på sätt dessa kunna överenskomma, där ej åt en eller flera sysslomän uppdrages att omhänderhava arbetet och vad därmed sammanhänger. Om sakägare påfordrar att syssloman utses, skola förrättningsmännen tillse att så sker enligt vad stadgas i 4 kap. 37 §.

### 3 §.

Då syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, skola förrättningsmännen, där det prövas erforderligt, besluta om hur kostnaderna för arbetet skola tills vidare fördelas i avbidan på slutligt avgörande av de i 5 kap. 13 § omförmälda frågorna, och äro sakägarna pliktiga att i enlighet därmed förskottera de för sysslomannens verksamhet erforderliga medlen på grundval av debiteringslängd, som vid behov upprättas av sysslomannen

och å sammanträde med sakägarna framlägges för granskning. Längden skall angiva det belopp som uttaxeras, vad därav belöper på varje sakägare samt tiden för inbetalningen.

4 §.

Anser sakägare att debiteringslängd varom stadgas i 3 § icke tillkommit i behörig ordning eller att den i längden verkställda uttaxeringen strider mot lag, äger han föra talan mot sysslomannen om rättelse. Talan skall, vid påföljd att rätt därtill eljest går förlorad, väckas inom sex veckor från den dag längden framlades å sammanträde.

Angående uttagande av utdebiterat och till betalning förfallet förskott gäller, om ej rätten i samband med talan som avses i första stycket förordnat annat, vad i utsökningslagen är stadgat i fråga om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan ej förskott, som enligt 3 § påförts sakägare, uttagas hos honom, skall bristen fördelas mellan övriga sakägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet.

5 §.

Så snart syssloman slutfört sitt uppdrag rörande gemensamt arbete, skall han avgiva redovisning för sin förvaltning av uppdraget. Frånträder han detta utan att det blivit slutfört, är han ock redovisningsskyldig. Redovisningen skall framläggas å sammanträde med sakägarna.

På ansökan av sakägare eller eljest må förrättningsmännen förelägga syssloman, som har att ombesörja gemensamt arbete, att avgiva redogörelse för sin förvaltning eller ock förordna någon att granska förvaltningen och däröver avgiva berättelse.

Vill sakägare klandra sysslomannens redovisning eller eljest föra talan mot denne i anledning av förvaltningen, skall han väcka sin talan inom sex månader från den dag redovisningen framlades å sammanträde enligt vad sägs i första stycket, vid påföljd att rätt därtill eljest går förlorad. Talan, som grundas på att sysslomannen begått brottslig handling, må dock anställas mot honom utan hinder av vad sålunda föreskrivits.

6 §.

På framställning av syssloman skall lantmätaren utsätta sammanträde med sakägarna för behandling av fråga, som äger samband med sysslomannens uppdrag att ombesörja arbete varom stadgas i detta kapitel.

7 §.

Har diknings- eller vägbyggnadsföretag utförts under fastighetsreglering enligt bestämmelserna i denna lag, skola förrättningsmännen föranstalta om att fråga rörande det framtida underhållet av den utförda anläggningen blir prövad enligt vad särskilt är föreskrivet.

## FJÄRDE AVDELNINGEN

## Om övriga fastighetsbildningsåtgärder

### 10 KAP.

### Om avstyckning

1 §.

Genom avstyckning må viss ägovidd av fastighets enskilda mark avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Samfälld ägolott eller viss ägovidd därav ävensom fastighet tillkommande andel i dylik ägolott må ock på motsvarande sätt avstyckas.

Med styckningsdel varom nedan stadgas förstås såväl stamfastighet som styckningslott. Där avstyckningen omfattar samfälld mark, anses envar fastighet, som äger del i marken, såsom stamfastighet.

2 §.

Vid avstyckning från fastighet, till vilken hör andel i samfälld ägolott eller särskild rättighet, må bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Beträffande rättighet, som icke lämpligen kan uppdelas med angivande av andelstal eller på annat sätt, må sådan bestämmelse meddelas att rättigheten tillkommer styckningsdelarna gemensamt.

I den mån annat icke bestämts vid avstyckningen eller följer av 2 kap. 5 § eller av vad eljest är stadgat skola andelar och rättigheter, som avses i denna paragraf, tillkomma stamfastigheten.

3 §.

Bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfälld ägolott och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering äga motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna eller vissa av dem.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet, som äger del i samfälld ägolott, må såsom servitut i stamfastigheten upplåtas rätt för styckningslottens ägare att för det med samfällighetsbildningen avsedda ändamålet nyttja i ägolotten ingående mark, såvida behovet för styckningslotten att äga till-

gång till marken icke lämpligen kan tillgodoses genom att den tillföres viss andel i den samfällda ägolotten. Vad nu sagts må icke tillämpas, om olägenhet av betydelse kan antagas genom servitutsbildningen uppkomma för delägare i den samfällda marken.

4 §.

Har del av fastighet genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand, må avstyckning av fastighetsdelen påkallas av såväl förvärvaren som fångesmannen.

Till grund för avstyckningen skall läggas den om fånget upprättade avhandlingen. Träffa sakägarna skriftlig överenskommelse rörande fråga av betydelse för avstyckningen, skall jämväl överenskommelsen beaktas i den mån densamma icke väsentligen strider mot vad avhandlingen innehåller.

Återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, må icke i något fall förrättningen inställas med mindre tillfälle beretts övriga sakägare att påyrka dess fortsättande och de underlåtit att framställa yrkande därom.

5 §.

Avstyckning i andra fall än som avses i 4 § må allenast ske på begäran av ägaren till den fastighet, varifrån avstyckningen är avsedd att äga rum, och i överensstämmelse med hans anvisningar eller med vad han godkänt.

6 §.

Kostnaderna för genomförandet av avstyckning skola gäldas av sökanden. I fall som avses i 4 § skall dock betalningsansvaret fördelas efter vad förrättningsmännen pröva skäligt, där ej annat följer av 2 kap. 6 §.

## 11 KAP.

## Om klyvning

1 §.

Fastighet, som innehaves under samäganderätt, må på delägares yrkande genom klyvning uppdelas i lotter enligt vad nedan sägs, varje lott avsedd att utgöra fastighet för sig eller att ingå i sammanläggning.

Vid klyvning utlägges en lott för varje delägare, som yrkat att hans andel i fastigheten skall utbrytas, eller om vissa delägare, som sålunda krävt utbrytning, begärt att erhålla sina andelar förlagda i gemensam lott, en sådan lott för dem, varjämte övriga delägares andelar förläggas i en gemensam lott. Skulle hinder möta mot en uppdelning av fastigheten enligt vad nu sagts, skall gemensam lott utläggas i den vidgade omfattning som med anledning därav finnes påkallad.

2 §.

Klyvning må ej äga rum med mindre därvid utlägges särskild lott för någon delägare, som påyrkat utbrytning av sin andel i fastigheten, eller gemensam lott för vissa delägare i enlighet med deras yrkande.

Där fråga är om fastighet med byggnad eller annan anläggning, må klyvning endast tillåtas, om delningen kan utföras på sådant sätt att delägare ej oskäligt betungas genom att byggnaden eller anläggningen tillföres honom.

Skall fastighet enligt domstols förordnande utbjudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, må fastigheten icke klyvas med mindre det visas att försäljning icke kommer till stånd. Ej heller må klyvning äga rum för utbrytning av andel, för vilken särskild lott redan utlagts genom sämjedelning, om delägare påkallar att sämjedelningen tillerkännes verkan som laga delning enligt vad därom är särskilt stadgat och slutligt avgörande i anledning av hans framställning ännu icke föreligger.

3 §.

Vid klyvning av fastighet skall, där ej annat följer av vad nedan stadgas om bildande av samfälld ägolott, fastighetens enskilda mark ävensom dess andelar i samfälld mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna. Därvid skall iakttagas att graderingsvärdet av vad sålunda tillägges varje lott icke väsentligen understiger vad av fastighetens graderingsvärde belöper på den eller de delägare, för vilka lotten utlägges, och ej heller i sådan omfattning överstiger samma andel av fastighetens graderingsvärde att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. Om fastställande av graderingsvärde stadgas i 5 kap. 9 §.

Har genom laga delning visst område av fastigheten tidigare uppdelats mellan dem, som ägde del i fastigheten, skall vid beräkningen hur stor del av fastighetens graderingsvärde som belöper på delägare innehavet enligt den verkställda delningen beaktas. Om avsöndring, avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd tidigare skett från andel i fastigheten, skall hänsyn tagas jämväl därtill.

4 §.

Hör till den fastighet som undergår klyvning särskild rättighet, skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller med angivande av andelstal eller på annat sätt fördelas mellan lotterna eller vissa av dem. Beträffande rättighet, som icke lämpligen kan uppdelas, må sådan bestämmelse meddelas att rättigheten tillkommer flera lotter gemensamt.

5 §.

Bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfälld ägolott och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering äga motsvarande tillämpning vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna eller vissa av dem.

Mark, som på grund av sin beskaffenhet eller sitt läge icke kan med erforderlig säkerhet värderas i jämförelse med övrig i klyvningen ingående mark eller vars värde är så lågt att kostnaderna för dess delning finnas icke stå i skäligt förhållande till värdet, må avsättas såsom samfälld för klyvningslotterna oavsett vad 6 kap. 1 § må innehålla däremot stridande.

6 §.

Klyvning av fastighet skall så genomföras att den åsyftade delningen utan oskälig kostnad vinnes med minsta olägenhet.

7 §.

Vad enligt 5 kap. gäller om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering samt om tillträde äger motsvarande tillämpning vid klyvning.

8 §.

Med samtycke av de delägare vilkas rätt är därav beroende må omfattningen av vad som vid klyvningen tillägges de olika lotterna fastställas utan hinder av bestämmelserna i 3 § och må avsteg göras från 6 § ävensom från vad enligt 7 § följer angående delägares rätt till ersättning.

Genomföres klyvningen med stöd av samtycke som sägs i första stycket, äger vad i 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 19 § är stadgat motsvarande tillämpning.

9 §.

Kostnaderna för klyvning av fastighet utgöras av delägarna i fastigheten efter vad förrättningsmännen pröva skäligt, där ej annat följer av 2 kap. 6 §.

## 12 KAP.

## Om sammanläggning

1 §.

Fastigheter, som äro i samme ägares hand och av denne innehavas med lika rätt, må sammanläggas till en fastighet.

Vad i detta kapitel sägs om fastighet som sammanlägges med annan gäller även sådan fastighetsdel eller andel i fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.

2 §.

Utan hinder av vad i 1 § angives såsom villkor för sammanläggning må fastigheter, som tillhöra äkta makar var för sig eller innehavas med olika rätt i äktenskapet, sammanläggas, såframt makarna träffa avtal rörande

makarnas rätt i den genom sammanläggning bildade fastigheten. Sådant avtal skall upprättas skriftligen och bestyrkas med vittnen. Ifall de fastigheter som sammanläggas tillhöra ena maken enskilt och såsom giftorättsgods, skall genom avtalet bestämmas, att den nybildade fastigheten skall i sin helhet vara den makens enskilda egendom eller giftorättsgods. Där de i sammanläggningen ingående fastigheterna tillhöra makarna var för sig, skall bestämmas, att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom, vari makarna äga var sin andel såsom enskild egendom eller giftorättsgods. Vardera makens andel skall utgöra hälften, såvida ej annat avtalats. Innefattar avtalet gåva, äger vad i 8 kap. 5 § giftermålsbalken är stadgat motsvarande tillämpning.

Vad i första stycket är föreskrivet gäller ej i fråga om fastighet, som make erhållit i gåva av annan än andra maken med villkor att den skall vara hans enskilda egendom, eller som make bekommit genom testamente med sådant villkor, eller som tillfallit make i arv och om vilken arvlåtaren genom testamente meddelat sådan föreskrift, med mindre den genom sammanläggning bildade fastigheten enligt avtalet skall såsom enskild egendom tillkomma den maken.

3 §.

Är fastighet föremål för återköpsrätt, må den ej ingå i sammanläggning utan medgivande av återköpsrättens innehavare. Vad sålunda stadgats äger motsvarande tillämpning, när eljest någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats villkorlig eller ovillkorlig rätt att återtaga eller lösa fastighet.

Besväras fastighet av tomträtt eller vattenfallsrätt, må den icke sammanläggas med annan fastighet, vari förekommer rättighet som enligt vad därom är stadgat skulle utgöra hinder för inskrivning i fastigheten av tomträtten eller vattenfallsrätten. Fastighet vari tomträtt är upplåten må ej heller eljest sammanläggas, såvida icke tomträtten utvidgas att avse hela den genom sammanläggning bildade fastigheten.

4 §.

Fastighet må ej ingå i sammanläggning med mindre ägaren erhållit lagfart därå. Lagfart erfordras dock ej, där fastigheten förvärvats genom fång, varmed på grund av äldre lag ägaren icke varit skyldig lagfara, eller där fråga är om fastighetsdel, som överlåtits för sammanläggning, och den till vilken överlåtelsen skett gjort ansökan om lagfart, vilken ansökan förklarats vilande endast i avbidan på laga delning.

Är talan väckt angående klander å ägarens förvärv eller om utövning av lösningsrätt eller finnes eljest rätten till fastigheten tvistig eller är denna utmätt eller är fordran fastställd till betalning ur fastigheten eller har, om ägaren är i konkurs, dess försäljning i exekutiv ordning äskats, må fastigheten ej ingå i sammanläggning.

5 §.

Äro två eller flera av fastigheterna besvärade av beviljad eller sökt inteckning, må sammanläggning icke ske utan så är att något av följande fall är för handen, nämligen

1. att icke någon av fastigheterna häftar för andra inteckningar än sådana, som äro i samma inbördes ordning gällande jämväl i envar av de andra, eller ock, om i någon av fastigheterna tillika finnes särskild inteckning, denna gäller med sämre rätt än den eller de gemensamma inteckningarna; eller

2. att företrädesordningen för inteckningarna i den genom sammanläggningen bildade fastigheten fastställts enligt vad nedan stadgas i 11 §.

Vid tillämpning av vad sålunda föreskrivits skall, där andelar i någon av fastigheterna ej äro föremål för samma inteckningsbelastning, envar av andelarna anses som särskild fastighet, såvida icke de i sammanläggningen ingående fastigheterna i annat fall än som avses i 2 § tillhöra två eller flera och den bristande överensstämmelsen i fråga om inteckningsbelastningen hänför sig till de olika delägarnas andelar. Därjämte skall iakttagas att avseende icke fästes vid inteckning för servitut eller nyttjanderätt, såframt den intecknade rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen, eller vid inteckning, vars dödning blivit hos inskrivningsdomaren sökt i fastighet varom fråga är, såframt hinder mot dödningsåtgärden icke föreligger därest den avsedda fastighetsbildningen genomföres.

Vad i denna paragraf ävensom nedan i 6 och 11 §§ sägs om inteckning äger motsvarande tillämpning å fordran och annan rättighet, som utan inteckning åtnjuter skydd enligt 11 kap. 2 § jordabalken.

6 §.

Häftar någon av fastigheterna enligt anteckning i fastighetsboken för fordran av beskaffenhet att utgå med förmånsrätt framför intecknad gäld, må sammanläggning icke äga rum, såframt icke den, som på grund av inteckning i annan av fastigheterna äger säkerhet för fordran eller annan rättighet, medgivit sammanläggningen eller denna är väsentligen utan betydelse för honom.

7 §.

Äger sammanläggning rum och besväras en eller flera av de däri ingående fastigheterna av inteckning, som icke gäller i den eller de andra, skall inteckningen, med det förmånsläge som må hava särskilt fastställts, besvära hela den genom sammanläggning bildade fastigheten eller, om inteckningen tidigare allenast gällt i viss delägare tillhörig fastighetsandel och sammanläggningen icke sker på grundval av vad i 2 § sägs, denne delägares andel i den nybildade fastigheten. Där enligt vad stadgas i 5 § avseende icke skall vid lagrummets tillämpning fästas vid viss inteckning, skall denna

icke gälla i fastigheten. Häftar någon av fastigheterna för fordran med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller eljest för belopp, varför säkerhet på annan grund än inteckning åtnjutes, svarar den nybildade fastigheten därför på samma sätt som gäller beträffande inteckning.

Ifall på grund av tidigare rätt till fastighet ansökan om inteckning göres eller fullföljes efter det fastigheten ingått i sammanläggning, skall inteckningen, om ansökningen bifalles, fastställas att gälla i hela den nybildade fastigheten.

Sker sammanläggning på grundval av sådant avtal mellan makar som sägs i 2 § och skall enligt avtalet den nybildade fastigheten utgöra egendom, vari makarna äga var sin andel, skall den för vardera maken gällande lagfarten hänföras till den andel i fastigheten som tillkommer honom.

8 §.

Ansökan om sammanläggning av fastigheter må göras av fastigheternas ägare.

Utan ansökan må förrättningsmännen upptaga fråga om sammanläggning, där fastigheterna beröras av fastighetsreglering med syfte att inom visst område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva eller där sammanläggningen erfordras för genomförandet av annan fastighetsbildning. Innan förrättningsmännen besluta i frågan, skall tillfälle beredas ägaren att yttra sig rörande sammanläggningen. Ej må åtgärden äga rum, om den bestrides av ägaren och kan antagas medföra olägenhet av någon betydelse för honom.

9 §.

Förrättningsmännens prövning av fråga om sammanläggning skall ske utan beaktande av de i 5 och 6 §§ föreskrivna villkoren. Av förrättningsmännen meddelat beslut att sammanläggning skall äga rum må dock icke läggas till grund för anteckning i fastighetsregistret och skall förty icke lända till efterrättelse, med mindre registerföraren med ledning av yttrande, som han inhämtat från inskrivningsdomaren, finner hinder mot sammanläggning icke möta enligt nämnda båda lagrum eller eljest enligt vad ovan i detta kapitel är stadgat på grund av förhållande, varom fastighetsboken meddelar upplysning. Där i ärendet åberopas sådant avtal mellan makar som sägs i 2 §, skall på motsvarande sätt och med enahanda verkan bedömas, huruvida avtalet är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed de i sammanläggningen ingående fastigheterna innehavas av makarna.

Inskrivningsdomarens yttrande i sammanläggningsärende skall av registerföraren inhämtas först sedan ärendet kommit i det skick att registrering omedelbart kan ske efter det yttrandet inkommit.

10 §.

Då inskrivningsdomaren mottagit begäran om yttrande, varom stadgas i 9 §, åligger det honom att så snart ske kan avgiva det begärda utlåtandet. Finnes hinder möta mot sammanläggningen och är det av beskaffenhet att kunna utan dröjsmål avlägsnas, bör han dock först anmana sökanden eller annan, som kan antagas vara villig och i stånd att medverka till hindrets undanröjande, att vidtaga härför erforderliga åtgärder ävensom lämna honom skäligt rådrum därtill.

11 §.

Där det prövas erforderligt på grund av vad i 5 § är stadgat, skall inskrivningsdomaren, innan han avgiver sitt yttrande, undersöka huruvida förutsättning för sammanläggning kan vinnas genom fastställande av företrädesordning för de inteckningar, som i händelse av sammanläggning skola gälla i den nybildade fastigheten. För sådant ändamål skall inskrivningsdomaren under iakttagande av att inteckningshavares säkerhet rubbas i minsta möjliga mån upprätta förslag till företrädesordning. Om det finnes lämpligt, må sammanträde med fastigheternas ägare och inteckningshavarna hållas för förhandling angående förslaget.

Medgiva innehavarna av samtliga de i första stycket omförmälda inteckningarna sammanläggningen på grundval av framlagt förslag till företrädesordning och har detta tillika godkänts av fastigheternas ägare, skall förslaget fastställas att lända till efterrättelse från det sammanläggningen blir slutligt gällande. Utan hinder av att inteckningshavare eller fastighetsägare icke lämnat medgivande eller godkännande skall beslut om fastställelse meddelas, om det är väsentligen utan betydelse för honom att sammanläggning sker på grundval av den föreslagna företrädesordningen.

Beslut om fastställelse av företrädesordning är att anse som förfallet och må ej av inskrivningsdomaren beaktas, om han har att i ärendet avgiva förnyat yttrande och därvid finner inteckningsförhållandena hava så ändrats att förutsättningarna för beslutet rubbats.

12 §.

Berör sammanläggning fastigheter, som lyda under mer än en inskrivningsdomare, skola de på sådan befattningshavare enligt detta kapitel ankommande uppgifterna fullgöras av den av inskrivningsdomarna, hos vilken framställning om yttrande gjorts, och åligger det denne att från övriga inskrivningsdomare införskaffa erforderliga upplysningar.

13 §.

Kostnaderna för sammanläggning gäldas av sökanden. Har på grund av vad i 8 § andra stycket sägs frågan om sammanläggning utan ansökan

upptagits i samband med annan fastighetsbildning, skola kostnaderna fördelas efter vad förrättningsmännen pröva skäligt, där ej annat följer av 2 kap. 6 §.

## 13 KAP.

### Särskilda bestämmelser om fastighetsbildning i syfte att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning

1 §.

Ligger fastighet med sin enskilda mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så att överensstämmelse med den kommunala indelningen åstadkommes. Sådan ändring skall, under förutsättning att den åsyftade överensstämmelsen icke vinnes genom att sämjedelning tillerkännes verkan som laga delning, verkställas genom fastighetsreglering, om det kan ske, och i annat fall genom avstyckning. I den mån det finnes erforderligt må åtgärden genomföras utan iakttagande av de i 3 kap. stadgade villkoren. Såvitt angår fastighetsreglering må även stadgandena i 5 kap. 4 § lämnas utan beaktande, om sakägare ej motsätter sig detta.

Består samfälld ägolott av mark inom olika kommuner, skall detta förhållande, där det kan ske utan åsidosättande av eljest gällande bestämmelser, undanröjas genom fastighetsreglering.

2 §.

Fråga om åtgärd som avses i 1 § upptages utan ansökan efter förordnande av överlantmätaren.

Har beslut meddelats om ändring i den kommunala indelningen, må utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft förrättning äga rum för prövning av de fastighetsbildningsåtgärder som föranledas av beslutet.

3 §.

Vid genomförandet av fastighetsbildning enligt detta kapitel skall eftersträvas, att fastighet icke kommer att äga andel i samfälld ägolott inom annan kommun. Befinnes vid förrättning, som äger rum i anledning av indelningsändring varom förmäles i 2 § andra stycket, att fastighet, vars enskilda mark helt är belägen inom en kommun, genom ändringen kommer att äga andel i samfälld ägolott inom annan kommun, må utan ansökan fastighetsreglering samtidigt verkställas för undanröjande av detta förhållande.

Genomföres fastighetsbildningen såsom avstyckning, skall som styckningslott avskiljas den fastighetsdel, vars ägovidd är minst, såvida icke särskilda förhållanden föranleda annat.

4 §.

Genom lantmätarens försorg skola de på ömse sidor om kommungränsen belägna kommunerna underrättas om den förrättning som äger rum.

5 §.

Kostnaderna för åtgärd i anledning av bestämmelserna i detta kapitel må icke påföras sakägare. Ägare av fastighet, som delas eller ändras genom åtgärden, skall kostnadsfritt erhålla utdrag rörande fastigheten av förrättningskarta, som må hava upprättats.

Ersättning till syssloman, varom stadgas i 4 kap. 37 §, skall i fall som här avses alltid bestämmas av förrättningsmännen.

## FEMTE AVDELNINGEN

## Om fastighetsbestämning

### 14 KAP.

#### 1 §.

Uppkommer vid fastighetsbildning fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut, som bildats annorledes än enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, skall frågan, där det med hänsyn till fastighetsbildningen aktas nödigt, upptagas till prövning vid fastighetsbestämning.

Efter ansökan av sakägare må även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av servitut, som tillkommit vid avvittring eller jämlikt lagstiftningen om fastighetsbildning eller om enskilda vägar, såvida ett avgörande av frågan ej uppenbart är utan betydelse för sökanden. Rätt att påkalla fastighetsbestämning som nu sagts tillkommer ock byggnadsnämnden såvitt gäller område med stadsplan eller byggnadsplan eller område, beträffande vilket fråga väckts om antagande av sådan plan.

#### 2 §.

Fastighetsbestämning handlägges vid förrättning. Beträffande denna skola bestämmelserna i 4 kap. 1—24 §§, 28 § första stycket, 32—40 §§ och 42 § äga motsvarande tillämpning, stadgandet i 24 § dock endast där byggnadsnämnden är sökande. Har fastighetsbestämningen samband med fastighetsbildning, skall handläggning vid gemensam förrättning äga rum, såvida icke särskilda omständigheter föranleda annat.

#### 3 §.

Det åligger förrättningsmännen att vid sammanträde eller annorledes för sakägarna klarlägga fastighetsbestämningens omfattning och att därvid noga angiva vilka frågor som skola avgöras.

Genom förrättningsmännens försorg skall utredning därjämte verkställas rörande de omständigheter, som äro av betydelse för bedömningen av de vid fastighetsbestämningen upptagna frågorna, varefter resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna.

4 §.

Yrkar sakägare, att fråga, som avses med fastighetsbestämningen och ej allenast gäller vilken sträckning viss gräns har, skall omedelbart upptagas och avgöras av domstol, skola förrättningsmännen förelägga honom att inom viss tid vid domstol väcka talan angående frågan och, där fastighetsbestämningen tillika omfattar andra spörsmål som ej utan olägenhet kunna avgöras för sig, jämväl angående dessa samt att inom samma tid för förrättningsmännen visa att så skett. Ställer sig sakägaren föreläggandet till efterrättelse, må förrättningsprövningen i de delar som föreläggandet gäller icke fullföljas, med mindre den vid domstol instämda talan avvisas eller målet avskrives.

Förrättningsmännen må bestämma, att yrkande som avses i första stycket skall för att vinna beaktande framställas senast vid viss tidpunkt under förrättningshandläggningen. Om vad sålunda kan hava bestämts skall tillkännagivande meddelas å sammanträde eller underrättelse i annan ordning lämnas sakägarna. Vid utsättande av tid såväl enligt vad nu sagts som enligt första stycket skall skäligt rådrum lämnas.

5 §.

Vid fastighetsbestämning upptagen fråga skall i den mån ej annat följer av 4 § avgöras genom beslut av förrättningsmännen (fastighetsbestämningsbeslut).

Skall läget av en gräns bestämmas och träffa de sakägare, som vid förrättningen fört talan i denna del eller som äro närvarande vid sammanträde, då frågan avgöres, sedan viss sträckning blivit i erforderlig omfattning utstakad, skriftlig överenskommelse om gränsens läge i överensstämmelse med utstakningen, skola förrättningsmännen besluta i enlighet därmed, såvida den av sakägarna sålunda anvisade sträckningen sammanfaller med en befintlig hävdelinje eller med en linje, markerad av gränsmärken vilka kunna antagas hava tillkommit för att utvisa gränsen, eller med en linje i enlighet med sådana kartor eller andra handlingar, som upprättats i samband med att gränsen tillkommit eller att dess läge bestämts. Överenskommelsen skall ock läggas till grund för förrättningsmännens beslut, om den anvisade sträckningen är belägen mellan nu angivna linjer eller i nära anslutning till någon av dem. Utan hinder av vad sålunda stadgats eller eljest gäller må vid avgörandet av en gränsfråga företagas mindre jämkningar, vilka erfordras för att gränsen skall erhålla en i tekniskt avseende ändamålsenlig sträckning.

Beslut, som rör omfattningen av allmänt vattenområde, är utan verkan i den mån vid ny förrättning befinnes eller i annan ordning visas att det avviker från vad i lag stadgas.

6 §.

Innefattar fastighetsbestämningsbeslut ett fastställande av viss gränssträckning, skall denna angivas på karta eller, om sådan icke finnes tillgänglig vid förrättningen, på annat sätt beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränssträckningen skall ock i erforderlig omfattning utstakas och utmärkas efter vad därom finnes särskilt stadgat. Utstakningen skall ske i anslutning till beslutets meddelande. Utmärkningen må, då så finnes lämpligt, av lantmätaren verkställas först efter förrättningens avslutande. Angående åtgärd, som sker i sådan ordning, skall lantmätaren i god tid underrätta de sakägare som beröras, och skall i förrättningsakten antecknas vad som förekommer vid utmärkningen.

7 §.

Då beslut meddelats, mot vilket talan må föras särskilt, skall beslutet jämte karta och annan handling, som erfordras för ett åskådliggörande av beslutets innebörd, hållas tillgängligt hos lantmätaren under den tid, som gäller för anförande av besvär mot beslutet.

8 §.

Om avslutande av förrättning, vid vilken tillika handlägges fråga om fastighetsbildning, och om åtgärder i anslutning till avslutandet gäller vad i 4 kap. 29—31 §§ är stadgat. Beträffande annan fastighetsbestämningsförrättning äga bestämmelserna i 4 kap. 29 och 30 §§ motsvarande tillämpning, dock med iakttagande av att förrättningsakten icke skall överlämnas till registerföraren förrän efter utgången av den tid, som gäller för anförande av besvär i anledning av förrättningen, samt att underrättelse till byggnadsnämnden om avslutandet endast erfordras för det fall att nämnden påkallat fastighetsbestämningen.

9 §.

Kostnaderna för fastighetsbestämning gäldas av sakägarna efter vad som prövas skäligt med hänsyn till den nytta de hava av fastighetsbestämningen, i den mån ej annat följer av 13 kap. 5 § eller kommunen finnes böra åläggas betalningsskyldighet, då byggnadsnämnden påkallat bestämningen. Vad i 2 kap. 6 § är stadgat om betalningsskyldighetens fördelning vid överenskommelse mellan sakägarna och om gäldande av kostnader för förrättning som inställes skall även lända till efterrättelse vid fastighetsbestämning.

## SJÄTTE AVDELNINGEN

# Om domstolar och rättegång i jordmål

### 15 KAP.

### Allmänna bestämmelser

1 §.

För prövning av mål som genom besvär eller underställning fullföljas från förrättningsmännen enligt vad stadgas i denna lag (jordmål) skola vid hovrätterna finnas jorddomstolar, minst en vid varje hovrätt. Konungen bestämmer närmare om antalet jorddomstolar och förordnar om deras domkretsar.

Högsta domstolen är överrätt i mål som fullföljas från jorddomstol.

2 §.

Angående rättegången i jordmål gäller i tillämpliga delar, där ej i denna lag eller eljest finnes särskilt stadgat, vad i fråga om allmän domstol är föreskrivet; jorddomstol likställes därvid med hovrätt.

3 §.

Jorddomstol består av ordförande och fyra övriga ledamöter.

Ordföranden utses bland ordförandena och vice ordförandena på hovrättens avdelningar. Av jorddomstolens övriga ledamöter skall en vara lagfaren ledamot i hovrätten samt en äga lantmäteriutbildning och hava ingående kännedom och praktisk erfarenhet beträffande fastighetsbildningsverksamhet. I stället för sistnämnde ledamot må ytterligare en lagfaren hovrättsledamot inträda i domstolen.

Återstående två ledamöter skola vara nämndemän, särskilt valda att tjänstgöra i jorddomstol. Nämndemännen böra vara allmänt betrodda och med sin orts förhållanden väl förtrogna. De skola vara valbara till nämndemansbefattning vid allmän underrätt och ej hava uppnått sextiofem års ålder; dock må den, som uppnått denna ålder, tjänstgöra i mål, varmed han förut såsom jorddomstolsnämndeman tagit befattning.

4 §.

Vid måls avgörande utan huvudförhandling samt annan handläggning, som ej sker vid huvudförhandling eller syn å stället, är jorddomstolen dom-

för med, förutom ordföranden, minst två övriga ledamöter. Vad nu sagts skall ock gälla, då mål av mindre betydelse eljest handlägges, men därvid böra båda nämndemännen sitta i rätten, om ej särskilda skäl föranleda annat.

Åtgärd, som allenast avser måls beredande, må i den omfattning Konungen bestämmer vidtagas av lagfaren ledamot i jorddomstolen eller av tjänsteman vid hovrätten.

5 §.

Konungen utser jorddomstolens ordförande för dennes tjänstetid såsom ledamot i hovrätten. Där ordföranden är hindrad att tjänstgöra i domstolen, äger hovrätten i hans ställe förordna annan av hovrättens lagfarna ledamöter.

6 §.

Den lantmäteriutbildade ledamoten i jorddomstolen förordnas av Konungen, som tillika bestämmer om han skall tjänstgöra vid mer än en jorddomstol. Där han är hindrad att tjänstgöra, äger hovrätten i hans ställe förordna annan, vilken av Konungen förklarats behörig att mottaga sådant förordnande.

7 §.

Jorddomstolsnämndemännen utses för sex år till det antal Konungen bestämmer för varje domsaga och för stad med rådhusrätt. Avgår nämndeman under tjänstgöringstiden, skall val avse återstående del av samma tid.

Vad i rättegångsbalken är stadgat om skyldighet att åtaga sig uppdrag som nämndeman och att kvarstå i sådan befattning så ock att efter avgång fortfarande tjänstgöra äger motsvarande tillämpning beträffande uppdrag som jorddomstolsnämndeman.

8 §.

Valet av jorddomstolsnämndemän förrättas i stad med rådhusrätt och stad, som utgör domsaga för sig, av stadsfullmäktige samt eljest inför häradshövdingen i domsagan av valmän, som utses av kommunernas fullmäktige. Vad i kommunallagen är stadgat om gottgörelse till fullmäktig skall även tillämpas beträffande valman.

Konungen bestämmer det antal valmän jämte suppleanter för dem som skall utses samt meddelar i övrigt erforderliga bestämmelser om valet av jorddomstolsnämndemän och om åtgärder i anslutning till valet.

Klagan över valet skall föras genom besvär hos hovrätten. Över hovrättens beslut må talan ej föras.

9 §.

Av de till jorddomstolsnämndemän valda skola för varje gång de tjänstgöra, vilka av jorddomstolens ordförande kallas därtill. Håller domstolen

sammanträde på annan plats än kansliorten, böra företrädesvis de närmast boende kallas.

Är nämndeman, som sålunda kallats, av jäv hindrad att tjänstgöra eller uteblir han från domstolens sammanträde och kan annan nämndeman ej utan tidsutdräkt infinna sig, äger ordföranden till tjänstgöring som jorddomstolsnämndeman kalla någon, som är valbar till sådan befattning.

10 §.

Vid omröstning i jorddomstol skola de lagfarna ledamöterna säga sin mening först, därefter den lantmäteriutbildade ledamoten och sist nämndemännen.

11 §.

Åtal mot ledamot i jorddomstol för ämbetsbrott skall väckas i högsta domstolen.

12 §.

Jordmål prövas av den jorddomstol, inom vars domkrets den jord ligger varom i målet är fråga. Lyder jorden under mer än en jorddomstol, skall handläggningen ske vid den av domstolarna som angivits i den av förrättningsmännen meddelade fullföljdshänvisningen.

13 §.

För sina sammanträden är jorddomstol berättigad att förfoga över nödiga lokaler i tingshus, allmän skola och annan allmän byggnad, som icke är för tillfället upptagen för sitt huvudsakliga ändamål eller utgöres av gudstjänstlokal.

Vållas i anledning av domstolens sammanträde särskilda utgifter för uppvärmning, belysning, städning och dylikt, skola de ersättas av statsverket.

## 16 KAP.

## Om fullföljd till jorddomstol

1 §.

Talan mot beslut, varigenom ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avvisats, jäv mot förrättningsman ogillats eller förrättningsmännen utlåtit sig om ersättning till sakkunnigt biträde eller syssloman, ävensom talan mot tillståndsbeslut och mot beslut om rättelse enligt 4 kap. 42 § må av sakägare föras genom besvär, som skola ingivas till jorddomstolen inom tre veckor från den dag, då beslutet meddelades. I fråga om avvisnings- och ersättningsbeslut må talan ock föras av annan som beslutet rör.

Är sakägare missnöjd med sådant enligt 9 kap. meddelat beslut, som innebär att gemensamt arbete skall utföras enligt bestämmelserna i denna lag, att fråga om genomförandet av torrläggnings- eller vägbyggnadsföretag skall prövas i särskild ordning enligt annan lagstiftning eller att kostnaderna för gemensamt arbete skola tills vidare fördelas på visst sätt, eller ock med beslut av förrättningsmännen att syssloman, åt vilken uppdragits att ombesörja gemensamt arbete, skall skiljas från sitt uppdrag och annan förordnas i hans ställe, må sakägaren föra talan däremot på sätt och inom tid, räknad från dagen för beslutets meddelande, som sägs i första stycket. Mot sålunda angivet beslut, varigenom syssloman skiljes från sitt uppdrag, må talan föras jämväl av denne.

Vad i första stycket föreskrivits om rätt för sakägare att fullfölja talan gäller även beträffande fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut under förutsättning att talan däremot skall enligt förordnande av förrättningsmännen fullföljas särskilt. Dylikt förordnande må av förrättningsmännen meddelas endast om det finnes ägnat att befordra en ändamålsenlig förrättningshandläggning. För förordnande rörande fastighetsbildningsbeslut, som ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras tillika att tillståndsbeslut samtidigt meddelas eller att lagakraftägande sådant beslut föreligger.

2 §.

Menar sakägare att genom förrättningsmännens beslut förrättningen onödigt uppehålles eller är någon missnöjd med beslut, varigenom förordnande enligt 5 kap. 20 § meddelats eller medgivande som avses i 5 kap. 22 § vägrats, må han föra talan mot beslutet genom besvär hos jorddomstolen. Klagan är i sådant fall ej inskränkt till viss tid.

3 §.

Hava förrättningsmännen gillat jävsanmärkning, skall vid beslutet förbliva.

4 §.

Mot beslut eller åtgärd vid förrättning i andra fall än som avses i 1—3 §§ må talan fullföljas av sakägare på enahanda sätt som i 1 § första stycket sägs inom tre veckor från den dag, då förrättningen förklarades avslutad eller inställd. Har genom förrättningsbeslut annan än sakägare ålagts gälda ersättning eller kostnad, äger denne i likhet med sakägare föra talan mot beslutet.

Jämväl efter utgången av den i första stycket stadgade tiden må sakägare genom besvär söka rättelse i åtgärd, varigenom gräns i anledning av fastighetsbildning eller fastighetsbestämning blivit utmärkt på marken, men åligger det honom vid fullföljd i sådant fall att inkomma med sina besvär till jorddomstolen inom ett år från den dag, då anteckning om fastighets-

bildningen eller fastighetsbestämningen skett i fastighetsregistret eller, om utmärkningen ägde rum först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

5 §.

Talan mot tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut rörande mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser så ock mot beslut, varigenom förrättning som begärts av byggnadsnämnden förklarats inställd, må av nämnden fullföljas på sätt och inom tid som gäller för sakägare. Vad nu sagts äger motsvarande tillämpning i fråga om rätt för annan, som utan att vara sakägare jämlikt 5 kap. 3 § första stycket ansökt om fastighetsreglering, att föra talan mot beslut om inställande av den sökta förrättningen.

6 §.

Den, som genom påskrift å förrättningsprotokollet eller i skriftligt meddelande vilket kommit lantmätaren eller fastighetsregisterföraren till handa, godkänt förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning, äger icke föra besvärstalan om ändring av vad sålunda godkänts med mindre jorddomstolens prövning därav ändock skall äga rum.

7 §.

Finner överlantmätaren, sedan till följd av stadgandena i 4 kap. 30 § besked om tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut kommit honom till handa, beslutet stridande mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats för tillgodoseende av allmänt intresse och anser han det vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att beslutet icke blir gällande, skall han underställa beslutet jorddomstolens prövning med yrkande om den ändring han finner påkallad. Beslutet skall av honom jämväl underställas jorddomstolens prövning, om länsstyrelsen eller lantbruksnämnden hos honom framställt begäran enligt vad nedan stadgas.

Det åligger överlantmätaren att, där beslut som avses i första stycket rör fråga av större allmän betydelse för länsstyrelsens ämbetsbefattning eller lantbruksnämndens verksamhet och av handlingarna icke framgår att myndigheten biträder beslutet, utan dröjsmål sedan han fick kännedom om dess innebörd underrätta myndigheten därom. Myndigheten äger därefter, under motsvarande förutsättningar som enligt vad ovan är sagt skola gälla för att överlantmätaren självmant må besluta om underställning, hos överlantmätaren begära att talan mot beslutet fullföljes å det allmännas vägnar. Framställning därom skall göras skriftligen inom fyra veckor från det den för anförande av besvär över beslutet gällande tiden gick till ända samt angiva den ändring som påkallas och skälen därför.

Vad ovan i denna paragraf är stadgat gäller icke vid fastighetsbildning

inom område med stadsplan eller med byggnadsplan, då åtgärden allenast berör mark som enligt byggnadsplanen är avsedd för annat än jordbruksändamål, och ej heller inom område, beträffande vilket särskilt förordnats att överlantmätaren icke skall pröva fastighetsbildnings tillåtlighet från allmän synpunkt. Förordnande med innehåll som nu sagts meddelas av lantmäteristyrelsen samt gäller till dess det av styrelsen återkallats.

8 §.

Hava förrättningsmännen meddelat beslut om inställande av förrättning, som påbörjats efter förordnande av överlantmätaren, äger denne, där han finner beslutet icke lagligen grundat, underställa beslutet jorddomstolens prövning.

9 §.

Finner fastighetsregisterföraren, att föreskriven anteckning i registret i anledning av avslutad förrättning icke kan verkställas på grund av fel eller oklarhet i förrättningen, skall han för vinnande av rättelse, där sådan icke kommer till stånd i den i 4 kap. 42 § stadgade ordningen, underställa förrättningen i de delar som beröras av felet jorddomstolens prövning. Detsamma gäller om han, då registrering skall äga rum, finner förrättningen behäftad med fel av beskaffenhet att, därest rättelse icke sker, fastighetsredovisningens tillförlitlighet skulle äventyras eller rättsosäkerhet eljest skulle föranledas.

Kan registrering av sammanläggning icke ske av anledning som sägs i 12 kap. 9 §, skall registerföraren underställa sammanläggningsfrågan jorddomstolens prövning. Därest vid samma förrättning beslutats även annan fastighetsbildning, som är beroende av sammanläggningen, skall jämväl frågan om sådan fastighetsbildning underställas.

10 §.

Då underställning skall ske, har överlantmätaren eller, i fall som avses i 9 §, registerföraren att i skrivelse till jorddomstolen anmäla sitt beslut om fullföljden samt överlämna hos honom befintliga handlingar av betydelse för målets prövning. I skrivelsen skola de skäl angivas som föranlett fullföljden. Har annan myndighet hos överlantmätaren begärt underställning, skall denne tillika yttra sig över vad myndigheten anfört.

Den i första stycket omförmälda fullföljdsinlagan skall ingivas till jorddomstolen, vid underställning av tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut enligt 7 § inom sex veckor från det den för anförande av besvär över beslutet gällande tiden gick till ända och vid underställning enligt 8 § inom tre veckor från det förrättningen förklarades inställd.

Har överlantmätaren förklarat anledning till fullföljd å det allmännas

vägnar mot visst beslut icke föreligga, må underställning enligt 7 och 8 §§ av beslutet ej äga rum. Sedan efter avslutad förrättning föreskriven anteckning om fastighetsbildning skett i fastighetsregistret, må under förrättningen meddelat beslut ej heller underställas.

## 17 KAP.

## Om förfarandet vid jorddomstol

### 1 §.

Finnes talan i jordmål icke vara fullföljd på rätt sätt eller inom tid, som för varje särskilt fall må vara föreskriven i 16 kap., skall talan omedelbart avvisas av jorddomstolen.

### 2 §.

Klaganden är skyldig att vid sin besvärsinlaga foga styrkt avskrift därav i två exemplar och att efter anmaning av domstolen ingiva det ytterligare antal avskrifter, som domstolen finner erforderligt för att kunna ombesörja delgivning och därmed jämförlig åtgärd enligt vad nedan stadgas. Skyldigheten att tillhandahålla avskrift omfattar även vid besvärsinlagan fogad handling, där denna ej utgöres av karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet och avskrift därav utan väsentlig olägenhet kan undvaras. Underlåter enskild klagande att fullgöra vad nu sagts, låter domstolen på klagandens bekostnad ombesörja nödiga avskrifter.

### 3 §.

Hava besvär anförts över tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut, varemot talan må fullföljas enligt vad stadgas i 16 kap. 7 §, skall jorddomstolen utan dröjsmål infordra överlantmätarens yttrande över besvären och i samband därmed till honom överlämna avskrift av besvärsinlagan och, i den mån det finnes nödigt, vid denna fogade handlingar. Överlantmätaren åligger därefter att, om han ej har tillgång till förrättningsakten i erforderliga delar, införskaffa denna samt att skyndsamt och senast inom sex veckor från besvärstidens utgång avgiva sitt yttrande till domstolen, varvid han även skall överlämna hos honom befintliga, till förrättningsakten hörande handlingar av betydelse för målets prövning. På framställning av överlantmätaren må domstolen medgiva förlängning av tiden för avgivande av yttrande.

### 4 §.

Finner jorddomstolen sakägare böra höras över anförda besvär eller i anledning av underställning, skall fullföljdsinlagan med därvid fogade

handlingar delgivas sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.

I de fall, som avses i 4 kap. 20 § första stycket, må delgivningen ske enligt vad där stadgas. Skall inlagan eljest för delgivning överlämnas till flera än fem sakägare å samma sida, må handlingen tillställas en av dem, hos vilken den skall vara tillgänglig för de övriga sakägarna, varjämte föreläggandet med åtecknad uppgift om var inlagan är att tillgå skall anslås på kommunens anslagstavla. Har vid förrättningen bestämts visst sätt för överbringande av meddelanden till sakägarna, bör jämväl motsvarande underrättelseförfarande tillämpas.

Erfordras för målets beredande till slutligt avgörande att yttrande inhämtas från överlantmätaren jämväl i annat fall än som avses i 3 § eller från byggnadsnämnden, annan myndighet eller sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde med sakägare hålles eller annan förberedande åtgärd vidtages, skall domstolen utan dröjsmål förordna därom. Domstolen äger vid behov infordra förrättningsakten eller erforderlig del därav.

5 §.

Så snart målets beredande avslutats, bestämmer jorddomstolen tid och plats för huvudförhandling i målet.

Huvudförhandlingen skall hållas vid syn å stället eller, där målet kan prövas utan syn, på annan plats som bestämmes med hänsyn främst till att minsta kostnader uppstå för sakägare, bosatta i den ort där de i målet berörda fastigheterna äro belägna.

6 §.

Till huvudförhandling skall kallelse utfärdas å sakägarna och å byggnadsnämnden, om denna anfört besvär; dock erfordras icke kallelse å sakägare vars närvaro vid förhandlingen uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande. I mål, som fullföljts av överlantmätaren, skall kallelse likaså utgå till denne och till myndighet, som vid underställning enligt 16 kap. 7 § hos honom påkallat fullföljden. Då av sakägare anförda besvär beröra allmänt intresse, skall företrädare därför kallas till huvudförhandlingen. Om det prövas erforderligt, skall domstolen ock eljest kalla företrädare för eller befattningshavare vid myndighet, vars verksamhet beröres av målet, att såsom sakkunnig vara närvarande vid förhandlingen. Jämväl förrättningslantmätaren må kallas att tillhandagå med upplysningar.

Domstolen äger förelägga enskild klagande, som kallas till huvudförhandling, att komma tillstädes vid påföljd att hans besvärstalan eljest förfaller. Skall han infinna sig personligen eller skall annan sakägare komma tillstädes eller infinna sig personligen, skall domstolen förelägga vite.

Kallelse skall delgivas. Vad i 4 § andra stycket är stadgat äger därvid motsvarande tillämpning, dock ej såvitt angår kallelse med föreläggande att vid vite eller annan påföljd komma tillstädes.

7 §.

Utan hinder av att sakägare eller annan, som kallats till huvudförhandling, uteblir därifrån äger jorddomstolen företaga målet till handläggning och avgörande. Om enskild klagande ej inställer sig, skall hans besvärstalan förklaras förfallen, därest föreläggande att komma tillstädes vid dylik påföljd meddelats honom.

Då jorddomstolen enligt första stycket funnit klagandens talan hava förfallit, äger han inom två veckor från den dag beslutet meddelades hos jorddomstolen skriftligen anhålla om målets återupptagande. Uteblir han ånyo, är hans rätt till målets återupptagande förfallen.

8 §.

Vad i 6 och 7 §§ är stadgat med avseende å huvudförhandling gäller i tillämpliga delar även annan förhandling inför jorddomstolen; dock må klaganden ej föreläggas att komma tillstädes vid påföljd att hans besvärstalan eljest förfaller.

9 §.

Vid huvudförhandlingens början bör ordföranden eller annan ledamot av rätten kort redogöra för saken och de yrkanden som framställts i målet. För utredning av fråga av teknisk beskaffenhet må ingiven skrift åberopas. Redogörelse skall lämnas för skriftens innehåll.

Finnes uppskov med förhandlingen av nöden, skall besked om tiden och stället för nytt sammanträde meddelas innan jorddomstolen åtskiljes eller ock senare tillkännagivas i den ordning som är föreskriven i 6 §.

Vid uppskjuten huvudförhandling skall målet företagas i det skick vari det förelåg vid den tidigare handläggningens slut. Hava de ledamöter, som vid det senare sammanträdet sitta i domstolen, ej övervarit den tidigare handläggningen, skall dock målet upptagas till ny huvudförhandling; i den mån det kan antagas vara utan betydelse eller skulle medföra oskälig kostnad eller synnerlig olägenhet, erfordras ej att bevis, som upptagits vid tidigare sammanträde, ånyo upptages.

10 §.

Jorddomstolen äger utan huvudförhandling företaga mål till avgörande, om domstolen finner huvudförhandling sakna betydelse för prövningen samt sakägare och, där allmänt intresse beröres, företrädare därför icke påfordrat sådan förhandling. Besvärsmål må ock eljest avgöras utan huvudförhandling, om besvären anförts enligt 16 kap. 1 eller 2 § och ej avse tillstånds-,

fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut eller om domstolen finner uppenbart att talan är ogrundad.

För prövning av mål, som underställts enligt 16 kap. 9 §, erfordras ej heller huvudförhandling. Detsamma gäller prövning, som ej avser själva saken.

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

11 §.

Har talan fullföljts mot beslut vid förrättning, som icke slutförts, må jorddomstolen föreskriva, att förrättningshandläggningen skall helt eller till viss del avbrytas eller att handläggning som avbrutits skall fortgå oberoende av den vid domstolen förda talan. Av domstolen sålunda meddelad föreskrift träder genast i kraft och gäller till dess annat förordnats.

12 §.

Om det för utredning av särskild fråga finnes erforderligt, må jorddomstolen uppdraga åt en eller flera ledamöter av rätten eller åt överlantmätaren att verkställa undersökning på marken.

Sakägarna skola på sätt finnes lämpligt underrättas om tiden för sådan undersökning. Protokoll över undersökningen skall föras av den domstolen därtill förordnat och sedermera tillställas domstolen. Där undersökningen sker allenast såsom förberedelse för domstolens sammanträde för syn å stället, erfordras dock ej underrättelse och protokoll som nu sagts.

13 §.

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

Vad i rättegångsbalken är stadgat om avfattning av dom i tvistemål och om meddelande av sådan dom äger motsvarande tillämpning beträffande jorddomstols utslag.

Skola i ett mål flera frågor avgöras och kunna de särskiljas, må utslag givas beträffande någon av dessa, ehuru handläggningen angående de övriga ej avslutats.

14 §.

Jorddomstolen må ej i anledning av besvär, som anförts av sakägare, förordna om ändring av vad förrättningsmännen beslutat eller företagit, med mindre övriga sakägare och, där besvären beröra allmänt intresse, företrädare därför erhållit tillfälle att skriftligen eller vid förhandling inför domstolen yttra sig över besvären; ändring till fördel för sakägare må dock ske utan hinder av att han ej haft sådant tillfälle. Vad sålunda föreskrivits

äger motsvarande tillämpning, när byggnadsnämnden anfört besvär eller underställning ägt rum.

Finner jorddomstolen anförda besvär böra föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, mot vilket talan särskilt fullföljts, må domstolen, om det erfordras för att en med hänsyn till omständigheterna önskvärd likformighet skall vinnas, ändra jämväl delar, som ej överklagats. Har vid förrättning, som i något avseende kommit under domstolens prövning, förelupit fel som sägs i 16 kap. 9 § första stycket, må domstolen besluta om erforderlig åtgärd i anledning därav, även utan att fullföljden avsett den del av förrättningen som felet berör.

Den omständigheten att god man befinnes hava varit jävig må icke föranleda att beslut eller åtgärd, som tillkommit innan invändning om jävet framställdes, rubbas eller upphäves.

15 §.

Kan jorddomstolen ej utan olägenhet rätta fel i den förrättning som dess prövning avser, skall domstolen med undanröjande av förrättningsmännens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet visa förrättningen åter till förrättningsmännen, och äger domstolen därvid meddela erforderliga föreskrifter för vinnande av rättelse.

Avser domstolens prövning fråga om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning, beträffande vilken förrättningsprövningen avslutats, och återkallar den som sökt åtgärden sin talan, skall domstolen undanröja förrättningen, såvida övriga, som fört talan vid förrättningen eller domstolen och själva ägt påkalla åtgärden, samtycka därtill. I fråga om avstyckning enligt 10 kap. 4 § erfordras städse samtycke av övriga sakägare. Återkallelse av ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning är utan verkan, där den sker efter det anteckning om åtgärden verkställts i fastighetsregistret.

16 §.

Befattningshavare, som jämlikt 6 eller 8 § kallats att såsom sakkunnig vara närvarande vid förhandling inför jorddomstolen eller att tillhandagå med upplysningar, är berättigad till ersättning för sin inställelse enligt vad särskilt är stadgat. Ej må sakägare åläggas gälda kostnaden därför.

Ersättning till jorddomstolens ledamöter och annan vid domstolen tjänstgörande befattningshavare i anledning av resa för syn å stället skall städse utgå av allmänna medel och stanna å statsverket.

17 §.

Jorddomstolen äger efter vad med hänsyn till omständigheterna finnes skäligt förordna att klagande skall ersätta motpart hans rättegångskostnad eller, där anförda besvär bifallas, att klagandens motpart skall gottgöra klaganden dennes kostnad. Har motparten genom obefogad invändning eller

annorledes genom vårdslöshet eller försummelse vållat kostnad, skall han förpliktas gottgöra klaganden de utgifter som han därigenom åsamkat denne. Där byggnadsnämnden i egenskap av klagande är part i jordmål, inträder kommunen i dess ställe såsom berättigad till ersättning för rättegångskostnad och skyldig att utgiva sådan ersättning.

Har underställning skett enligt 16 kap. 7 eller 8 § och bifalles ej ändringssökandet, må domstolen tillerkänna sakägare ersättning av statsverket för hans rättegångskostnad, om synnerliga skäl äro därtill. Under enahanda förutsättning må ock i fall, där sakägares besvär beröra allmänt intresse och de vinna bifall, klaganden erhålla ersättning av statsverket eller, där allenast byggnadsnämnden företräder det allmänna intresset, av kommunen. Sakägarna skola själva vidkännas sina kostnader i anledning av underställning enligt 16 kap. 9 §.

Skall annan än i 16 § omförmäld kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, må domstolen, om varken klaganden eller annan part finnes skäligen böra åläggas skyldighet att återgälda kostnaden, förordna att denna skall stanna å statsverket.

18 §.

Hava besvär i anledning av avslutad förrättning anförts hos jorddomstolen, åligger det denna att ofördröjligen och sist inom fyra dagar tillställa fastighetsregisterföraren avskrift av besvärsinlagan och, i den mån det finnes nödigt, vid denna fogad handling.

Sedan domstolens utslag eller slutliga beslut i jordmål vunnit laga kraft, skall förrättningsakten eller del därav, vartill domstolen haft tillgång, jämte avskrift av utslaget eller beslutet översändas till registerföraren eller, såvida förrättningen skall fortsättas och anteckning icke skall ske i fastighetsregistret, till förrättningslantmätaren. Fullföljes talan mot avgörandet i viss del och kan i anledning av vad domstolen i övrigt beslutat fråga uppkomma om anteckning i registret, skola samma handlingar ock översändas till registerföraren, som har att efter registreringsfrågans handläggning omedelbart återställa förrättningsakten eller mottagen del därav.

19 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om sakägare äger tillämpning jämväl å annan enskild part.

## 18 KAP.

### Om jordmåls fullföljande i högsta domstolen

1 §.

Mot jorddomstols utslag eller beslut må, där ej annat finnes stadgat, talan fullföljas i högsta domstolen av sakägare och annan enskild part samt av myndighet enligt vad nedan sägs. Talan föres genom besvär, som

inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken stadgade tiden skola ingivas till jorddomstolen.

Berör jorddomstolens avgörande allmänt intresse, som överlantmätaren haft att företräda i jorddomstolen, må denne ävensom länsstyrelsen och lantbruksnämnden anföra besvär över avgörandet. Motsvarande rätt tillkommer ock byggnadsnämnden rörande fråga, varom nämnden haft att föra talan vid jorddomstolen.

2 §.

Har jorddomstolen utlåtit sig angående jäv mot förrättningsman eller i fråga om sådan fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete som avses i 9 kap. 3 §, skall vid domstolens beslut förbliva. Ej heller må besvär anföras över jorddomstolens beslut i anledning av talan, som särskilt fullföljts dit under påstående att förrättning onödigt uppehålles.

3 §.

Talan mot jorddomstols utslag eller slutliga beslut må ej i vidare mån än som framgår av 54 kap. 10 § rättegångsbalken komma under högsta domstolens prövning med mindre högsta domstolen meddelat klaganden tillstånd därtill. I anledning av besvär, som myndighet anfört med stöd av 1 § andra stycket, må prövningstillstånd meddelas allenast om det för enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning är av synnerlig vikt att talan prövas av högsta domstolen.

Vad i 54 kap. 13 § rättegångsbalken är stadgat rörande hovrätts beslut i mål, som väckts vid underrätt, äger motsvarande tillämpning beträffande jorddomstols beslut, som ej är slutligt.

4 §.

Fullföljer byggnadsnämnden talan mot jorddomstols avgörande, är nämnden fri från skyldighet att nedsätta fullföljdsavgift och belopp till säkerhet för kostnadsersättning.

5 §.

Bestämmelserna i 17 kap. 11—13 §§, 14 § andra och tredje styckena, 15—17 §§ och 18 § andra stycket äga motsvarande tillämpning i jordmål, som dragits under högsta domstolens prövning, stadgandet i 18 § andra stycket dock ej där målet återförvisas till jorddomstolen. Då talan fullföljts till högsta domstolen genom besvär av överlantmätaren, länsstyrelsen eller lantbruksnämnden såsom företrädare för allmänt intresse, skall vad med avseende å rättegången i jorddomstol är föreskrivet om ersättning för rättegångskostnad vid underställning enligt 16 kap. 7 eller 8 § lända till efterrättelse. Skall delgivning i högsta domstolen ske med sakägare, må åtgärden verkställas enligt vad sägs i 17 kap. 4 § andra stycket.

Bevis genom syn å stället må upptagas i högsta domstolen endast om synnerliga skäl äro därtill.

## SJUNDE AVDELNINGEN

## Om fastighetsregister

### 19 KAP.

#### 1 §.

I fastighetsregistret skall såsom fastighet redovisas egendom, som vid denna lags ikraftträdande skolat enligt dittills gällande föreskrifter registreras såsom särskild fastighet.

Angående fastighetsbildning skall anteckning göras i registret, och skola därvid stycknings- och klyvningslotter, som utläggas för att bestå såsom självständiga enheter, ävensom genom sammanläggning bildade enheter upptagas såsom fastigheter för sig. Även fastighetsbestämning skall antecknas i registret.

Enligt vad Konungen närmare bestämmer eller eljest finnes särskilt stadgat skall jämväl annan fast egendom än ovan sägs registreras såsom fastighet.

#### 2 §.

Fråga om anteckning i fastighetsregistret rörande fastighetsbildning eller fastighetsbestämning skall av registerföraren utan dröjsmål upptagas, sedan den förrättning vid vilken åtgärden prövats blivit avslutad och förrättningsakten kommit honom till handa, dock icke förrän visshet vunnits att talan mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet icke fullföljes enligt 16 kap. 4 eller 7 §. Beslutar registerföraren därvid ej om underställning enligt 16 kap. 9 § första stycket, skall anteckning i registret omedelbart verkställas. Beträffande sammanläggning och därav beroende åtgärd skall registrering dock endast ske under förutsättning att annat icke följer av vad i 12 kap. 9 § sägs.

När domstols lagakraftägande avgörande föreligger i anledning av talan, som efter förrättningens avslutande fullföljts mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet, eller av underställning enligt 16 kap. 9 §, skall i registret verkställas den anteckning vartill avgörandet må föranleda. Det åligger registerföraren att utan dröjsmål upptaga frågan härom, sedan förrättningsakten jämte avskrift av domstolens avgörande kommit honom till handa.

Har vid en och samma förrättning beslutats olika åtgärder, må den omständigheten att talan fullföljts beträffande någon eller några av dem ej hindra att anteckning om övriga sker i registret, såvida dessa senare uppenbarligen icke kunna beröras av fullföljden.

3 §.

Utan hinder av att förrättning för fastighetsreglering icke förklarats avslutad må anteckning göras i fastighetsregistret angående regleringen och annan i samband därmed företagen fastighetsbildning under förutsättning att samtliga till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor blivit slutligt avgjorda och att förrättningsmännen med förrättningsaktens insändande till registerföraren påkallat registrering. För att anteckning må ske fordras tillika att sakägare, som ägt föranstalta om förrättningsprövningen och fört talan vid förrättningen, biträtt framställningen. Har fastighetsbestämning ägt rum vid förrättningen och föreligger slutligt gällande avgörande även i denna fråga, må anteckningen i registret jämväl avse fastighetsbestämningen.

4 §.

Menar någon att fastighetsregistret är behäftat med fel, må han hos lantmäteristyrelsen påkalla rättelse. Skriftlig begäran därom skall ingivas till registerföraren, som har att med eget yttrande överlämna framställningen till styrelsen. Registerföraren må ock själv hos styrelsen väcka fråga om rättelse.

Finner lantmäteristyrelsen i ärende som sägs i första stycket eller eljest, att registret innehåller uppenbar oriktighet, skall styrelsen meddela beslut om rättelse. Dessförinnan skola de, vilkas rätt beröres, erhålla tillfälle att yttra sig.

Därest oriktigheten uppkommit till följd av skrivfel eller annat dylikt förbiseende och ej hänför sig till frågan om vad som skall redovisas såsom särskilda fastigheter, äger registerföraren själv besluta i ärendet. Över hans beslut må besvär anföras hos lantmäteristyrelsen.

5 §.

Fastighetsregistret skall under lantmäteristyrelsens överinseende föras av överlantmätaren eller, såvitt gäller område beträffande vilket kommunen skall enligt därom meddelade bestämmelser handhava fastighetsredovisningen, av särskilt förordnad registerförare.

---

Om denna lags ikraftträdande förordnar Konungen med riksdagen.

## Förslag till

## Lag om ändrad lydelse av 6 § byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)

Härigenom förordnas, att 6 § byggnadslagen den 30 juni 1947 skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

6 §.

Med tätbebyggelse förstås i denna lag samlad bebyggelse av sådan omfattning att den nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov, såsom trafik-, vatten- eller avloppsanläggningar av någon betydenhet.

Annan bebyggelse benämnes glesbebyggelse.

---

Denna lag träder i kraft den

# ALLMÄN MOTIVERING

# Inledning

Gällande regler om fastighetsbildning återfinnas i en mångfald olika författningar, av vilka de flesta äga mer eller mindre begränsad lokal giltighet. För städer och vissa stadsliknande samhällen gäller i princip lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad, medan lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet och lagen samma dag om sammanläggning av fastigheter å landet äga tillämpning på landsbygden. Vid sidan av stadgandena i sistnämnda båda lagar finnas för vissa landsändar särskilda bestämmelser. Sålunda gäller särlagstiftning för delar av Kopparbergs län, varjämte fastighetsbildningen inom Norrbottens län i viss begränsad utsträckning är underkastad specialreglering. Bestämmelser av fastighetsbildningsrättsligt innehåll återfinnas dessutom i åtskilliga andra författningar. Här må särskilt erinras om lagen den 18 april 1952 om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m., lagen den 17 april 1953 om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m., lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, lagen den 25 april 1930 om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. samt byggnadslagen den 30 juni 1947.

Bland de anmärkta författningarna intar jorddelningslagen en central ställning. Detta beror icke minst därpå att väsentliga partier av lagen på grund av hänvisningar i lagen om fastighetsbildning i stad skola lända till efterrättelse även inom stad och stadsliknande samhälle, vartill kommer att vissa stadganden i jorddelningslagen liksom även sammanläggningslagen efter särskilt förordnande enligt lagen den 27 februari 1948 med särskilda bestämmelser om fastighetsbildning inom vissa områden av stad kunna göras direkt tillämpliga inom område, där stadslagstiftningen eljest gäller. Jorddelningslagen är resultatet av ett mycket omfattande utredningsarbete, vilket började redan år 1906 med tillsättandet av den s. k. skiftesstadgekommittén. Trots de långvariga och grundliga arbeten som föregick jorddelningslagens antagande innebar lagen ej någon mera genomgripande omdaning av fastighetsbildningsrätten. På åtskilliga punkter infördes visserligen nyheter, men i väsentliga avseenden kom lagen att bygga på dittills gällande lagstiftning. Detta förhållande framträder måhända tydligast beträffande den fastighetsbildningsåtgärd — laga skiftet — som avsetts såsom det främsta medlet för omreglering av bestående fastigheter

och som till sina grunddrag konstruerades i huvudsaklig överensstämmelse med motsvarande institut i 1866 års skiftesstadga och äldre skiftesförfattningar.

Med hänsyn bl. a. till den försiktighet som präglade 1926 års jorddelningsreform är det knappast ägnat att förvåna, att redan kort tid efter den nya lagstiftningens ikraftträdande, som ägde rum med ingången av år 1928, röster höjdes för mer eller mindre genomgripande lagstiftningsåtgärder på ifrågavarande område. Under de tio första åren efter ikraftträdandet förekommo i riksdagen så gott som årligen propositioner, motioner och interpellationer angående ändringar i jorddelningslagen och den därtill anslutande sammanläggningslagen. Åtskilliga lagändringar kommo också till stånd under denna tid. Av dem må här nämnas införande år 1929 av ett förenklat kallelseförfarande vid gränsbestämning och ägoutbyte, utvidgning år 1931 av rätten att påkalla servitutsutbrytning, medgivande samma år av laga skifte i vissa fall å tomtindelad jord och av rätt för annan än lantmätare att verkställa avstyckning, införande år 1932 av särskild lagstiftning om äldre ägogränser med därav föranledda jämkningar i jorddelningslagen, ändring år 1935 av instansordningen i mål, som avgjorts av ägodelningsdomare eller ägodelningsrätt, skärpning år 1937 av villkoren för tillstånd till avstyckning samt utvidgning samma år av möjligheterna till sammanläggning. De genomförda lagstiftningsåtgärderna tillgodosågo dock endast en mindre del av de önskemål som kommit till uttryck. Enligt uttalanden vid olika tillfällen av lantmäteristyrelsen hade styrelsen, bl. a. på grund av inkomna framställningar samt yttranden som inhämtats från rikets överlantmätare och distriktslantmätare, kommit till den uppfattningen att behov förelåg av en allmän revision av de ifrågavarande lagarna, och styrelsen hade i följd därav vidtagit förberedelser för att kunna göra en framställning i ämnet till Kungl. Maj:t. Innan lantmäteristyrelsen hann avsluta det sålunda igångsatta arbetet, kom emellertid frågan om en fullständig översyn av lagstiftningen att tagas upp i annat sammanhang.

I en motion vid 1938 års riksdag (II: 289) anhölls nämligen, att riksdagen ville hos Kungl. Maj:t begära en allmän revision av jorddelningslagstiftningen i fråga om landsbygden. Motionärerna fäste särskilt uppmärksamheten på att den möjlighet till omskifte som införts i jorddelningslagen för att främja en lämpligare fastighetsindelning dittills lämnats så gott som outnyttjad. Enligt motionärernas mening tydde mycket på att den viktigaste orsaken till lagens ineffektivitet, när det gällde att åstadkomma önskvärda omskiften, låg i att laga skiftet i dess nuvarande form var en otymplig och verklighetsfrämmande procedur. Det var uppenbart att i jorddelningshänseende krävdes en lagstiftning som på ett målmedvetet sätt tillvaratog tekniska och ekonomiska synpunkter. I yttrande över motionen vitsordade lantmäteristyrelsen i allt väsentligt riktigheten av motionärernas uttalanden. På hemställan av andra lagutskottet (utl. nr 45) be-

slöt riksdagen i anledning av motionen att till Kungl. Maj:t avlåta skrivelse (nr 234) med begäran om en allmän revision av lagstiftningen om delning av jord å landet, varvid jämväl därmed sammanhängande frågor borde beaktas.

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 9 juni 1939 tillkallades inom justitiedepartementet särskilda sakkunniga, vilka sedermera antogo namnet *fastighetsbildningssakkunniga,* för att verkställa den av riksdagen begärda utredningen rörande revision av fastighetsbildningsväsendet å landet m. m. I direktiven för de sakkunniga underströks bl. a. det från olika håll omvittnade behovet av ett efter moderna ekonomiska och tekniska förhållanden lämpat skiftesinstitut liksom även angelägenheten av att göra skiftesförfarandet enklare och billigare. Vidare betonades behovet över huvud av en ökad verksamhet för att skapa fastigheter, som voro lämpade för rationell jordbruksdrift, samt åtgärder för att hindra olämplig jorddelning. Även andra spörsmål av betydelse för fastighetsbildningsverksamheten skulle övervägas i samband med utredningen, som i huvudsak avsåg en översyn av jorddelningslagen och sammanläggningslagen. Det förutsattes att utredningsarbetet skulle bedrivas så att särskilda förslag avlämnades beträffande frågor som lämpligen kunde skiljas från de övriga.

Med tillkallandet av fastighetsbildningssakkunniga kom reformarbetet att bedrivas mera systematiskt än under de tidigare åren efter jorddelningslagstiftningens antagande. De sakkunniga inriktade visserligen icke från början sitt arbete på att framlägga ett fullständigt förslag till nya bestämmelser om fastighetsbildning på landet utan valde, i enlighet med vad som uttalats i direktiven, att genom partiella reformer söka avhjälpa föreliggande brister i lagstiftningen. De separata lagstiftningsåtgärder, som på grund härav kommo till stånd efter förslag av de sakkunniga, avsågo emellertid i allmänhet från principiell eller praktisk synpunkt betydelsefulla frågor, som fordrade snar lösning. På grundval av de sakkunnigas år 1944 avgivna betänkande (SOU 1944: 46) genomfördes sålunda vid 1947 års riksdag genomgripande ändringar i jorddelningslagen, främst rörande avstyckningsinstitutet, samt i sammanläggningslagen i huvudsakligt syfte att skärpa de materiella kraven för ändringar i fastighetsindelningen och bringa nämnda lagar i samklang med de av riksdagen samtidigt beslutade riktlinjerna för jordbrukspolitiken och den nya byggnadslagstiftningen. Därutöver kommo på förslag, som av de sakkunniga framlades i olika promemorior, ett flertal partiella reformer till stånd. Dessa syftade främst till att främja enkelhet och snabbhet i fastighetsbildningsärenden samt underlätta jordbrukets rationalisering. Särskilt intresse torde den år 1951 verkställda reformeringen av ägoutbytesinstitutet tilldraga sig liksom ock de samma år och år 1953 genomförda ändringarna beträffande förrättningsförfarandet. Även lagstiftningen av år 1952 om sammanföring av samfälld

vägmark med angränsande fastighet samt den följande år antagna provisoriska lösningen av sämjedelningsproblemet böra nämnas i detta sammanhang.

Jämsides med det nu skildrade reformarbetet, som huvudsakligen berörde landsbygdsförhållandena, företogos under fastighetsbildningssakkunnigas medverkan vissa ändringar av bl. a. lagen om fastighetsbildning i stad. Dessa åtgärder, vilka även resulterade i den förut omnämnda lagen den 27 februari 1948 med särskilda bestämmelser om fastighetsbildning inom vissa områden av stad, hade till främsta syfte att göra jorddelningslagstiftningen tillämplig inom delar med ren landsbygdskaraktär av stad. Även åtgärder för att möjliggöra tillämpning av stadsreglerna inom landskommun förekommo.

Genom tillkallandet av fastighetsbildningskommittén jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 16 oktober 1953 var fastighetsbildningssakkunnigas arbete att anse såsom slutfört. Till stöd för sitt förslag att tillsätta en ny utredning åberopade chefen för justitiedepartementet i sitt yttrande till statsrådsprotokollet nämnda dag, att förutsättningarna för fastighetsbildningssakkunnigas arbete i vissa grundläggande hänseenden radikalt förändrats sedan år 1939. Han sade sig därvidlag främst åsyfta besluten vid 1947 och 1948 års riksdagar angående jordbrukets rationalisering och den i sammanhang därmed tillkomna nya lantbruksorganisationen samt de medel av olika slag som ställts till denna organisations förfogande för att främja den yttre jordbruksrationaliseringen. Av grundläggande betydelse var därjämte beslutet vid 1947 års riksdag om en ny byggnadslagstiftning. De angivna besluten hade enligt vad departementschefen anförde icke blott medfört klarare riktlinjer för jordpolitiken över huvud taget utan även i väsentlig mån skapat nya förutsättningar för fastighetsbildningsarbetets praktiska bedrivande. Även de vid 1947 års riksdag antagna riktlinjerna för bostadspolitiken och tillkomsten av nya bostadspolitiska organ torde indirekt hava medfört betydelsefulla återverkningar för fastighetsbildningen. Departementschefen fann, att förutsättningarna för fastighetsbildningssakkunnigas arbete förändrats även i andra avseenden. Skillnaden mellan land och stad hade alltmera utjämnats genom de under senare år gjorda ändringarna i rikets kommunala indelning. Åtskilliga städer innehöllo sålunda betydande områden av ren landsbygdskaraktär, medan flertalet landskommuner å andra sidan omfattade tätortsbildningar som, utan att vara administrativt skilda från kommunen, dock i åtskilliga hänseenden uppvisade typiska stadsproblem. Slutligen erinrade departementschefen om att lantmäteriväsendet genom beslut vid 1947 och 1948 års riksdagar erhållit ändrad organisation, vilken bl. a. inneburit att distriktspersonalen helt förstatligats. I betraktande av de nya förutsättningar, som i betydande utsträckning uppkommit i fråga om arbetet med fastighetsbildningslagstiftningen, därvid även vissa nya intresseområden be-

rördes, ansågs det ur flera synpunkter lämpligast att den återstående, slutgiltiga revisionen av lagstiftningen upptogs i en ny utredning.

I det följande av sitt yttrande till statsrådsprotokollet den 16 oktober 1953 meddelade departementschefen direktiv för *fastighetsbildningskommittén,* som sålunda tillkallades för att fullfölja det av fastighetsbildningssakkunniga bedrivna reformarbetet. Departementschefen fann därvidlag, att den nya utredningen, till skillnad från vad som gällt för fastighetsbildningssakkunniga, borde få i uppdrag att göra en allmän översyn av reglerna om fastighetsbildning icke blott på landet utan även i stad. Departementschefen hänvisade i detta sammanhang till de partiella reformer, genom vilka dessa båda lagstiftningsområden närmats varandra, samt anförde vidare härutinnan, att gränsen mellan tillämpningsområdena för jorddelningslagen och lagen om fastighetsbildning i stad därigenom kommit att bliva flytande, vilket medfört vissa olägenheter. Skäl förelågo därför enligt hans mening att närmare undersöka om icke fördelar kunde vinnas genom att man i samma lag reglerade fastighetsbildningen såväl i stad som på landsbygden. Som en följd därav torde vid översynen av jordregisterförordningen och fastighetsregisterförordningen böra övervägas, i vilken utsträckning reglerna för registrering av fastigheter i stad och på landet kunde göras enhetligare än vad nu var fallet och sammanföras i en författning.

I direktiven behandlades härefter vissa med jordbruksrationaliseringen sammanhängande problem. Bl. a. framhölls, att redan då 1947 års principbeslut om riktlinjerna för den framtida jordbrukspolitiken kom till stånd, det förutsattes att de då beslutade åtgärderna för jordbrukets yttre rationalisering skulle kompletteras med lagstiftningsåtgärder, beträffande instituten omskifte, ägoutbyte m. fl., så att de blevo ägnade att främja tillkomsten av rationellt utformade och bärkraftiga jordbruksfastigheter. Under senare år hade vid arbeten i olika delar av landet visat sig, att omskifte enligt jorddelningslagen kunde vara en framkomlig väg att lösa fastighetsregleringar i större sammanhang. Dessa erfarenheter torde bliva av värde vid den förestående utredningen, därvid även resultaten från senare år av den vetenskapliga forskningen inom fastighetsteknik m. m. borde beaktas. Ett spörsmål av stor vikt vid de arbetskrävande och dyrbara åtgärder det här gällde torde bliva frågan om anskaffande av mark för sådana fastigheter som voro i behov av förstärkning. På frivillighetens väg syntes erforderlig markreserv i regel kunna åstadkommas, men för speciella fall torde vissa särskilda medel vara nödvändiga. Inlösen enligt den för Kopparbergs län gällande fastighetsbildningslagstiftningen ävensom andra vägar att nå den åsyftade förstärkningen borde övervägas.

Departementschefen upptog i fortsättningen av direktiven frågan om det ekonomiska stödet från det allmännas sida till större fastighetsregle-

ringar och erinrade därvid om att i samband med laga skifte och ägoutbyte statsbidrag sedan lång tid tillbaka utgått för vissa åtgärder såsom utflyttning, väganläggning och odling. Då bestämmelserna om dessa bidrag voro i behov av översyn, torde frågan om stödåtgärder för att främja mera genomgripande fastighetsregleringar böra i sin helhet omprövas i anslutning till de nya regler om förfarandet vid ändringar i fastighetsindelningen, som den nya utredningen skulle komma att föreslå.

Vidare framhöll departementschefen angelägenheten av att göra förfarandet i fastighetsbildningsärenden snabbare, enklare och billigare, något som alltsedan jorddelningslagens tillkomst betonats vid upprepade tillfällen — under senare år bl. a. från riksdagens sida. Fastighetsbildningsverksamheten komplicerades i avsevärd mån av att vid densamma ofta nog ett flertal skilda organ, vilka vart och ett hade att beakta sina särskilda intressen, måste samverka. En samordning på detta område torde böra eftersträvas. Vid utformningen av förfarandet vid lantmäteriförrättningar måste också dubbelarbete undvikas samt onödig kontroll och granskning slopas. Anledning syntes jämväl föreligga att överväga huruvida det judiciella förfarandet i fastighetsbildningsärenden var anordnat på lämpligaste sätt. Även i övrigt borde olika åtgärder övervägas, som kunde främja snabbhet och minska kostnaderna utan att allmänna eller enskilda intressen eftersattes. Strävan borde vara att göra blivande lag så kortfattad och enkel som möjligt. Frågor, som lämpligen kunde regleras i administrativ väg, borde därför behandlas i administrativ författning.

Direktiven innehöllo vidare föreskrift om att utredningen borde upptaga till behandling de frågor i övrigt av lagstiftningskaraktär eller eljest av författningsmässig art, vilka hade omedelbar anknytning till förevarande lagstiftningsområde. Utredningen borde, särskilt i vad gällde sambandet mellan fastighetsbildningsreglerna och de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom, om servitut och om lagfart m. m., bedrivas i samarbete med lagberedningen.

I direktiven angavs dessutom, att i utredningen torde få ingå de frågor angående ändringar i lagen den 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, rörande vilka riksdagen vid skilda tillfällen hemställt om utredning.

Det uppdrag, som enligt det anförda meddelades fastighetsbildningskommittén, blev genom Kungl. Maj:ts beslut den 18 januari 1957 utvidgat. På förslag av chefen för justitiedepartementet uppdrogs sålunda nämnda dag åt kommittén att verkställa utredning om en avgränsning av tätbebyggelsebegreppet i byggnads- och fastighetsbildningslagstiftningen. I yttrande till statsrådsprotokollet uppgav därvid departementschefen, att det på anförda skäl kunde ifrågasättas om icke en uppmjukning av tätbebyggelsebegreppet skulle vara möjlig och lämplig. Denna fråga, som kunde få betydelsefulla verkningar när det gällde att underlätta byggnadsverksam-

heten på landsbygden, syntes enligt hans mening böra bliva föremål för närmare utredning. Då en sådan omprövning skulle äga nära samband med det av fastighetsbildningskommittén bedrivna arbetet, borde densamma uppdragas åt kommittén.

Slutligen ha ett antal motioner och framställningar överlämnats till kommittén för att tagas i beaktande vid fullgörandet av utredningsuppdraget.

## Kortfattad översikt över fastighetsindelningens uppkomst och betydelse

Den fasta egendomen utgör ett nödvändigt underlag för nära nog all samhällelig verksamhet. Detta gäller oavsett om verksamheten är inriktad på ett direkt utnyttjande av jorden som produktionsmedel eller av däri förekommande naturtillgångar eller den är av helt annan karaktär men ställer krav på att visst utrymme av den fasta egendomen reserveras för dess utövning. I betraktande härav är det naturligt att denna egendom kommit att representera betydande förmögenhetsvärden liksom ock att dess indelning i särskilda enheter spelar en framträdande roll.

Alltsedan en fast bosättning inom det område som motsvarar vårt nuvarande rike kom till stånd i samband med att jordbruk i verklig mening började där bedrivas, har en viss indelning av jorden förekommit och torde anspråk på äganderätt till de marker som utnyttjats ha gjorts gällande. I de södra och mellersta delarna av landet torde en avgränsning av de olika besittningsområdena ha blivit i huvudsak genomförd senast under landskapslagarnas tid, medan i Norrland äganderätten till de stora vidderna innanför kust- och älvbygderna klarlagts först relativt sent. De enheter som efter hand utbildades utgjordes merendels av byarna, vilka i vårt land spelat en väsentlig roll i landsbygdens liv och ofta jämväl för tätorternas uppkomst. De ha bl. a. varit bestämmande för den indelning i primära skifteslag som fortlevat ända in i våra dagar och tillmätts betydelse i skilda hänseenden. Inom byarna har en uppdelning av jorden mellan byamännen förekommit, varjämte de olika hemmanen och hemmansdelarna tid efter annan gjorts till föremål för genomgripande förändringar. Den indelning som härigenom växt fram har så småningom resulterat i uppkomsten av självständiga äganderättsliga enheter. Även om den sålunda tillskapade ägoindelningen tidigare betraktats som orubblig, visade det sig efter hand nödvändigt, för att en mera rationell brukning av jorden skulle vinnas, att omdelningar genomfördes av redan skiftad mark. Olika metoder för denna form av fastighetsbildning med mer eller mindre långtgående sammandragning av de skilda enheternas ägor ha därefter tillämpats. Avgörande för sättet att bedriva dessa omskiften, vilka kommit att i hög grad sätta sin prägel på landsbygden och blivit bestämmande för dess fastighets- och bebyggelsestruktur, har varit den vid varje särskild tidpunkt gällande uppfattningen om jordäganderät-

tens innebörd och de lämpligaste formerna för jordens utnyttjande. Gemensamt för alla omskiften har emellertid varit att de alltid syftade till en förbättring av rådande förhållanden. Fram till och med 1800-talet gällde dessa rationaliseringssträvanden helt naturligt främst jordbruket, men omskiftena och därmed jämförliga fastighetsbildningsåtgärder ha jämväl berört bebyggelsepolitiska frågor. Efter hand som skogsbruket fick ökad betydelse kom större uppmärksamhet också att ägnas åt de skogliga fastighetsbildningsfrågorna. Nämnas bör att vid sidan av skiftena utfördes, främst under 1800-talet, omfattande arbeten för att inom de stora skogsvidderna i norr genom avvittring fastlägga gränserna för den privata äganderätten.

Jämsides med skiftesverksamheten har förekommit en betydande sekundär jorddelning genom klyvning eller annan delning av fastigheter. Också denna form av fastighetsbildning har varit föremål för intresse från statsmakternas sida. Såvitt gäller jordbruk har denna uppmärksamhet i allmänhet tagit sig uttryck i bestämmelser med förbud mot en för långt gående uppdelning. I äldre tider var det främst intresset av att böndernas skatteförmåga skulle bibehållas oförminskad som låg bakom ingripanden av detta slag, medan sedermera omsorgen om jordbrukets lönsamhet blivit avgörande. Bestämmelserna hade emellertid ofta begränsad verkan, och den privata jorddelningsverksamheten kunde fortskrida tämligen långt. Under 1800-talet och början av 1900-talet influerades samhällets syn på dessa frågor av den då rådande befolkningssituationen med stort födelseöverskott och utvandring ur landet, vilket ledde till ingripanden från statsmakterna syftande till stor frihet på jorddelningens område och aktiva åtgärder för att nya fastigheter och egna hem skulle tillskapas så att därigenom möjligheterna för befolkningen att inom landet vinna sin utkomst skulle utökas. Under de senaste årtiondena ha statsmakterna ånyo genom att uppställa olika inskränkande villkor för klyvning och annan fastighetsdelning velat förhindra åtgärder med direkt skadliga verkningar för jordbrukets och skogsbrukets lönsamhet och därmed för samhällsekonomin över huvud.

De statliga strävandena att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsstruktur för jordbruk och skogsbruk ha emellertid framför allt inriktats på aktiva åtgärder. Under senare år har på grund härav igångsatts bl. a. en omfattande fastighetsbildningsverksamhet. I denna intaga de skogliga rationaliseringsproblemen en framskjuten plats.

Också för sådana näringsgrenar inom vilka jordens egen produktionsförmåga ej utnyttjats har ett rationellt tillgodogörande av befintliga marktillgångar varit en samhällsviktig angelägenhet, som ansetts kräva speciell omsorg från statsmakternas sida, även om fastighetsbildningsverksamheten inom tätbebyggda områden länge fått utveckla sig tämligen fritt. För de mera typiska stadsnäringarnas del har det sålunda varit av vikt att stadsbebyggelsen ordnas planmässigt och att fastighetsförhållandena i övrigt regleras på sådant sätt att förutsättningar skapas för en sund utveckling

av städerna. Jämväl inom landsbygdsområden med stadsmässig bebyggelse har behov av motsvarande reglering efter hand framträtt. Den lagstiftningsverksamhet som särskilt under senaste århundrade förekommit på ifrågavarande område har inneburit att vid sidan av noggranna regler om bebyggelseplaneringen och om kontroll över bebyggelsens närmare anordnande meddelats särskilda bestämmelser i syfte att genom fastighetsbildande åtgärder möjliggöra att fastighetsindelningen i det enskilda fallet anpassas efter föreliggande planer eller att i övrigt fastigheter bildas enligt allmänna planpolitiska överväganden. Fastighetsbildningsverksamheten för bebyggelse har efter hand fått en betydande omfattning. Den stora bostadsproduktionen, särskilt i tätorterna, det ökade behovet av bostäder för fritidsvistelse och saneringen av städer och andra större tätorter ställa ökade krav på fastighetsbildningsverksamheten.

Samtidigt som fastighetsbildningslagstiftningen alltid varit i hög grad beroende av de i samhället vid skilda tider rådande värderingarna rörande bästa sättet att utnyttja landets naturtillgångar såväl i produktivt syfte som för andra ändamål har lagstiftningen visat sig fylla en central funktion, då det gällt att underlätta för de enskilda jordägarna att förbättra sina villkor och, kanske i väl så hög grad, för samhället att främja ett rikt och konkurrenskraftigt näringsliv. Den betydelse fastighetsbildningsverksamheten sålunda haft och även framgent kommer att få hänger intimt samman med vilka uppgifter som tillkomma den officiella fastighetsindelningen, ty fastighetsbildning i enlighet med de särskilda regler som meddelats därom är i princip det enda medel som står till förfogande för åstadkommande av ändringar i nämnda indelning.

Fastighetsindelningen sådan den framträder i de officiella fastighetsregistren möjliggör en individualisering av objekten för olika rättigheter, som hänföra sig till den fasta egendomen. Genom systemet med särskilt redovisade fastigheter, som var och en blivit i fastighetsregistren upptagen under sin speciella beteckning, kunna jordägarna på ett enkelt och överskådligt sätt verkställa överlåtelser av dem tillhörig egendom och upplåtelser av särskilda rättigheter. Samtidigt har en grundval skapats för inskrivningsväsendet, vilket i sin tur utgjort en förutsättning för instiftande av panträtt i fast egendom och för en utveckling av fastighetskrediten. Genom att man sålunda kan anknyta rättshandlingar och inskrivningar till de officiella fastighetsenheterna har man vunnit en förenkling och en ökad klarhet, men därmed har den allmänna omsättningens intresse också på det sättet befordrats att man åstadkommit ett större mått av säkerhet och trygghet för ägare, inteckningshavare och andra rättighetshavare.

För att fastighetsindelningen skall fylla sin funktion måste ändringar i indelningen vara underkastade insyn från det allmännas sida och fastighetsbildningsverksamheten således ombesörjas av eller åtminstone ske under medverkan av något av det allmännas organ. Full frihet för de enskilda att,

låt vara under viss offentlig kontroll, genomdriva vilka indelningsändringar som helst kan icke medgivas, utan viss stabilitet är nödvändig för att kravet på ordning och reda i fastighetsförhållandena skall kunna upprätthållas. Detta får ingalunda uppfattas så att fastighetsbeståndet icke skall tillåtas undergå alla de förbättringsåtgärder som tid efter annan kunna komma i fråga för att jorden skall utnyttjas på ett fullt tidsenligt sätt. Det innebär blott att restriktivitet måste iakttagas mot godtyckliga ändringar, medan däremot de produktionsfrämjande och eljest nyttiga åtgärderna skola på allt sätt underlättas. Särskilt betydelsefullt är vidare att, eftersom flertalet fastighetsbildningsåtgärder får till följd att objekten för äganderätten till jorden och för panträttsupplåtelser liksom även i vissa fall andra rättighetsupplåtelser förändras, åtgärderna genomföras på ett för samtliga berörda fullt betryggande sätt så att rättsförluster icke riskeras. I den mån rättsägarna därvid icke själva kunna bevaka sina intressen måste genom det allmännas försorg tillses att deras rätt ej äventyras.

Med den inriktning som fastighetsbildningsverksamheten sålunda erhållit och den kontroll som denna verksamhet enligt det anförda måste vara underkastad har det varit fullt naturligt och följdriktigt, att även de statliga strävandena att åstadkomma ett från allmän synpunkt rationellt utnyttjande av den fasta egendomen och en lämplig uppdelning därav anknutits till den officiella fastighetsindelningen och satt sin prägel på fastighetsbildningsreglernas innehåll. Fastighetsindelningen sådan denna återspeglas i fastighetsregistren har sålunda fått bilda det nödvändiga underlaget för jord- och planpolitiken, utan vilket denna skulle förlora reell betydelse. Att fastighetsbildningen såsom det främsta och strängt taget det enda medlet att få till stånd ändringar i denna indelning härigenom blivit ett instrument för tillgodoseende av det allmännas strävanden i fråga om markanvändningen har även betingats av att prövningen av enskild fastighetsägares rätt att utan frivillig anslutning av annan fastighetsägare få till stånd ändringar, som beröra också dennes egendom, i stor utsträckning måste grundas på jord- och planpolitiska överväganden. Samtidigt som fastighetsbildningsverksamheten har till uppgift att tillhandahålla de enskilda ett medel för genomförande av de ändringar i fastighetsindelningen som de önska utgör den alltså ett viktigt led i den samhällsverksamhet som åsyftar att främja en ändamålsenlig disposition av landets jord. Med dess anlitande tillskapas lämpliga fastigheter, då behov därav uppkommer vid bebyggelse eller etablering av företag, och genomföras strukturförändringar av fastighetsbeståndet för rationalisering av jordbruks- och skogsbruksfastigheter liksom ock sanering av fastigheter inom bebyggelseområden och eljest en lämplig anpassning av fastighetsindelningen efter fastighetsägarnas dispositioner.

## Aktuella samhällsproblem av grundläggande betydelse för en ny fastighetsbildningslagstiftning

Med den roll fastighetsbildningen enligt vad nyss anförts spelar som ett led i den allmänna samhällsplaneringen är det självfallet nödvändigt att verksamheten bedrives på sådant sätt att, samtidigt som enskilda intressen tillgodoses, de mål statsmakterna uppställa för samhällsplaneringen i stort och för de särskilda däri ingående planeringsområdena i största möjliga utsträckning uppnås. Som villkor för att fastighetsbildning skall få ske måste därför i lagstiftningen uppställas krav som överensstämma med de allmänna jord- och planpolitiska strävandena, varjämte även andra allmänintressen av beskaffenhet att böra påverka markdispositionsfrågornas avgöranden skola beaktas. Till dessa senare höra t. ex. väg-, naturvårds- och fornminnesintressen. Fastighetsbildningslagstiftningen med dess regler om tillåtligheten av ändringar i fastighetsindelningen måste sålunda återspegla statsmakternas allmänna målsättning på ifrågavarande områden, men självfallet är det angeläget att regelsystemet icke så hårt bindes vid de för tillfället rådande värderingarna att lagstiftningen snabbt föråldras och i stället för att befordra en gynnsam utveckling verkar hämmande. Viss elasticitet i lagbestämmelserna bör följaktligen eftersträvas. Betydelsen härav är i dagens läge särskilt framträdande, eftersom samhällslivets dynamik nu är större än någonsin. Denna rörlighet gör sig icke minst påmind vid bedömning av markdispositionsfrågor, där avgörandena bliva av allt mera kortfristig natur och utvecklingen förutsätter att fastighetssystemet enkelt och snabbt skall kunna anslutas till nya förhållanden. Samtidigt resas emellertid ökade krav på planmässighet i avgörandena på grund av högre markvärden och större investeringar i fast kapital än tidigare samt den hårdnande konkurrensen mellan de olika ändamål för vilka marken utnyttjas.

Den allmänna samhällsutveckling som således måste beaktas vid utformningen av fastighetsbildningslagstiftningen präglas för närvarande av den snabba avfolkningen av landsbygden och tätorternas, främst de större och de medelstoras, tillväxt. Dessa strukturförändringar utgöra till en del en fortsättning på en sedan länge pågående utveckling, men i väsentlig mån äro de ett resultat av den under senare tid fortgående rationaliseringen av jordbruk och skogsbruk samt av industrins och serviceyrkenas utveckling. Glesbygdens befolkning minskar därvid i hastig takt, och tendenser kunna jämväl skönjas till en avflyttning från de mindre tätorterna till de större. Det pågående arbetet med en reformering av kommunindelningen torde resultera i en utveckling av de orter som få karaktär av centralorter i de nya kommunbildningarna, och därmed torde i viss mån folkomflyttningarna komma att automatiskt påverkas. Effekten av kommunreformen på befolkningsrörelserna och de därav beroende markfrågorna torde ytterligare kom-

ma att accentueras genom att lokaliseringsverksamheten såvitt gäller både industri och bebyggelse samordnas med kommunreformen eller anslutes till denna.

År 1960 uppgick tätortsbefolkningens andel av den totala befolkningen till 73 procent, medan motsvarande andel 1940 var icke fullt 56 procent. Under 1960-talet torde samma andel öka ytterligare och den kan väntas år 1970 uppgå till omkring 80 procent. I absoluta tal är ökningen än mera markerad. Det är tydligt att en folkomflyttning i denna snabba takt ställer stora krav på samhällsapparaten i olika avseenden, icke minst i fråga om dispositionen av mark för att det uppkommande behovet av utrymme för tätbebyggelse skall tillgodoses, i vilket sammanhang frågan om bebyggelsens lokalisering är en väsentlig faktor. Genom att befolkningen så snabbt ökar i städerna och de stadsliknande samhällena komma åtskilliga av de förekommande problemen att hänföra sig till tätortsförhållandena. Även av andra skäl uppkomma numera tätortsfrågor av annan art än tidigare. Byggnadsbeståndet i tätorterna har blivit föråldrat och kräver förnyelse. Samhällslivet undergår en förvandling som bl. a. på grund av det väsentligt ökade behovet av utrymme för den svällande fordonstrafiken föranleder en helt ny syn på tätorternas planläggning. De ökade arbetskostnaderna gynna stora byggnadsenheter eller gruppbebyggelse. Planerna för tätorterna måste ständigt hållas levande, och ofta visar det sig på grund härav nödvändigt att så mycket som möjligt koncentrera behandlingen av detaljplanefrågor och därmed sammanhängande problem till tidpunkten för ett byggnadsprojekts realiserande. De levande planerna förutsätta därjämte att fastighetsindelningen på ett enkelt sätt skall kunna anslutas till en ändrad plan, varigenom fastighetsbildningsåtgärderna i viss mån torde ändra karaktär från nybildning till omreglering. Härtill kommer att modern planteknik medför behov av viss samordning av den inom olika fastigheter bedrivna verksamheten. Ofta krävs därvid att servitutsinstitutet kommer till användning, t. ex. för att lösa de frågor som föranledas av förbud mot utfart till viss gata eller väg från fastigheter belägna utefter denna trafikled. Liknande problem uppkomma på grund av det allt mer komplicerade byggnadssättet, därvid utvecklingen medför ett ökat utnyttjande av utrymmen under markytan, exempelvis för enskild bebyggelse under gata eller annan allmän plats eller för allmän trafikanordning inom byggnadskvarter. Samordningen mellan flera fastigheter för byggande, underhåll och drift av olika gemensamhetsanläggningar är ett annat exempel.

I den mellanstora eller mindre tätorten äro de numera föreliggande problemen delvis av annan art än i den större. Framför allt en orts karaktär av centralort för den omgivande landsbygden ger flera samordningsproblem mellan tätort och omland. Betydelsen av samspelet dem emellan ökar påtagligt, vilket kommer att ytterligare framträda efter den pågående kommunreformens genomförande. Detta samspel har också sin grund i den

ökade fritiden och dess utnyttjande, något som kommittén skall särskilt beröra i det följande.

Förändringarna inom glesbygden äro av icke mindre genomgripande art. Arbetskraftsbehovet inom jordbruk och skogsbruk minskar i snabb takt, vilket sammanhänger både med jordbrukets krympning därigenom att sämre jordar tagas ur produktionen på grund av bristande lönsamhet och med den snabbt fortgående effektiviseringen av jordbruk och skogsbruk. Dessutom ha förädlingsindustrier övertagit en del av de arbetsuppgifter som tidigare handhades av jordbrukarna själva. Denna effektivisering grundar sig på mekanisering och därmed sammanhängande förenklingar inom såväl jordbruk som skogsbruk, på specialisering, förbättrad produktionsteknik och bättre utnyttjande av tillgänglig kapacitet samt på företagens ökade storlek och fördelaktigare arrondering. Det ligger i sakens natur att mekaniseringsfrågan i hög grad är avhängig av fastighetsstrukturen. Särskilt inom jordbruket förutsätter ju mekaniseringen någorlunda stora bearbetningsområden med god utformning och dessutom tillräckligt stora företag för att vara lönande. Inom skogsbruket är kravet på stora behandlingsytor dessutom och kanske främst beroende av andra förhållanden. Här framträda önskemålen att skapa stora och enhetliga skogsbestånd så att åtgärder av olika förekommande slag för gallring, slutavverkning och reproduktion av bestånden skola kunna effektiviseras. En höggradig mekanisering torde därutöver i allmänhet förutsätta storskogsbrukets driftsform eller ett sådant samgående mellan flera ägare inom det enskilda skogsbruket att underlag erhålles för en motsvarande driftsform.

Behovet av strukturförändringar i glesbygden är mycket omfattande. I proposition till 1963 års riksdag rörande jordbrukets och trädgårdsnäringens rationalisering m. m. (prop. 125 s. 29) uttalas sålunda att behovet av en intensifierad strukturrationalisering och av annan rationalisering inom det svenska jordbruket i dagens läge är trängande och framhålles att detta bäst belyses av att enligt senast tillgängliga uppgifter ej mindre än cirka 60 procent eller ungefär 157 000 av hela antalet brukningsenheter i landet alltjämt ha en åkerareal av mellan två och tio hektar. Strukturförbättringar äro även i hög grad en fråga om lämplig utformning av produktionsområdena. För närvarande föreligga beträffande dessa stora brister. Ha emellertid genom omdisponeringar av markanvändningen, uppbyggnad av ett välplanerat system av vägar och diken samt utbyten av ägor erhållits sammanhängande och för maskindrift lämpade fält liksom väl fungerande tekniska anläggningar, har därmed också skapats en för framtiden bestående ram, inom vilken fortsatt storleksrationalisering kan ske. Erfarenheten har visat att dylika genomgripande förbättringar inom ett område lättast åstadkommas, då tillskottsjord förvärvas vid fastighetsreglering med syfte att nå fram till en samlad rationalisering av området.

Beträffande skogsmarken må nämnas att enligt uttalande av 1955 års

skogsvårdsutredning (SOU 1958: 30 s. 35 ff.) den olämpliga arronderingen av skogsfastigheterna inom stora delar av landet är ett av de allvarligaste hindren för genomförandet av en förbättrad skogsvård och över huvud av ett ekonomiskt skogsbruk samt att en fortsatt storleksrationalisering och arronderingsförbättring därför framstår som en synnerligen brännande fråga för skogsbruket. Allmänt erkänt är vidare att stort behov föreligger av en fortsatt utbyggnad av det skogliga vägsystemet, vilken utbyggnad i många fall bör samordnas med arronderingsförbättrande åtgärder. Vägarna bliva härvid den grundläggande stomme, kring vilken fastighetsutformningen sker.

Viss överblick över det föreliggande behovet av strukturförbättringar inom jordbruk och skogsbruk erhölls genom en av lantmäteristyrelsen i samråd med fastighetsbildningskommittén och 1956 års lantmäterikommitté år 1957 verkställd inventering (SOU 1959: 30 s. 82 ff.), varav framgår att inom hela landet 5,5 miljoner hektar uppskattades vara i behov av förbättring, 3,6 miljoner hektar till och med i trängande behov. Av dessa arealer utgöres den ojämförligt största delen av skogsmark. Den allmänna lönsamhetsutvecklingen inom skogsbruket under de senaste åren får anses ha ytterligare skärpt kravet på en strukturförbättring i skogen.

Efter den verkställda inventeringen ha emellertid förhållandena förändrats även genom den fortgående nedläggningen av jordbruk och avfolkningen från landsbygden. Därigenom ha uppkommit nya problem och möjligheter. Behovet av strukturförbättringar har icke minskat genom detta bortfall av jordbruk, vilka övergått till att bliva typiska skogsfastigheter. Det vid inventeringen redovisade omarronderingsbehovet avsåg nämligen i avfolkningsbygderna väsentligen skogsmarken. I viss utsträckning torde emellertid denna pågående utveckling ge möjligheter till förbättrade driftsformer i skogsbruket inom de områden, där avfolkningen gått särskilt långt. Jordägarna, vilka i dessa fall icke bo i orten, böra därvid kunna finna det förenligt med sina intressen att skogsmarken samlas i stora enheter, stundom kanske mycket stora sådana, vilka förvaltas gemensamt av delägarna. Detta torde gälla oavsett om marken behålles av förutvarande ägare eller den förvärvas av jordbrukare i levande jordbruksbygd eller av andra, som ha för avsikt att ägna sig åt arbete i skogen. Med nuvarande möjligheter för arbetskraften att kontinuerligt färdas till och från arbetsplatsen torde två à tre mil eller ännu längre avstånd mellan bosättningsorten och skogen kunna godtagas.

Bland de olika rationaliseringsåtgärder som krävas för att lönsamheten i skogsbruket skall kunna upprätthållas och förbättras synas strukturåtgärderna intaga en framträdande plats. Olägenheterna av en dålig arrondering i skogen ha sedan länge klart framträtt i fråga om storskogsbruket, men också när det gäller det mindre skogsbruket äro olägenheterna påtagliga såsom belysts i en nyligen framlagd utredning, som verkställts genom lant-

mäteristyrelsens och skogsstyrelsens försorg av en arbetsgrupp, benämnd skogsarronderingsutredningen, under ledning av föreståndaren för institutionen för fastighetsteknik vid tekniska högskolan i Stockholm. Vidare förhåller det sig så att en höggradig mekanisering, som ju brukar bedömas som ett viktigt medel för ökning av lönsamheten i skogsbruket, förutsätter en god fastighetsstruktur. Som ovan antytts synes mekaniseringen också vara beroende av driftsformen eller med andra ord av att underlaget därför är tillräckligt omfattande. På liknande sätt förhåller det sig med ett flertal andra faktorer av betydelse för det ekonomiska utbytet. Med lönsamhetsproblemen sammanhänga på grund härav frågorna om samlande av storskogsbrukens markinnehav till vissa intresseområden, om samgående mellan ägarna inom det enskilda skogsbruket i en eller annan form och om sammanföring av de enskilda skogsinnehav som efter ett sådant samgående skola göras till föremål för gemensamma åtgärder eller för vilka eljest gemensam utrustning skall komma till användning. Den s. k. intressearronderingen, som hittills huvudsakligen berört storskogsbrukens innehav och i vissa fall det mindre skogsbruket sekundärt, kommer därför att jämväl avse det enskilda skogsbruket primärt.

Utvecklingen torde sålunda komma att föranleda ett ökat samgående inom det enskilda skogsbruket. Samverkan mellan skogsägare förekommer redan inom s. k. samverkansområden och inom de av skogsägareföreningarna bedrivna s. k. skogsbruksområdena, och erfarenheterna därav äro goda. Graden av samverkan mellan de olika fastighetsägarna kommer sannolikt att i fortsättningen liksom hittills i hög grad växla från överenskommelser om enbart gemensam försäljning av skogsprodukter till ett fullständigt samgående i gemensamhetsskogens form. Dessutom torde åtskilliga mellanformer komma till användning, varvid gemensam skogssakkunnig ledning torde framstå som ett angeläget önskemål. Det är sannolikt att graden av gemensamhet kommer att öka i proportion till avståndet från ägarnas bostadsort, även om behovet av att utnyttja skogsarbetet som arbetsreserv för den till jordbruket knutna arbetskraften torde kunna tillgodoses även vid den längst gående formen av samverkan, gemensamhetsskogen. På grund härav torde denna samgåendeform främst komma i fråga beträffande den avlägset belägna skogen — exempel härpå har ovan antytts — och dessutom beträffande skogsmark, som är så söndersplittrad att ett ekonomiskt skogsbruk eljest icke där kan bedrivas. Fördelarna med gemensamhetsskog ligga bland annat däri att samverkan kan bliva fullständig, enär några gränser inom skogsmarken mellan enskilda innehav icke kvarstå med de olägenheter hänsynen till sådana gränser helt naturligt måste innebära, och att åt samverkan kan förlänas sakrättslig effekt med därav följande säkerhet och stadga. Det bör i detta sammanhang framhållas att en revision av bysamfällighetslagstiftningen är under utredning jämsides med fastighetsbildningskommitténs arbete och kan väntas resultera i förslag om mera effektiva och

tidsenliga regler rörande förvaltningen av bl. a. gemensamhetsskogar. Vid andra former av samgående mellan skogsägare är, förutom den intressearrondering inom samverkansregionen som förut antytts, fastighetsstrukturen såvitt angår de särskilda fastigheterna av stor betydelse. Erfarenheten visar att samverkan svårligen går att åstadkomma inom områden där fastighetsindelningen kännetecknas av att marken är splittrad i mindre parceller. Strukturförbättring och samverkan synas därför icke komma att bliva av varandra oberoende medel att åstadkomma bättre lönsamhet i skogsbruket. De torde i stället komplettera varandra. Likaväl som intresse för samverkan kan driva fram en strukturförbättring torde en omreglering av fastigheterna kunna stimulera till samverkan mellan ägarna till de därigenom förbättrade fastigheterna.

Som redan framhållits är storleksfrågan ett väsentligt moment i strukturrationaliseringen inom jordbruk och skogsbruk. Effektiviseringen och mekaniseringen inom jordbruket få till följd att en mans arbetskraft räcker till ett betydligt större jordbruk än tidigare. Härtill kommer att utvecklingen går mot än större jordbruk, till och med mot sådana i stordriftens form. Förhållandet sanktionerades vid 1959 års riksdag, därvid bestämdes att staten kan stödja tillkomsten jämväl av jordbruk av tvåfamiljstyp (prop. 148 och jordbruksutskottets utl. 30). Inom skogen är problemet av delvis annan art. Å ena sidan föreligger behov av förstärkning av jordbruk med skog, varigenom risk för en viss uppsplittring av skogen kan uppkomma, å andra sidan är behovet av att få till stånd tillräckligt stora enheter för skogsbruk av angelägen art. Den förra typen av skogskomplettering behöver dock icke motverka det senare önskemålet, vilket kan tillgodoses på två olika sätt. Antingen kunna fastigheter med ringa skog förstärkas med ytterligare skog så att godtagbara enheter bildas eller också kunna smärre enheter, som ovan framhållits, med bibehållen äganderätt sammanslås till gemensamhetsskog. De rådande storleksförhållandena inom den till jordbruket knutna skogsmarken samt den vikande lönsamheten i skogen pekar mot att storleksfrågan i skogsbruket kommer att bliva av stor betydelse vid framtida strukturförändringar.

Utvecklingen har utöver vad ovan antytts om tätorternas och glesbygdens förändringar inneburit nya förutsättningar för markens användning. Den väsentliga produktionsökningen i landet har utgjort och utgör underlag för en omfattande stegring av levnadsstandarden i olika avseenden. Därvid har uppkommit en förändrad livsföring, vilket medför ökade behov av avkoppling och sysselsättning under den mera omfattande fritid som är ett av elementen i standardhöjningen. Samtidigt har en kraftig förbättring av det materiella välståndet skapat förutsättningar för större valfrihet i fråga om fritidens användning. Härvid har hos många framträtt ett önskemål att kunna tillbringa fritiden i en annan miljö än den vanliga, varigenom efterfrågan på mark för fritidsbostäder och utrymme för fritidsvistelse i andra former

starkt ökat. Den dubbla bosättningen med skilda bostäder vinter och sommar kräver tillgång till ansenliga markområden främst i tätorternas närhet. De särskilda byggnaderna för fritidsändamål uppföras till en del i glesbebyggelse, men alltmer förekommer att de samlas i tätbebyggelseklungor. I de större tätorternas närhet är den senare formen förhärskande.

Fritidsbebyggelse medför nya och ofta förekommande markdispositionsproblem, som måste lösas planmässigt. Det är icke ovanligt att den börjar i liten skala, ibland med enstaka bebyggelse, och även eljest förhåller det sig vid uppförande av fritidsbostäder ofta så som fallet vanligen är, när bebyggelse skall ske i glesbygden och i vissa fall även i begynnande eller växande tätortsbildningar, att fastighetsbildningsmyndigheten är det första offentliga organ som den byggande kommer i kontakt med. Detta ställer särskilda krav på fastighetsbildningslagstiftningen och tillämpningen därav från plansynpunkt. Av stor betydelse är därvid bland annat att det lokala näringslivets intressen vägas mot det begynnande bebyggelseintresset och mot naturvårdsintresset, en situation som blir allt vanligare.

Inom områden, där behov föreligger av att utnyttja marken för annan fritidsverksamhet än fritidsbebyggelse, är det naturligt att intressekonflikter kunna uppkomma, då yrkande om att få disponera marken för bebyggelse framställes. Enär rätten till glesbebyggelse i princip är fri, föreligger ofta rätt till ersättning när sådan bebyggelse icke tillåtes. Med den ökade konkurrensen mellan olika intressen som sammanhänga med markens utnyttjande för skilda ändamål är detta problem numera ofta förekommande.

Då betingelserna för en vidareutveckling av dagens samhälle analyseras för att en grundval skall erhållas för uppbyggnaden av lämpliga regler rörande markdispositionsfrågornas behandling vid fastighetsbildning, nödgas man räkna med en mängd ovissa faktorer vid sidan av de dynamiska förhållanden som ovan skissartat antytts. Särskilt kan nämnas att det uppenbarligen blir av väsentlig betydelse i sammanhanget hur de olika marknadsbildningarna i Europa komma att utvecklas och hur frågan om deras samordning med andra marknader och Sveriges inordnande på ett eller annat sätt i denna gemenskap kommer att lösas.

## Frågan om en för riket enhetlig lagstiftning

Av framställningen i inledningskapitlet framgår att fastighetsbildningen i städer och stadsliknande samhällen för närvarande följer andra bestämmelser än dem, som äga tillämpning beträffande landet i övrigt. Detta gäller i varje fall som huvudregel, även om viss uppmjukning av motsatsförhållandet mellan land och stad ägt rum i förevarande hänseende. Vidare ger redogörelsen för fastighetsbildningskommitténs utredningsuppdrag vid handen, att den åt kommittén anförtrodda lagrevisionen skall avse båda dessa lagstiftningsområden och att det särskilt ålagts kommittén att undersöka möj-

ligheterna att i en gemensam lag om fastighetsbildning meddela bestämmelser för båda områdena. I direktiven uttalades bl. a. att gränsen mellan tillämpningsområdena för jorddelningslagen och 1917 års lag om fastighetsbildning i stad kommit att genom olika partiella reformer bliva flytande, vilket medfört vissa olägenheter.

Beträffande frågan huruvida fastighetsbildningsreglerna för land och stad skola upptagas i en gemensam lag eller om de liksom enligt gällande rätt skola behandlas var för sig må framhållas, att det icke möter något principiellt hinder att i en och samma lag, avseende riket i dess helhet, meddela långtgående särbestämmelser beträffande vissa områden och att det även är möjligt att i skilda författningar, av vilka var och en äger sitt tillämpningsområde, upptaga regler med likartat innehåll. Förevarande fråga bör alltså kunna lösas utan att närmare ställning tages till hur fastighetsbildningen i det ena eller andra avseendet anordnas. Det är dock självfallet att de praktiska överväganden som böra bestämma den redaktionella utformningen i hög grad påverkas av möjligheten att åstadkomma en någorlunda enhetlig reglering för såväl städer och därmed likställda samhällen som den rena landsbygden. Endast om ett större mått av enhetlighet i principerna för fastighetsbildningen och i sättet för dess genomförande uppnås, torde det vara praktiskt fördelaktigt med en enda författning. Visar det sig att betydande skiljaktigheter bliva nödvändiga, torde däremot en anordning med gemensam lagstiftning bliva mindre överskådlig samt lätt föranleda svårigheter i tillämpningen.

Även om de anförda synpunkterna torde böra tillerkännas största betydelse för frågans avgörande, synes enligt kommitténs mening viss hänsyn också böra tagas till de historiska förhållandena. Särskild varsamhet synes sålunda böra iakttagas så att en redaktionell omgestaltning av fastighetsbildningslagstiftningen ej utan starka skäl genomföres i strid mot en hävdvunnen uppfattning, därest en sådan visas föreligga. Också för bedömningen i övrigt torde det ha sitt värde att bakgrunden till den nuvarande ordningen klarlägges.

Då det gäller att förklara den bestående skiljaktigheten i behandlingen av fastighetsbildningsfrågorna, kunde det ligga nära till hands att hänvisa till den uppdelning i legislativt hänseende mellan land och stad, som går tillbaka till medeltiden och som på vissa områden av samhällslivet fortlevat även efter tillkomsten av 1734 års lag. En undersökning visar emellertid att det just i fråga om reglerna för jorddelningen ej funnits någon skarpare motsättning i äldre tider mellan landsbygden och städerna. En fullt genomförd uppdelning erhölls här först med 1917 års lagstiftning om fastighetsbildning i stad. Dessförinnan tillämpades visserligen stundom i städerna ett särskilt förfarande, varigenom utmark, som upplåtits till eller förvärvats av en stad och alltså icke innehades av enskild med full äganderätt, utdelades eller fördelades mellan stadstomterna eller borgerskapet. I övrigt ansågos emeller-

tid de för landsbygden gällande reglerna äga tillämpning. Sålunda förekom att delningsförrättningar enligt storskiftes- och enskiftesförfattningarna ägde rum i stad. De under 1800-talet utfärdade författningarna om laga skifte — 1827 års skiftesstadga och stadgan av år 1866 — skulle vidare i princip lända till efterrättelse också i städerna. Vissa särbestämmelser, främst i fråga om vitsord till skifte samt delningsgrund, uppställdes emellertid, något som främst torde ha sammanhängt med det förhållandet att städernas ägoområden ofta anslagits till vissa bestämda ändamål eller donerats med vissa inskränkande villkor. De skiftesförrättningar som enligt skiftesstadgorna kunde förekomma beträffande jord inom städerna och som även i åtskilliga fall ägde rum utgjordes av såväl skiften å samfälld mark som omskiften av förut delade områden. Klyvning av särskild fastighet samt ägoutbyte kunde även genomföras såsom fristående åtgärder. Efter införandet i lagstiftningen av ägostyckningsinstitutet kom också detta till användning i städerna. Avsöndring, fastställd enligt bestämmelserna i 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring torde däremot endast undantagsvis ha förekommit där. Ett liknande delningsförfarande, kallat avstyckning, hade emellertid utbildats och det tjänade samma ändamål.

Vad beträffar områden, inom vilka tomter blivit utlagda, ägde vad nu sagts om de allmänna fastighetsbildningsreglernas tillämpning i stad icke full giltighet. Väl torde stadstomterna i äldre tider ha behandlats på i stort sett samma sätt som den mark på landet, där bybebyggelse förekom. För reglering av förhållandena i olika städer blev det emellertid efter hand alltmera vanligt att särskilda planer och byggnadsordningar, genom vilka indelningen i tomter påverkades, blevo fastställda. I varje fall sedan tomtindelningsinstitutet och städernas tomtväsen vid slutet av 1800-talet fått en enhetlig och mera ingående reglering synes också den uppfattning ha trängt igenom, att tomtindelning var den enda delningsform som kunde ifrågakomma för bildande av tomter, och det ansågs då även, att tomt icke kunde undergå förändringar i annan ordning än som särskilt föreskrivits beträffande sådan fastighet. De författningar som under ifrågavarande tid, alltså före 1917 års lagstiftning, meddelade bestämmelser härom voro främst byggnadsstadgan för rikets städer den 8 maj 1874, lagen den 26 maj 1899 angående förändring av tomts område samt lagen den 31 augusti 1907 angående stadsplan och tomtindelning. Anledningen till att särskilda fastighetsbildningsregler på detta sätt kommo att lända till efterrättelse inom områden med tomtindelning är ej svår att finna. Det är här icke den omständigheten att marken är belägen inom stad som är avgörande. I stället har förekomsten av en mera sammanträngd bebyggelse eller eljest av särskilda bebyggelseförhållanden ansetts motivera regleringar av annat slag än sådana som inrymdes i de allmänna stadgandena om fastighetsbildning. Författningarna med bestämmelser om tomtindelning och tomter gällde för övrigt icke en-

dast i städerna utan voro, åtminstone efter särskilt beslut, tillämpliga också i köpingar och vissa andra orter på landet.

Under det lagstiftningsarbete som föregick jorddelningslagens antagande var det till en början icke fråga om att bryta mot principen att fastighetsbildningsreglerna i allmänhet skulle äga generell giltighet. I överensstämmelse härmed föreslog skiftesstadgekommittén i sitt betänkande av år 1911 en för hela riket enhetlig skifteslag, innehållande regler om förutom laga skifte jämväl andra förrättningsåtgärder. I fråga om skiftesförrättningarna innehöll förslaget för städernas del endast ett specialstadgande av innebörd att, där särskilda bestämmelser funnos angående skifte av stadsjord, dessa skulle lända till efterrättelse, varjämte beträffande jord, som ingick i tomtindelning, hänvisning gjordes till vad som särskilt gällde för delning av sådan jord. När följande förslag till ny skifteslag framlades, vilket skedde år 1918 i och med att den s. k. skifteslagstiftningskommissionen avgav sitt betänkande, hade situationen helt förändrats. Lagen 1917 om fastighetsbildning i stad hade trätt i kraft och under åberopande av att bestämmelser voro meddelade i denna lag om laga skifte och avstyckning för städer och stadsliknande samhällen konstaterade kommissionen endast att dess lagförslag blott hade avseende å jord på landet.

Under förarbetena till 1917 års lag blev frågan om att ordna fastighetsbildningen i stad helt fristående från jorddelningslagstiftningen i övrigt först efter hand föremål för uppmärksamhet. De utredningar som lågo till grund för lagen voro sålunda till en början endast inriktade på att lösa problemet med redovisningen och registreringen av stadsfastigheter. Fastighetsbildningsfrågor behandlades icke i vidare mån än som direkt föranleddes av deras sammanhang med fastighetsregistreringen. Först 1916 års fastighetsregisterkommission fann, i likhet med en av samma års riksdag uttalad uppfattning (riksdagens skrivelse nr 67/1916) ett sammanförande böra ske i en författning av alla bestämmelser, som rörde städers och stadssamhällens jord och tomtväsen och ej utgjordes av rena tillämpningsstadganden. I enlighet härmed utarbetades det författningsförslag som kom att läggas till grund för 1917 års lag. Av lagens sju kapitel innehåller ett — det sjunde — bestämmelser om fastighetsregistreringen, medan innehållet i lagens övriga kapitel, sedan huvuddelen av stadgandena om stadsplane- och tomtindelningsinstituten utmönstrades vid tillkomsten av 1931 års stadsplanelag, främst är av fastighetsbildningsrättslig karaktär. Sålunda meddelas bestämmelser om, förutom stadsplans och tomtindelnings inverkan på fastighetsindelningen samt tomtmätning och gränsbestämning, även sammanläggning av tomtdelar, sammanläggning av stadsägor, avstyckning av område, som ej ingår i tomtindelning, samt laga skifte, innefattande såväl kvotdelning som omskifte, jämte ägoutbyte och servitutsutbrytning. Om man bortser från de mera speciella regler som i vissa avseenden gälla beträffande tomter avvika dessa bestämmelser om fastighetsbildning icke väsentligt

från vad som gäller för landsbygden. Dock bör framhållas, att avstyckningar och sammanläggningar kunna genomföras i stad utan iakttagande av vissa villkor, främst av jordpolitisk art, som landsbygdslagstiftningen uppställer för motsvarande fall. På många punkter föreligger till och med fullständig överensstämmelse.

I den hittillsvarande framställningen har tillämplighetsområdet för 1917 års lag icke närmare behandlats men i förbigående har antytts att detta område icke helt sammanfaller med indelningen i städer. I detta avseende kan ytterligare nämnas att lagen från början ägde giltighet i städerna utan några som helst inskränkningar. Detta hade till följd att, när ett landsbygdsområde införlivades med en stad, fastigheterna inom området uteslötos ur det för landsbygden gällande jordregistret för att upptagas i ett fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna (stadsregister). Vidare föranledde införlivningen att fastighetsbildningsreglerna i 1917 års lag helt ersatte dittills gällande landsbygdslagstiftning. Med anledning av att städerna numera icke sällan tillåtes omfatta betydande områden av ren landsbygdskaraktär samt att 1917 års lag i fråga om instituten avstyckning och sammanläggning saknar eljest gällande regler till skydd för jordbruket och skogsbruket öppnades emellertid genom lagen den 27 februari 1948 med särskilda bestämmelser om fastighetsbildning inom vissa områden av stad möjlighet till viss tillämpning av landsbygdsreglerna för fastighetsbildningen i stad. Sålunda äger enligt sistnämnda författning Kungl. Maj:t eller myndighet, som Kungl. Maj:t bestämmer, att där så påkallas av hänsyn till jordbruksnäringen eller skogsbruket förordna att beträffande område av stad, i stället för de i 1917 års lag meddelade bestämmelserna om avstyckning av område som ej ingår i tomtindelning och om sammanläggning av stadsägor, vad för landet är stadgat skall äga tillämpning med vissa i lagen angivna undantag. Sådant förordnande skall icke gälla beträffande mark, som ingår i stadsplan eller som enligt byggnadsplan, fastställd efter den 1 januari 1948, är avsedd för annat än jordbruksändamål. Vid tillkomsten av 1948 års lag övervägdes att möjliggöra tillämpning av jorddelningslagen i dess helhet — alltså även beträffande laga skifte, ägoutbyte, servitutsutbrytning och gränsbestämning — inom stadsområden, men tanken på en sådan utvidgning avvisades under åberopande av att 1917 års lag i icke ringa mån meddelade sina regler med avseende på nämnda institut genom hänvisning till jorddelningslagen. Sedermera har lantmäteristyrelsen i framställning den 12 februari 1962 till chefen för justitiedepartementet begärt provisoriska åtgärder i syfte att möjliggöra en vidsträcktare tillämpning av jorddelningslagen inom vissa stadsområden. Framställningen är alltjämt beroende på Kungl. Maj:ts prövning. På grund av alldeles speciella förhållanden, som visats föreligga i Kiruna, har genom en särskild lag år 1955 föreskrivits att jorddelningslagens bestämmelser om laga skifte i vissa fall skola äga tillämpning inom denna stad.

Vad beträffar möjligheterna att tillämpa 1917 års lag utanför städerna var lagen ursprungligen så utformad att den kunde förlänas giltighet inom samhälle på landet, där den för städerna gällande ordningen för bebyggande skulle tillämpas. I princip erfordrades härför särskilt förordnande av Kungl. Maj:t att stadsregister skulle uppläggas för samhället. När sådant förordnande meddelats, skulle även fastighetsbildningsreglerna i lagen lända till efterrättelse. Fastighetsbildningen var således beroende av sättet för fastighetsredovisningen. Fram till år 1950 kunde i princip endast en registerform tillämpas inom ett och samma samhälle på enahanda sätt som endast stadsregister kunde förekomma i stad. En ändring härutinnan genomfördes nämnda år så att stadsregister och jordregister numera kunna finnas vid sidan av varandra inom olika delar av samhälle på landet liksom även av stad. I samband med denna reform, vilken förestavades av önskemålet att undvika arbete med uppläggande av stadsregister för områden av landsbygdskaraktär, där man redan hade en tillfredsställande fastighetsredovisning i jordregistret, bröt man mot den tidigare upprätthållna principen att registerformen skulle vara avgörande för vilka fastighetsbildningsregler som skulle gälla. Oavsett om stadsregister eller jordregister föres i stad, skall fastighetsbildningen inom stadens hela område — med det undantag som föranledes av 1948 års lag — äga rum med tillämpning av 1917 års lag. Skall stadsregister föras inom någon del av samhälle på landet, skola i princip reglerna i sistnämnda lag gälla för hela samhället, varvid dock är att märka att 1948 års lag även här kan föranleda att landsbygdslagstiftningen i visst avseende skall gälla. Beträffande sammanläggning inom tomtindelat område på landet skall 1917 års lag därjämte alltid tillämpas oberoende av registerformen.

Det anförda torde visa att den rent förvaltningsrättsliga skillnaden mellan kommuner, som åtnjuta stadsrättigheter, och andra kommuner icke varit avgörande för den år 1917 genomförda uppdelningen av fastighetsbildningslagstiftningen i två olika tillämpningsområden. Visserligen har förekomsten av inskränkningar i möjligheterna för städerna att fritt förfoga över donationsjord ansetts motivera en bestämmelse, upptagen bland stadgandena om laga skifte i 1917 års lag, av innebörd att, där särskilda föreskrifter äro meddelade i donationsbrev eller eljest angående delning av stadsjord, de skola lända till efterrättelse. Detta förhållande har emellertid uppenbarligen varit utan betydelse för tillkomsten av den fristående stadslagstiftningen. Denna torde i stället ha föranletts av att stadsjorden i kameralt avseende skilde sig från jord på landet och krävde särskilda bestämmelser beträffande fastighetsredovisningen. Vid tillkomsten av 1917 års lagstiftning och i varje fall vid bestämmandet av tillämpningsområdet för denna lagstiftning torde därjämte ha inverkat, att den dittills gällande fastighetsbildningslagstiftningen var utformad främst med tanke på att gagna det egentliga jordbruket och övriga lantbruksnäringar, vilka förutsatte ett tillvaratagande av jordens

egen alstringsförmåga, samt att särskilda normer av denna anledning ansågos lämpligen böra meddelas för fastighetsbildningen inom områden, som till huvudsaklig del användes för bebyggelse. Då de näringar, inom vilka jorden utgjorde produktionsunderlag, spelade en underordnad roll i städerna men bebyggelsen i stället dominerade där, var det en naturlig lösning att just städerna i första hand bestämdes som tillämpningsområde för den särskilda lagstiftningen. Med hänsyn till lagstiftningens syfte att reglera fastighetsbildningen på platser, där marken främst användes för bebyggelse, var det likaledes naturligt att möjlighet öppnades för dess tillämpning även inom samhällen, som med avseende på bebyggelsen voro likställda med städerna. Detta hindrar ej att jorddelningslagen, särskilt efter de däri åren 1931 och 1947 företagna ändringarna, även tillhandahåller en för tätbebyggelseförhållanden lämpad lagreglering.

Då det nu på nytt gäller att taga ställning till frågan om reglerna angående fastighetsbildning skola upptagas i en för hela riket gemensam lag eller ej, synes det uppenbart att den olikhet som i administrativt hänseende föreligger mellan städer och landskommuner i ännu mindre grad än 1917 utgör anledning att splittra bestämmelserna på olika lagar. En betydande utjämning har ju här ägt rum. Denna har bl. a. kommit till uttryck på det sättet att de borgerliga primärkommunernas förhållanden numera regleras i en gemensam kommunallag. Kanske framför allt den omständigheten att landskommuner ansetts böra i ökad utsträckning sammanslås med städer och köpingar visar att utvecklingen går i riktning mot införande av en enhetlig kommuntyp. Vad beträffar betydelsen av de sedan gammalt bestående inskränkningarna i städernas dispositionsrätt över viss stadsjord må vidare framhållas, att ett avskaffande av den statliga kontrollen över den till städerna av kronan donerade jorden står på dagordningen och att ett genomförande härav bl. a. måste få till följd att de särskilda föreskrifter beträffande delning av sådan jord som kunna kvarstå upphöra att gälla.

Avgörande för bedömningen av föreliggande fråga bör i stället vara huruvida en skillnad kan och bör i fastighetsbildningsavseende upprätthållas mellan å ena sidan utpräglade landsbygdsområden och å andra sidan orter, där markens främsta uppgift är att lämna utrymme för byggnader eller tjäna andra, med bebyggelsen sammanhängande ändamål. Detta spörsmål anser kommittén kunna besvaras genom en hänvisning till svårigheterna att uppdraga en klar gräns mellan områden, som utnyttjas för bebyggelse eller som kunna väntas bliva tagna i anspråk för sådant eller liknande ändamål, och andra områden. Erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande lagstiftning visa att det endast i särskilda fall går att avskilja områden av det ena och det andra slaget från varandra. Vanligen äro gränserna helt flytande, och förskjutningar kunna ständigt förekomma i fråga om markanvändningen. Vidare ge erfarenheterna vid handen att betydande olägenheter uppkomma genom att fastighetsbildningen icke följer enhetliga bestämmelser utan

regleras i författningar, vilkas tillämpningsområden äro oklart avgränsade. Härtill kommer emellertid ett väl så betydelsefullt skäl mot en uppdelning av lagstiftningen på skilda författningar, nämligen det att fastighetsbildningsproblemen i grund och botten äro av samma karaktär inom bebyggelseområdena och utanför dessa och att de därför böra i stort lösas efter samma linjer. Att vissa särbestämmelser stundom bliva erforderliga, t. ex. beträffande åtgärder inom planområden, är uppenbart, men behovet av sådana stadganden har visat sig vara högst begränsat och i fråga om de grundläggande principerna för fastighetsbildningsverksamhetens bedrivande synes fullständig enhetlighet böra råda.

På grund av dessa överväganden har kommittén funnit sig böra utarbeta förslag till en för riket i dess helhet gällande lag om fastighetsbildning. Med hänsyn till de jämförelsevis få skiljaktigheter som i sak föreligga mellan jorddelningslagen och 1917 års lag — i väsentliga delar äro ju bestämmelserna likartade — innebär detta ingen genomgripande reform, men den medför onekligen betydande förändringar i lagtekniskt hänseende och kommer att i tillämpningen väsentligt underlätta fastighetsbildningsfrågornas handläggning.

Vid sidan av jorddelningslagen gälla för närvarande inom vissa landsbygdsområden särskilda lagbestämmelser rörande fastighetsbildningsverksamheten. Av dessa bestämmelser äro de som upptagits i lagen den 17 juni 1932 med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län (dalalagen) av främsta betydelse. Huruvida även efter ett genomförande av den nya rikslagstiftning som nu föreslås skall kvarstå ett behov av liknande särlagstiftning är ett spörsmål som får upptagas till närmare bedömande i samband med utarbetandet av de erforderliga följdförfattningarna. Kommittén har dock för närvarande den uppfattningen att dylika stadganden med lokalt begränsad giltighet icke skola vara behövliga. Härvid förutsättes att lagen den 6 juni 1962 om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall även i fortsättningen skall kunna tillämpas för en sanering av äganderättsförhållandena inom vissa områden.

## Lagförslagets huvudgrunder

Det moderna samhällets allt snabbare utveckling ställer, som framhållits i det föregående, ökade krav på behandlingen av markdispositionsfrågor i allmänhet. Åtskilliga statliga och kommunala organ ha till uppgift att handhava frågor av sådan art, och deras verksamhet är inriktad på att främja en ändamålsenlig markanvändning i enlighet med de normer som godtagits av det allmänna och att bistå fastighetsägare och andra i deras strävan att åstadkomma gynnsamma förhållanden beträffande markens utnyttjande. Denna verksamhet, som till väsentliga delar faller inom den all-

männa samhällsplaneringens ram, omfattar bl. a. åtgärder för åstadkommande av ändringar i fastighetssystemet. För att marken skall på bästa möjliga sätt kunna utnyttjas som underlag för bebyggelse, industri, jordbruk, skogsbruk, fritidsverksamhet av olika slag m. m. måste fastighetssystemet kunna enkelt och snabbt samt med beaktande av enskilda och allmänna intressen ändras och anpassas efter aktuella riktlinjer i anslutning till den allmänna samhällsplaneringen. Dessa krav på rörlighet hos fastighetssystemet framträda med särskild tydlighet vid sanering av tätorternas kärnor, nyexploatering för bebyggelse och rationalisering av jordbruk och skogsbruk. Med hänsyn till det sagda kunna förändringarna i fastighetsindelningen — vilka avse både nybildning av fastigheter och omreglering för förbättring av det förefintliga fastighetsbeståndet — icke verkställas som isolerade företeelser. Vidare måste fastighetsbildningslagstiftningen vara så konstruerad att den icke blott möjliggör ett snabbt och enkelt förfarande, varvid också rättssäkerhetskraven bliva tillbörligen beaktade, utan även tillhandahåller bestämmelser som underlag för en effektivt bedriven saneringsoch rationaliseringsverksamhet.

I sistnämnda hänseende erfordras att lagstiftningen ställer medel av klart aktiv karaktär till förfogande. Även om detta icke är någon nyhet — äldre skiftesregler voro väsentligen av denna natur — resas numera andra krav än tidigare på den lagreglering som syftar till en sanering av fastighetsbeståndet. Detta sammanhänger med flera olika förhållanden. Särskilt må nämnas behovet av bestämmelser som lämpa sig för tätortsförhållanden. Såsom tidigare framhållits kräver den moderna stadsbyggnadstekniken nya planläggningsnormer, innefattande ett helt nytt betraktelsesätt i fråga om fastighets utformning. De levande planerna fordra därjämte en i viss mån dynamisk fastighetsindelning, och den omfattande nyexploateringen innebär att äldre indelning ofta måste radikalt förändras. Nämnas bör ock att fastighetsstorleken inom jordbruk och skogsbruk kommit att få väsentlig betydelse med påföljd att de erforderliga offentliga aktiva insatserna i någon mån måste bliva av annan art än tidigare. Härtill kommer, bl. a. med hänsyn till det stora behovet av omregleringar, att kraven på snabbhet och enkelhet fått en allt större betydelse, samtidigt som moderna automatiska hjälpmedel möjliggöra en annan, mer tidsbesparande metodik än som förutsetts vid tillkomsten av gällande lagstiftning. Behovet av en revision av fastighetsbildningslagstiftningen är på grund av vad nu anförts särskilt framträdande beträffande bestämmelserna till grund för aktiva insatser. Då de härmed sammanhängande problemen äro särskilt svårbemästrade, har kommittén kommit att ägna en förhållandevis stor del av sitt arbete åt denna del av lagstiftningen.

På grund av vad ovan sagts om avgörandet av markdispositionsfrågor i allmänhet måste vid fastighetsbildning sambandet med annan samhällsverksamhet ävensom behovet av samarbete mellan olika myndigheter och

samordning av deras verksamhet beaktas. Detta problem kompliceras av att en fastighetsbildningsåtgärd ofta berör ett flertal olika grenar av samhällslivet och att någon egentlig samordning inom länet av samhällsplaneringens olika moment hittills icke kunnat åstadkommas. Härtill kommer att spörsmål, som i första hand uppträda som rena jordbruks- eller skogsfrågor, ofta visa sig vara av den art att de beröra bygdens liv och utveckling i allmänhet och att vid deras avgörande jämväl frågor angående markanvändning för bebyggelse, fritidsverksamhet eller naturvård kräva sin lösning. Behovet av att kunna företaga en samlad bedömning med hänsyn till vitt skilda slag av intressen torde dessutom alltmer stegras.

Vid övervägande av detta spörsmål har kommittén funnit sig böra lägga särskild vikt vid fastighetsbildningens särart. Verksamheten härutinnan berör ju både enskilda och allmänna intressen, men sedan gammalt har fastighetsbildning ansetts vara en fastighetsägarnas egen angelägenhet, över vilken de ha ett avgörande inflytande även om tillåtligheten bedömes med hänsyn jämväl till återverkningarna för det allmänna. I stort sett allmän enighet torde råda därom att denna ordning i princip bör bibehållas för framtiden, och kommittén har alltså ej ansett skäl föreligga att föreslå någon ändring i detta avseende. Som framhålles i det följande torde bästa resultat erhållas vid genomförande av fastighetsbildning, om markägarna medverka aktivt under arbetets gång. Även andra enskilda intressen än markägarnas skola beaktas, varvid fastighetskreditens roll i samhällslivet motiverar särskilt hänsynstagande. Att motsättningar mellan enskilda intressen i vissa fall kunna uppkomma vid fastighetsbildning ligger i sakens natur. Beträffande de allmänna intressena må nämnas att också de sedan lång tid tillbaka gjort sig gällande i dessa sammanhang och att de bl. a. ligga till grund för bedömningen av vilka fastighetsbildningsåtgärder som markägarna kunna få utförda. Betydelsen av dessa intressen har med tiden ökat och de beröra nu flera sidor av samhällslivet än tidigare, vilket belyses av den ovan lämnade redogörelsen för vissa aktuella samhällsproblem. Allmänintressena skola bevakas vid fastighetsbildning sålunda att, då fastställda planer eller byggnadsreglerande bestämmelser av annat slag föreligga, dessa skola lända till efterrättelse och att i andra fall fastighetsbildningsprövningen skall grundas på plan- och jordpolitiska riktlinjer. Att i ett och samma ärende flera olika slag av allmänna intressen kunna förekomma och kräva beaktande har redan berörts.

Fastighetsbildningen måste alltså genomföras under hänsynstagande till olika enskilda och allmänna intressen, och i den mån dessa strida mot varandra måste en avvägning och sammanjämkning ske så att en lösning av föreliggande problem erhålles. Den omständigheten att åtgärden skall resultera i att icke blott en erforderlig planläggning äger rum utan jämväl fastighetsförhållandena omdanas med därav följande verkningar i rättsligt och ekonomiskt avseende påverkar fastighetsbildningssystemets uppbyggnad på

ett avgörande sätt. Kommittén har mot bakgrunden härav funnit, att en intresseavvägning av den art som för närvarande regleras i fastighetsbildningslagstiftningen bäst sker i ett sammanhang inom ramen för en fastighetsbildningsåtgärds företagande. En uppbyggnad av fastighetsbildningsproceduren i principiell överensstämmelse härmed innebär, att de olika organ som ha funktioner av betydelse i sammanhanget erhålla möjlighet att liksom hittills utöva inflytande, då ändringar i fastighetsstrukturen genomföras.

Beträffande de arbetsuppgifter av administrativ natur, som icke regleras av förevarande lagstiftning men med vilka fastighetsbildningsverksamheten äger samband, är en samordning erforderlig. Kommittén har icke till uppgift att verkställa utredning därom, men med hänsyn till den ovisshet som kan råda angående kommitteförslagets betydelse i dessa avseenden vill kommittén något beröra de därmed sammanhängande problemen.

Inom tätorterna bedrives av kommunerna en aktiv plan- och markpolitik för sanering av tätorternas kärnor och för nyexploatering. Denna verksamhet torde komma att intensifieras. På grund härav erfordras ett ingående samarbete mellan byggnadsnämnderna och kommunernas ekonomiska förvaltningar å ena sidan och fastighetsbildningsorganen å den andra. Sådan samordning av insatserna sker redan nu, och det torde kunna förväntas att några svårigheter härvidlag icke framdeles skola uppkomma. Byggnadsnämnderna ha enligt gällande rätt befogenheter att medverka vid fastighetsbildning och dessa böra bibehållas i en ny lag. Vidare må erinras om att en samordning av byggnadsreglerande föreskrifter i byggnadslagen liksom även annorstädes samt fastighetsbildningslagstiftningen redan för närvarande är fullständigt genomförd sålunda att fastställda planer och övriga byggnadsreglerande bestämmelser skola lända till efterrättelse vid fastighetsbildning. Länsstyrelsen såsom högsta planmyndighet inom länet har jämväl att i vissa avseenden taga ställning i fastighetsbildningssammanhang, t. ex. att till grund för fastighetsbildning pröva fråga om medgivande till avsteg från planbestämmelser och liknande föreskrifter. Även i andra hänseenden förekommer ehuru utan stöd av lag ett nära samarbete mellan plan- och fastighetsbildningsmyndigheter i frågor angående planläggning och lokalisering och sådana frågor över huvud taget, som röra markens utnyttjande för olika ändamål. Vid en framtida utredning av de organisatoriska spörsmål som äga samband med den allmänna samhällsplaneringen torde på grund härav fastighetsbildningsorganens medverkan i denna planering icke kunna undgå att beröras.

Även för strukturrationaliseringen av jordbruk och skogsbruk krävas insatser av olika myndigheter. Behovet av att samordna arbetsinsatserna är jämväl inom denna sektor av samhällslivet stort, detta icke minst beroende på att mera omfattande strukturförbättringsprojekt normalt icke kunna genomföras utan statligt stöd och i vissa fall heller icke utan tillgång till

en markreserv, som till väsentlig del förvärvats i allmänna marknaden före det egentliga rationaliseringsarbetets påbörjande. Därtill kommer att lantbruksorganisationens och lantmäteriets initiativverksamhet till grund för de särskilda rationaliseringsföretagens igångsättande och deras arbete med översiktlig planläggning — uppgifter som av naturliga skäl icke kunna förbehållas något av organen — lämpligen böra samordnas inbördes och med annan samhällsverksamhet.

Ett anordnande av fastighetsbildningsprövningen på sätt tidigare antytts utgör icke något hinder mot att nya regler för en samordning sedermera komma till stånd mellan de olika organ, som handhava samhällsplanering eller därmed sammanhängande uppgifter, under förutsättning att samordningen kommer att såvitt angår fastighetsbildningsorganen beröra endast deras administrativa uppgifter. En sådan organisatorisk förändring är oberoende av den reglering av fastighetsbildningsverksamheten som föreslås i detta betänkande.

Fastighetsbildningskommittén har icke funnit anledning att i sitt förslag till ny fastighetsbildningslag närmare behandla frågor, som äga samband med förberedande åtgärder till grund för igångsättande av saneringseller rationaliseringsföretag eller som röra det ekonomiska stödet till rationaliseringsverksamheten. De förberedande åtgärderna äro av administrativ art och regleras lämpligen icke i civillag. Förhållandena äro dessutom så olikartade från fall till fall att några enhetliga normer icke kunna uppställas. Ibland torde önskat resultat icke kunna ernås annat än med genomgripande omregleringar i ett sammanhang eller torde en sådan metod böra utnyttjas av arbetsekonomiska skäl, i andra fall torde punktvisa eller successiva åtgärder visa sig lämpliga. Självfallet blir förberedelsearbetet i hög grad beroende av huruvida den ena eller den andra vägen väljes. Även i det förstnämnda fallet kan arbetet före själva fastighetsbildningsprövningen variera högst väsentligt, främst med hänsyn till projektets omfattning och antalet därav berörda fastighetsägare. Frågan om statlig ekonomisk stödgivning i det särskilda fallet till viss åtgärd för jordbrukets eller skogsbrukets rationalisering torde jämväl böra utredas på olika sätt allt efter åtgärdens art. Det är sannolikt att fastighetsägarna ofta önska en någorlunda fullständig investeringsplan, innan de taga ställning till huruvida de vilja ingå i ett rationaliseringsföretag, i varje fall om detta är av någon mera investeringskrävande omfattning. Utredningen av dessa stödfrågor torde ibland, liksom hittills, komma att ske av bidragsmyndigheten före projektets igångsättande, i andra fall av den som handhar omregleringen, vilket torde komma i fråga särskilt när ekonomiskt stöd kan sökas hos olika bidragsgivande myndigheter.

Vid utarbetandet av bestämmelserna till grund för aktiva insatser i sanerings- och rationaliseringsverksamheten har kommittén eftersträvat sådana

regler att de alltid skola utgöra en grund för positiva insatser från de offentliga organens sida i överensstämmelse med den vid varje tidpunkt rådande jord- och planpolitiska målsättningen. Det är emellertid erforderligt att den framtida fastighetsbildningslagstiftningen liksom den nuvarande meddelar bestämmelser av jord- och planpolitisk innebörd för den fastighetsbildningsverksamhet, som icke primärt har sådant positivt syfte. Detta regelsystem har till främsta ändamål att angiva den yttersta gränsen för vilka fastighetsbildningsåtgärder som kunna tillåtas från allmän synpunkt. Självfallet utgöra bestämmelserna icke något hinder för att, då det är möjligt, mera fördelaktiga lösningar genomföras än de som följa av dessa minimikrav. Bestämmelserna äga tillämpning även vid fullgörandet av myndigheternas aktiva medverkan i strukturrationaliseringen, men minimikrav bliva i sådana fall ej av någon egentlig betydelse, eftersom därvid alltid eftersträvas bästa möjliga lösningar från enskild och allmän synpunkt.

Kommittén övergår härefter till en redogörelse för huvuddragen i detta jord- och planpolitiska regelsystem.

Den tekniska och ekonomiska utvecklingen i samhället är, på sätt redan antytts, så snabb och oviss att det icke är möjligt att konstruera detaljerade regler som uttryck för en långsiktig jord- och planpolitisk målsättning. Fastighetsbildningskommittén har därför föredragit att utforma reglerna i sitt förslag på sådant sätt att de skola kunna anpassas till en tämligen långt gående utveckling. Lagförslaget kommer därmed att ge utrymme för avsevärd rörelsefrihet. Detta har synts så mycket mera påkallat som det ej ankommer på kommittén att utreda frågan om den framtida jordbrukspolitikens inriktning. Inom ramen för de tämligen elastiska stadganden som föreslås måste i tillämpningen den allmänt godtagna jord- och planpolitiska målsättningen bliva vägledande, och genom att denna i tillbörlig mån beaktas vid avgöranden av markdispositionsfrågor vinnes säkerhet för att statsmakternas aktuella intentioner bliva realiserade. Med hänsyn till de ovissa faktorer som föreligga har kommittén ansett det angeläget att lagen systematiskt anordnas så att erforderliga ändringar i lagstiftningen skola kunna ske på enkelt sätt och lätt inpassas i lagens allmänna uppbyggnad. De jord- och planpolitiska bestämmelserna ha därför samlats i ett särskilt kapitel (3 kap.).

I sagda kapitel uppställas som villkor för att fastighetsbildningsåtgärd skall få ske dels krav på lämpligheten av fastighet som bildas eller förändras, dels vissa krav därutöver för tillgodoseende av det allmännas intresse av en ändamålsenlig fastighetsindelning. Till dessa senare krav anslutas vissa regler avsedda att garantera en samordning mellan fastighetsbildning och de åtgärder för markdisposition och därmed sammanhängande frågor som kunna vidtagas enligt annan lagstiftning, främst byggnadslagstiftningen. Bestämmelserna i kapitlet avse all fastighetsbildning till skillnad från gällande rätt, som innehåller skilda villkor för olika åtgärder.

Härigenom tillgodoses ett länge känt behov av enhetlighet så långt det är möjligt i ifrågavarande hänseende. Enhetliga bestämmelser äro här särskilt angelägna av det skälet att ett och samma resultat ofta kan vinnas på skilda vägar genom anlitande av olika fastighetsbildningsformer. Samma regler böra då gälla vid bedömning av frågan huruvida resultatet är från allmän synpunkt godtagbart eller ej.

De angivna lämplighetskraven äro såsom förut påpekats minimikrav, som ej äro avsedda att verka inskränkande på de positiva insatserna genom rationaliserande åtgärder. Särskilt må nämnas, att den omständigheten att i 3 kap. kravet på sådan jordbruksfastighet, som icke utgör stödjordbruk, begränsats till enfamiljsjordbruket sålunda ej innebär att de aktiva insatser för förbättring av fastighetsindelningen, som kommittén föreslår i den särskilda avdelning av lagen som behandlar institutet fastighetsreglering (5—9 kap.), skola inskränka sig till denna nivå. Tvärtom utgår kommittén från att den högre nivå som statsmakterna i andra sammanhang förordat eller komma att förorda skall eftersträvas i all tänkbar utsträckning. Av intresse äro därvid för närvarande ställningstagandena vid såväl 1959 års riksdag (prop. 148 och jordbruksutskottets utl. 30) som 1963 års riksdag (prop. 125). Enär vissa regler angående möjligheterna att företaga fastighetsbildningsåtgärder utan medgivande av samtliga berörda fastighetsägare måste anknyta till dessa minimikrav, har kommittén ansett försiktigheten bjuda att man vid kravens fixerande icke går längre än som är nödvändigt. Det torde också förhålla sig så att enfamiljsjordbruk komma att leva kvar under överskådlig tid och vara i behov av att kunna underkastas fastighetsbildningsåtgärder för att fördelaktigare utformning skall vinnas liksom ock att i vissa fall en komplettering av ofullständiga jordbruk upp till enfamiljsjordbrukets nivå kan visa sig lämplig. Då härtill kommer att någon nyetablering av jordbruk icke längre torde förekomma annat än undantagsvis, synes det angivna minimikravet icke komma att medföra några olägenheter. Att märka är dessutom att från jordbrukssynpunkt mindre önskvärda delningar skola helt allmänt förhindras genom en särskild skyddsregel. För tillkomsten av skogsfastighet däremot har kommittén ansett sig kunna sätta kravet högt, och att stränga villkor härutinnan erfordras framgår av vad förut sagts om lönsamheten i skogsbruket och behov av godtagbara behandlingsytor. Erfarenheten visar också att önskemål om att få företaga åtgärder som leda till en skadlig splittring av skogen fortfarande framföras i viss utsträckning, särskilt i fråga om egendom som genom arv kommit att innehavas av flera ägare, varför det är angeläget att på allt sätt hindra sådana strävanden.

Bland de krav som enligt förslaget skola gälla som villkor för fastighetsbildning utöver lämplighetskraven vill kommittén här beröra ett som saknar motsvarighet i gällande rätt. Den starkt ökade trafiken synes kommittén böra kräva att de därmed sammanhängande problemen i högre grad

än hittills beaktas vid fastighetsbildning. Kommittén föreslår därför att hänsyn till trafikintresset skall tagas vid fastighetsbildning som förutsätter att ny utfart anordnas till allmän väg. Enligt förslaget må sådan fastighetsbildning icke utan synnerliga skäl äga rum, om utfarten skulle medföra olägenhet av påtaglig betydelse med hänsyn till trafiksäkerheten eller eljest för trafiken på vägen. De närmare motiven härför redovisas i anslutning till rubriken till 3 kap., där även frågan om hänsyn till andra allmänna intressen närmare utvecklas.

Motsvarighet i gällande rätt ha de bestämmelser i förslaget som äro avsedda att ligga till grund för en avvägning mellan olika allmänna intressen. Mot bakgrunden av den allmänna samhällsutvecklingen komma dessa att för framtiden bliva av än större betydelse. Eftersom utvecklingen medfört att det dynamiska samspelet mellan tätort och omgivande landsbygd och jämväl mellan samhällslivets olika näringsgrenar blivit mera påtagligt, har även sambandet mellan markens användning för alla skilda ändamål, där innehav av fast egendom är av betydelse, blivit alltmera markerat. Detta innebär att en markdisposition vid företagande av en fastighetsbildningsåtgärd ofta måste ses från flera olika synpunkter, där bebyggelsens, jordbrukets, skogsbrukets och andra näringsgrenars intressen måste vägas mot varandra och sammanjämkas. Även mera begränsade fastighetsbildningsåtgärder måste normalt verkställas mot bakgrund av dylika översiktliga överväganden. Detta förhållande är icke minst påtagligt i fråga om utnyttjande av mark för fritidsändamål, där stor vikt måste läggas vid — utom annat — samordningen mellan fritidsintresset, naturvården och det lokala näringslivet. Mera konkret framträder emellertid detta samspel mellan samhällslivets olika grenar vid företagande av mera omfattande fastighetsbildningsåtgärder, såsom vid strukturrationalisering i ett sammanhang inom en hel bygd, där åtgärderna ofta sträcka sig från planläggning och plangenomförande för jordbruk och skogsbruk till en detaljplanläggning av tätbebyggelsen i en större by eller ett samhälle. Kommittén har funnit att, ehuru utvecklingen torde komma att medföra en allt större konkurrens mellan de olika ändamål för vilka marken användes, den erforderliga lagregleringen i stort sett kan anslutas till gällande bestämmelser.

Vid sidan av de bestämmelser som skola reglera frågan om fastighetsbildnings tillåtlighet från allmän synpunkt erfordras vissa regler till grund för avvägningen mellan de olika enskilda intressen som beröras av fastighetsbildning. Även om de allmänna jord- och planpolitiska övervägandena otvivelaktigt bliva av betydelse också i detta avseende, måste för vissa situationer särskilda begränsande villkor uppställas till skydd för enskild rätt. Visserligen bör fastighetsbildning i princip ej ske annat än under frivillig medverkan av samtliga sakägare, men denna grundsats kan ej utan viktiga förbehåll upprätthållas beträffande alla former av fastighetsbild-

ning. Sammanläggningar liksom även avstyckningar från fastighet i en ägares hand äro åtgärder, vid vilka motsatta enskilda jordägareintressen för närvarande icke kunna göra sig gällande, och enligt kommittéförslaget kommer någon ändring härvidlag ej att inträda beträffande motsvarande former av fastighetsbildning i den nya lagstiftningen. Däremot kunna i fråga om fastighetsreglerande åtgärder samt delning, varigenom ägare av kvotdel i fastighet få sina andelar utbrutna, motsättningar mellan sakägarna ej alltid undvikas och det materiella regelsystemet angående tillåtligheten av dessa fastighetsbildningsåtgärder måste utformas med beaktande härav. För att lagstiftningen skall bliva effektiv och erbjuda tillräckliga möjligheter att genomföra rationaliseringar och andra ändamålsenliga ändringar i fastighetsstrukturen blir det därvid nödvändigt att, på samma sätt som i gällande rätt, låta en omdaning av fastighetsförhållandena i viss utsträckning omfatta fastighet utan hinder av att ägaren icke lämnat sitt medgivande därtill. Uppenbart är emellertid att föreliggande frågor i första hand böra lösas genom förhandlingar mellan sakägarna och att även i övrigt en sammanjämkning av olika uppfattningar skall på allt sätt främjas. Kommittén återkommer senare till frågan härom.

Nödvändigheten av sådana materiella regler som medgiva sakägare rätt att få till stånd fastighetsbildning i viss utsträckning även utan övriga sakägares medverkan framträder tydligast, då fråga uppkommer om genomförande av en mera fullständig rationalisering av fastighetsförhållandena inom ett område med ett flertal markägare. Det är uppenbart att de problem som normalt måste lösas vid dylika företag äro av den art att något resultat ofta icke skulle ernås, om i lagen uppställdes ett krav på formligt godkännande av samtliga berörda fastighetsägare. En åtgärd av detta slag syftar till en förbättring av alla fastigheter inom området, men trots detta kan man icke alltid räkna med att alla fastighetsägare visa så stort intresse för saken att de komma tillstädes vid förhandlingarna eller att de äro beredda att lämna sin aktiva medverkan. Vissa fastighetsägare kunna till och med av olika skäl direkt motsätta sig den åsyftade ombildningen och söka hindra att en åtgärd över huvud vidtages. Man synes ej heller kunna bortse från möjligheten att ett krav på fullständig enighet skulle kunna ställa de positivt intresserade sakägarna i det läget att de, för att ett resultat skall vinnas, måste ge efter för orimliga krav på ersättningar eller andra fördelar. På detta sätt skulle en enstaka person kunna allvarligt skada andra legitima intressen genom ett otillbörligt utnyttjande av flertalets önskan att nå en erforderlig förbättring. De regler i gällande lagstiftning, som i motsvarande situationer tillåta förändringar i fastighetsindelningen även om alla sakägare icke lämna sitt medgivande och som ha historisk bakgrund, äro avsedda att i möjligaste mån tillgodose de mot varandra stridande enskilda intressena. Samtidigt som de skola främja förbättringssträvandena ha de som väsentlig uppgift att skapa erforderlig trygghet för den enskilde i hans be-

sittning till jorden. Det bör framhållas att detta regelsystem bygger på principer som ej äro specifika för fastighetsbildningslagstiftningen. De äro av mera allmängiltig natur och återspeglas inom olika rättsområden. Omfattningen av fastighetsägares nuvarande möjligheter att få till stånd sådan förbättring av den egna fastigheten som förutsätter ändring även av grannfastighet utan frivillig anslutning av den senare fastighetens ägare växlar med situationen. Rätten härtill torde, ehuru lagbestämmelserna därom såvitt angår laga skifte anknutits till arten av den förrättning vid vilken gällande fastighetsindelning tillkommit, vara avsedd att öka med den ekonomiska båtnaden av förbättringen. Likaså minskar kravet på medgivande — i anslutning till de till grund för byggnadslagstiftningen gällande principerna — då förbättringen avser att få till stånd överensstämmelse med fastställd plan enligt byggnadslagen.

Kommittén har vid utformningen i sitt förslag av hithörande bestämmelser icke funnit anledning att i någon väsentlig mån avvika från den ståndpunkt gällande rätt får anses intaga i vad gäller möjligheten för fastighetsägare att utan uttryckligt medgivande av övriga som beröras genomdriva olika fastighetsbildningsåtgärder. Härigenom synes den mest skäliga avvägningen åstadkommas mellan de olika enskilda intressen som kunna komma i konflikt i förevarande fall. Att på sätt stundom gjorts gällande medgiva en uppmjukning av tvångsmöjligheterna skulle, såvitt gäller områden med plan enligt byggnadslagstiftningen, vara oförenligt med de principer på vilka denna lagstiftning vilar och skulle i övrigt försvåra jordbrukets och skogsbrukets rationalisering. De nuvarande förhållandena med det stora behovet av strukturrationaliseringar i skogsmarken kan sägas påminna om jordbrukets tillstånd vid de olika stora skiftesepokernas början, då lagstiftningen i realiteten innebar att varje delägare i by ägde få till stånd ett omskifte. Även om en viss skärpning av tvångsreglerna på grund härav nu skulle kunna synas motiverad, har kommittén dock ansett sig böra avstå därifrån. En väl så fördelaktig lösning synes vara att genom upplysning till allmänheten om fördelarna av en strukturförbättring och på annat sätt främja frivilliga åtgärder, en verksamhet som för närvarande i stor utsträckning bedrives inom jordbrukarnas föreningsrörelse, samt genom den av staten bedrivna aktiva markpolitiken underlätta rationaliseringsverksamheten. Trots att kommittéförslaget sålunda i dessa avseenden principiellt sett föga skiljer sig från vad som för närvarande gäller, innebär dock det av kommittén utarbetade regelsystemet i denna del en genomgripande förändring. Särskilt 5 kap. med allmänna bestämmelser om fastighetsreglering men även de närmast följande två kapitlen i kommittéförslaget, vilka behandla samfällighetsbildningar och servitutsåtgärder, innehålla tämligen utförliga regler för bedömning av bl. a. fastighetsbildnings tillåtlighet från enskild synpunkt. Dessa regler förete betydande skiljaktigheter i förhållande till motsvarande bestämmelser i gällande rätt, vilka

visat sig ofullständiga och svårtillämpade. Vid avfattningen av de nya reglerna har särskilt beaktats att de skola lända till efterrättelse oberoende av markanvändningen och gälla icke blott inom rena landsbygdsområden utan även i tätbebyggda orter.

Ett problem, som kräver särskild uppmärksamhet då grunderna för avvägningen mellan olika enskilda intressen behandlas, är frågan om storleksförbättrande åtgärder främst beträffande fastigheter avsedda för jordbruk och skogsbruk. Som ovan framhållits är storleksfrågan av väsentlig betydelse i dagens samhälle, och behovet av att förstärka en stor del av fastigheterna i landet kräver otvivelaktigt vissa ställningstaganden i samband med den allmänna revisionen av fastighetsbildningslagstiftningen.

Gällande fastighetsbildningslagstiftning ger möjlighet till egentlig förstärkning av fastighet allenast efter överenskommelse mellan därav berörda parter, men även då sådan överenskommelse kan uppnås, blir förfaringssättet stundom onödigt invecklat. Efter ägarens medgivande kan fastighet vid laga skifte och vid ägoutbyte i allmänhet minskas efter visst beräkningssätt med högst tio procent av sitt värde. Den fastighet som skall förstärkas utökas i samband därmed automatiskt utan annan särskild åtgärd. Om emellertid större del av fastighet än nu sagts skall användas för förstärkning, erfordras att fastighetsdelen försäljes, avskiljes genom särskild delningsåtgärd och ingår i sammanläggning med den fastighet som skall utökas. Ett starkt önskemål har därför varit att även i dessa senare fall, då alla berörda äro ense, kunna genomföra en överföring från en fastighet till en annan på ett betydligt mera enkelt och smidigt sätt. Kommittén föreslår i detta syfte en omfattande avtalsfrihet, varigenom omgången med särskild överlåtelse samt delning och sammanläggning som regel skall kunna undvikas.

I andra fall, då en önskvärd förstärkning på frivillig väg ej är genomförbar, skall enligt vad kommittén vidare föreslår en inlösen i storleksrationaliserande syfte under alldeles speciella omständigheter kunna äga rum. När en mera fullständig omdaning av fastighetsförhållandena inom ett visst område företages och stora kostnader nedläggas på att åstadkomma en ändamålsenlig indelning, måste erforderliga storleksförbättringar samtidigt kunna komma till stånd, om resultatet skall bliva godtagbart och icke nya förbättringsåtgärder skola nödvändiggöras inom en snar framtid. Efter visst mönster i gällande särlagstiftning om skiftesverksamheten i Kopparbergs län har därför föreskrivits skyldighet för innehavare av vissa fastigheter, främst ofullständiga sådana, att mot ersättning i penningar avstå sin fasta egendom under förutsättning att större olägenheter ej uppkomma därigenom. Dessa inlösenregler, som innehålla även andra begränsningar i syfte att förhindra skadliga eller eljest stötande verkningar i det enskilda fallet, ha upptagits i 8 kap. av förslaget. Det kan i detta sammanhang också

förtjäna nämnas att en särskild form av storleksförbättringar såvitt gäller skogsmarken kan, på sätt antytts i det föregående, ernås genom att flera mindre skogsinnehav samlas i större enheter med bibehållen äganderätt, gemensamhetsskogar, och att bestämmelser härom återfinnas bland reglerna i 6 kap. Av dessa framgår att en vidsträckt avtalsfrihet är avsedd att gälla på detta område men att i vissa situationer möjligheter skola föreligga att bilda gemensamhetsskog utan frivillig medverkan av alla berörda markägare.

Fastighetsbildningsinstituten uppvisa i gällande rätt en till ytterlighet splittrad bild med ett mycket stort antal institut, vilka dessutom äro oklart avgränsade från varandra. Visserligen synes en uppdelning i flera institut påkallad även för framtiden, enär särskilda villkor i vissa hänseenden måste uppställas för olika åtgärder alltefter syftet med dem och deras inverkan på de till den fasta egendomen knutna rättigheterna. Viss begränsning har dock funnits möjlig. Sålunda har kommittén av skäl, som närmare komma att utvecklas i senare sammanhang, låtit samtliga åtgärder som syfta till en ändring av bestående fastighets struktur i något avseende — jämväl med avseende å rätt i samfälld mark och beträffande servitutsförhållandena — utgöra ett enda institut benämnt fastighetsreglering. Detta ersätter sålunda icke blott laga skiftet, där detta har till syfte att åstadkomma en omarrondering, och nuvarande ägoutbyte utan även en del speciella fastighetsbildningsformer såsom servitutsutbrytning och sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet. För nybildning av fastighet föreslås instituten avstyckning, klyvning och sammanläggning. Av dessa skilja sig avstyckningen och sammanläggningen till sin allmänna konstruktion föga från motsvarande fastighetsbildningsåtgärder enligt gällande rätt. Klyvningen ersätter den form av nuvarande laga skifte som innebär en utbrytning av ideell andel i fastighet. Visserligen torde detta institut icke komma att självständigt utnyttjas i någon större utsträckning, men särskilt i kombination med andra åtgärder kan det otvivelaktigt få betydelse.

De sålunda föreslagna olika formerna för fastighetsbildning äro avsedda att bliva enhetligt gällande över hela landet såväl inom tätorter som i glesbygden. Den fastighetsbildande verkan stadsplan och tomtindelning för närvarande ha kommer därigenom att bortfalla. Beträffande fastighetsregleringsinstitutet må särskilt nämnas att det torde komma att finna stor användning från de mera omfattande omregleringarna till smärre justeringar mellan två fastigheter. Genom detta institut möjliggöras ägoutbyten, samfällighetsbildningar samt instiftande, ändring och upphävande av servitutsrättigheter. Därjämte skola åtgärder kunna företagas för en utbyggnad av tekniska anläggningar och för en omläggning av markanvändningen m. m. Samtidigt har eftersträvats att få till stånd ett värderingsförfarande, som tillgodoser önskemålen om rättvis uppgörelse mellan sakägarna vid fastig-

hetsreglering. En ledande princip för kommittén har vidare varit att institutet konstrueras på sådant sätt att ett smidigt och tekniskt rationellt förfarande möjliggöres.

För fastställande av den gällande fastighetsindelningens beskaffenhet samt för bestämmande i vissa fall av servitutsrättighets bestånd och omfattning föreslår kommittén ett nytt institut, benämnt fastighetsbestämning, vilket visserligen icke är att hänföra till fastighetsbildning men ofta kommer att behöva utnyttjas i samband därmed och därför skall kunna ingå som ett led i fastighetsbildningsproceduren. Fastighetsbestämningen innesluter i sig bestämning av gränser men har vidgats i förhållande till gällande gränsbestämning på sätt dess benämning antyder.

Såsom framgått av det föregående kunna de förhållanden som råda vid fastighetsbildning variera inom vida gränser och de åtgärder som kunna behöva utföras vara av tämligen skiftande natur. Åtgärderna kunna exempelvis växla starkt beträffande omfattning och svårighetsgrad, från de enklaste, innebärande i huvudsak endast ett konfirmerande och ett rättsligt genomförande av vissa av sakägarna redan träffade överenskommelser, till de största och i allmänhet mest komplicerade, innebärande en total och genomgripande omreglering av fastighetsbeståndet i en tätort eller del därav eller eljest inom ett större område, med samtidigt genomförd omläggning av markanvändningen, planläggning och utbyggnad av tekniska anläggningar av skilda slag samt omarrondering och storleksrationalisering.

De skiftande förhållanden som sålunda kunna råda vid fastighetsbildning sätta också sin prägel på den procedur som kräves för genomförande av sådana åtgärder. Denna procedur innefattar i första hand rättsliga moment, som till väsentlig del bliva avgörande för dess närmare utformning, men normalt komma även tekniska och ekonomiska moment in i bilden och också dessa måste inverka på formerna för handläggningen.

De tekniska momenten komma i allmänhet väsentligen att bliva av fastighetsteknisk art och komma därvid främst att avse frågor rörande planläggning i anslutning till gällande jord- och planpolitiska målsättning samt värdering. Andra tekniska moment i fastighetsbildningsproceduren avse mätningsteknik samt teknik vid kartframställning, databehandling och dylikt. I nämnda avseenden spelar emellertid tekniken närmast roll av hjälpmedel för att lämpliga arbetsformer skola uppnås vid fastighetsbildningsproceduren.

De ekonomiska momenten i fastighetsbildningsarbetet få anknytning till de allmänna samhälls- och företagsekonomiska principerna samt till deras tillämpning inom skilda delområden och näringsgrenar, bl. a. inom jordbruket och skogsbruket, men bliva dock i betydande grad av speciell karaktär. Den särskilda fastighetsekonomi varom här är fråga måste sålunda klarlägga den effekt olika fastighetsstrukturella åtgärder ha på företagets och på

samhällets ekonomi. Till följd av att en och samma fastighetsbildningsåtgärd ofta samtidigt har flera ändamål och påverkar fastigheter av skilda slag måste de fastighetsekonomiska bedömningarna ofta i ett sammanhang avse inverkan på dessa olika ändamål. Ett annat karakteristiskt drag är att man inom denna gren av ekonomin, genom att fastighetsbildningsåtgärder normalt beröra ett flertal fastigheter, måste lägga särskild vikt vid det produktionsmedel, det fasta kapitalet, som genom fastighetsbildningen skall ändras. Huvudinriktningen för fastighetsekonomin blir därför att med utgångspunkt i rimliga och sannolika driftsformer belysa de ekonomiska verkningarna av olika alternativ.

Kommittén har funnit att förrättningsformen, som har gammal hävd vid fastighetsbildning, tillgodoser de krav man bör kunna uppställa på proceduren i första instans. Den har visat sig väl fylla funktionen såsom ram för erforderliga förhandlingar mellan sakägarna och underlätta kontakt mellan allmänhet och de olika myndigheter vilkas verksamhetsområden beröras. Samtidigt ger den goda möjligheter till fastighetsbildningsverksamhetens anordnande på sådant sätt att tredje mans intressen bliva tillbörligt skyddade.

Förrättningsmännen kunna sägas intaga ställning både som förlikningsmän och som domare i första instans vid skiljande av olika intressen. Uppgiften att söka åstadkomma en sammanjämkning av olika uppfattningar hos sakägarna är icke minst betydelsefull. Sedan gammalt har lagstiftningen erbjudit fastighetsägarna visst bistånd från det allmännas sida vid behandling av kontroversiella frågor om ändring i fastighetsindelningen. Erfarenheten visar att ett gott resultat bäst vinnes, när tillfälle ges till förhandlingar och till ernående av största möjliga samförstånd. Särskilt må betonas att handläggningen av olika fastighetsbildningsfrågor kommer att enligt kommitteförslaget kunna väsentligt förenklas, där enighet mellan sakägarna föreligger.

Sakägarna äro i regel direkt representerade vid förrättningen genom att de därvid antingen själva eller genom ombud kunna föra sin talan. Det kan med hänsyn härtill synas ligga nära till hands att också bevakningen av skilda allmänintressen sker på motsvarande sätt, d. v. s. genom särskilda företrädare för det allmänna, vilka tillsammans med sakägarna eller deras representanter komma tillstädes inför förrättningsmännen. I viss utsträckning torde också ett sådant system med allmänt ombud vid förrättningarna kunna praktiseras, men en mera konsekvent tillämpning därav skulle uppenbarligen leda till ett onödigt tungrott förfarande och även förorsaka kostnader som icke skulle stå i rimlig proportion till fördelarna. Systemet har därför ej ansetts böra komma i fråga annat än i visst begränsat avseende, där olägenheterna äro mindre framträdande, nämligen beträffande byggnadsnämndernas medverkan. I övrigt — och även i de fall då bygg-

nadsnämnd är representerad vid förrättning — skall bevakningen av allmänintresset under pågående fastighetsbildningsförrättning liksom hittills ske genom förrättningsmännens försorg.

Till följd av vad nu sagts måste de kraven ställas på förrättningsmännen att de ständigt följa utvecklingen på den allmänna samhällsplaneringens område, särskilt såvitt angår jordpolitik och planpolitik. De skola därvid hålla sig underrättade om riktlinjerna för det arbete som bedrives inom andra organ, statliga och kommunala, vilka inom sina verksamhetsområden ha funktioner som beröra markdispositionsfrågornas avgörande. Det bör därjämte åligga förrättningsmännen att, när behov därav uppkommer under pågående förrättning, upptaga samråd med annan myndighet i frågor av väsentlig eller principiell vikt. Även om det ankommer på förrättningsmännen att självständigt besluta i fastighetsbildningsärendena (jfr tredje lagutskottets av riksdagen godkända utl. 14/1959 s. 14 och 26/1959 s. 140), lösas uppkommande problem bäst genom att förrättningsmännen under handläggningen upprätthålla nära samarbete med övriga myndigheter. Av särskild betydelse är att samråd vid behov kommer till stånd med länsstyrelsen som högsta planmyndighet inom länet och med lantbruksnämnden.

Att märka är att förrättningsmännen vid sidan av själva förrättningshandläggningen för närvarande bedriva en omfattande verksamhet för information och rådgivning. Så bör uppenbarligen även ske i fortsättningen. Då sakägarna i allmänhet äro benägna att godtaga de av förrättningsmännen sålunda framförda förslagen, har verksamheten visat sig ha stor praktisk betydelse. Därigenom underlättas i viss utsträckning mera ändamålsenliga lösningar och vinnes framför allt den fördelen att myndigheter och allmänhet kunna befrias från att befatta sig med ogenomförbara projekt. Det materiella innehållet i fastighetsbildningslagstiftningen måste självfallet bilda grundvalen för denna informella rådgivning. Särskilda bestämmelser för dess bedrivande erfordras emellertid ej.

Vad beträffar den egentliga förrättningsverksamheten har kommittén ansett sig kunna i huvudsak meddela gemensamma bestämmelser för alla former av fastighetsbildning. Dessa regler ha samlats i 4 kap. och ha utformats så att önskemålen om rationella arbetsformer i förrättningsarbetet skola i möjligaste mån tillgodoses. Därvid har beaktats vad förut anförts om de mångskiftande förhållanden som uppträda vid fastighetsbildning. Just genom att bestämmelserna skola avse så många vitt skilda situationer har det varit nödvändigt att medgiva förrättningsmännen en omfattande frihet att låta handläggningen bliva beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Utan en sådan frihet skulle en vidlyftig och svåröverskådlig lagreglering bliva nödvändig och likväl skulle riskeras att handläggningen ej alltid kunde i tillräcklig grad anpassas efter omständigheterna. Förslaget skiljer sig härvidlag i väsentlig mån från gällande fastighetsbildningslagstiftning, som i regel innehåller tämligen detaljerade bestämmelser i

olika procedurfrågor. Erfarenheten visar att sådana bestämmelser, vilka på grund av den ständigt fortgående utvecklingen snart bliva otidsenliga, ofta försvåra en lämplig handläggning av fastighetsbildningsfrågorna. Förenklingsmöjligheter som utan risk för skadliga verkningar borde kunna utnyttjas i det enskilda fallet förhindras lätt och nya metoder av skilda slag kunna ej alltid komma till användning i den utsträckning som varit önskvärd. Kommittén har undvikit sådana olägenheter genom att begränsa förekomsten av bestämmelser i procedurfrågor till vad som funnits direkt nödvändigt med hänsyn till rättssäkerhetens krav.

Visst samband med vad nu sagts har frågan om sakägarnas avtalsfrihet vid fastighetsbildning. Enligt gällande rätt är denna, särskilt vid laga skifte, mycket begränsad med påföljd att förfarandet även i de fall då full enighet råder måste ske på samma omständliga sätt som om motstridande intressen gjort sig gällande i de olika frågorna. Som redan förut betonats föreslår kommittén en vidsträckt dispositionsfrihet för sakägarna och därigenom vinnas förutsättningar för ytterligare förenklingar av förrättningshandläggningen.

En anledning till det ej sällan onödigt tungrodda förfarande som hittills måst tillämpas har varit att vissa frågor, ehuru de haft nära anknytning till fastighetsbildningen, icke kunnat avgöras inom förrättningens ram utan måst hänskjutas till särskild prövning i annan ordning. Detta har nödvändiggjort avbrott i förrättningarna och därmed vållat tidsutdräkt. Kommittén har i största möjliga utsträckning sökt undvika olägenheter av detta slag och har för den skull i vissa avseenden utvidgat förrättningsmännens rätt att behandla olika frågor. Detta kommer bl. a. till uttryck i förslaget att omvandla nuvarande gränsbestämningsinstitut så att förrättningsprövning kan komma till stånd även av andra spörsmål rörande fastighetsindelningens beskaffenhet än rena gränsfrågor. Beträffande två särfall har emellertid kommittén funnit anledning föreligga att godtaga en anordning, varigenom vissa avgöranden av betydelse för fastighetsbildning träffas i annan ordning än vid förrättningen, nämligen dels för att en åtgärd skall få genomföras i strid mot fastställd plan enligt byggnadslagstiftningen eller annan konkret byggnadsbestämmelse av positiv planläggningskaraktär, dels när fastighetsbildning skulle i mera väsentligt avseende påverka rikets indelning i förvaltningsområden.

De föreslagna förändringarna beträffande fastighetsbildningsproceduren, framför allt den utvidgade avtalsfriheten för sakägarna, kunna uppenbarligen icke genomföras utan vissa garantier mot att inteckningshavare och andra sådana rättsägare som av praktiska skäl icke kunna hänföras till kretsen av sakägare lida skada. Särskilt angeläget får anses vara att fastighetsbildningsverksamheten ej anordnas på sådant sätt att fastighetskrediten störes. Denna spelar en väsentlig roll i vårt land, och betydelsen därav har allt-

mer ökat, beroende på de stora investeringarna i fast kapital. Förhållandet torde vara särskilt påtagligt i tätorterna. Även inom jordbruket och skogsbruket stiger emellertid kapitalbehovet och därmed kreditbehovet på grund av storlekskompletteringar och investeringar i maskinutrustning och annat lösöre.

Fastighetskreditsystemet är genom inskrivningsväsendet anknutet till den officiella fastighetsindelningen, och en fullständig samordning är därför genomförd mellan detta system och fastighetsbildningssystemet. Föremålet för en panträttsupplåtelse i fast egendom kan sålunda endast vara en hel fastighet eller i vissa fall andel i sådan fastighet. Däremot kan inteckning icke avse område av fastighet. Vid skilda slag av fastighetsbildningsåtgärder måste därför det reella underlaget för panträtten förändras så att överensstämmelsen med den officiella fastighetsindelningen icke går förlorad. Denna anpassning sker helt automatiskt men har till följd att man vid fastighetsbildningen alltid måste beakta att inteckningshavarnas säkerhet ej undergår någon försämring av betydelse. Undantag härvidlag gäller endast beträffande avstyckning, som i varje fall enligt nuvarande allmänna civilrättsliga regler icke medför någon ändring av panträttsobjektet, samt beträffande klyvning av fastighet, då icke någon delägares andel däri är föremål för särinteckning.

Det anförda har föranlett kommittén att på sätt i vissa fall redan sker enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning låta förrättningsmännen företaga en oskadlighetsprövning för att utröna huruvida en fastighetsbildningsåtgärd medför sådana konsekvenser för inteckningshavarna att den icke kan godtagas, åtminstone icke mot deras bestridande. Denna prövning skall emellertid endast äga rum, när fråga är om genomförande av sådan ändring i fastighetsindelningen som grundas på fastighetsägarnas fria överenskommelser. Om en åtgärd icke företages med stöd av sakägarnas dispositionsfrihet utan till stöd för densamma kunna åberopas de i lagen uppställda materiella villkoren till skydd för enskilda intressen, erfordras ingen särskild oskadlighetsprövning. Dessa villkor ha nämligen utformats på sådant sätt att de, ehuru de närmast ha till uppgift att angiva omfattningen av den tvångsrätt som skall kunna utövas gentemot fastighetsägare, få anses skydda även inteckningshavarna och med dem likställda rättsägare.

Fastighetsbildningslagstiftningen är av övervägande privaträttslig art och reglerar i väsentlig omfattning rättsförhållandet mellan grannar och andra sakägare. Vissa offentligrättsliga inslag förekomma emellertid såsom i fråga om tillämpningen av de till skydd för olika samhällsintressen uppställda materiella villkoren för fastighetsbildning. Med hänsyn till de båda funktioner som lagstiftningen alltså har — dels att reglera förhållandet mellan de enskilda, dels att vara normerande för bedömningen av olika åtgärders tillåtlighet från allmän synpunkt — skulle det kunna göras gällande att två

särskilda system borde tillskapas för den överprövning av förrättningsinstansens avgöranden i fastighetsbildningsfrågor som alltid måste kunna komma till stånd. Det kunde sålunda måhända te sig naturligt att prövningen av frågor rörande de enskildas inbördes förhållanden borde liksom hittills anförtros åt domstol, men att sådana avgöranden som äro av jord- och planpolitisk art eller eljest röra allmänna intressen borde göras till föremål för överprövning i administrativ väg. Ett sådant system med olika överinstanser beträffande skilda slags frågor, som kunna uppkomma i ett och samma ärende, kan emellertid enligt kommitténs mening icke genomföras utan stora organisatoriska svårigheter och skulle även medföra en besvärande tidsutdräkt. Det krav på ökad enkelhet och snabbhet i förfarandet som med sådan skärpa framställts i olika sammanhang skulle ingalunda tillgodoses därigenom. I stället skulle fastighetsbildningsproceduren ytterligare försvåras. Även av andra skäl måste tanken att genomföra den antydda lösningen bestämt avvisas. Detta sammanhänger med att också sådana frågor, som enbart gälla huruvida en fastighetsägare skall vara skyldig att underkasta sig en av annan fastighetsägare påkallad åtgärd och som alltså blott beröra rättsförhållandet mellan enskilda parter, måste prövas jämväl i jord- och planpolitiskt avseende. Uppfattningen om vad som från allmän synpunkt är eftersträvansvärt måste även i dessa fall komma in i bedömningen och det går ej att hålla prövningen av en fastighetsbildningsfråga från enskild synpunkt avskild från bedömningen med hänsyn till samhällsintresset. Det är sålunda att märka att de av kommittén i 3 kap. av lagförslaget meddelade bestämmelserna om allmänna villkor för fastighetsbildning väl skola i första hand ligga till grund för prövningen av fastighetsbildnings tillåtlighet i allmänt hänseende men därjämte ange en ram för den enskilde sakägarens skyldighet gentemot annan sakägare att medverka i förändringar av fastighetsbeståndet.

Vad sist anförts har betydelse endast beträffande sådan fastighetsbildning som under vissa förutsättningar kan ske utan fullständig frivillig anslutning från alla sakägares sida. Då fråga är om avstyckning eller sammanläggning, skulle det åtminstone teoretiskt vara tänkbart med en uppdelning av prövningen så att frågor av privaträttslig karaktär behandlades i judiciell ordning och övriga frågor i administrativ. De praktiska olägenheterna av att icke kunna tillämpa ett enhetligt förfarande skulle emellertid bliva starkt framträdande, särskilt som det föreslagna fastighetsregleringsinstitutet kommer att i stor utsträckning tillgripas i sådana situationer, där även sammanläggning eller sammanläggning och avstyckning kunnat utnyttjas för åstadkommande av samma resultat.

På grund av det anförda har kommittén icke tvekat om att, med bibehållande av den ordning som med blott visst mindre undantag för närvarande tillämpas, anordna överprövningen av förrättningsmännens beslut och åtgärder som en judiciell angelägenhet. Från förrättningsinstansen skall allt-

så talan angående olika fastighetsbildningsfrågor, även sådana som beröra allmänt intresse, liksom även frågor rörande fastighetsbestämning kunna fullföljas till domstol. Beträffande det nuvarande rättegångsförfarandet i mål av ifrågavarande beskaffenhet föreligga emellertid uppenbara brister, och kommittén har sett som en angelägen uppgift att i detta hänseende föreslå en mera ändamålsenlig ordning. En radikal omgestaltning av den särskilda domstolsinstans som dömer närmast över förrättningsmännen har kommittén därvid funnit påkallad. Dessutom har en nedskärning av antalet dömande instanser funnits möjlig och ägnad att befordra en snabb och billig process utan att kraven på säkerhet i avgörandena eftersättas.

Lagförslagets bestämmelser om rättegångsförfarandet ha upptagits i en särskild avdelning, omfattande 15—18 kap.

# SPECIALMOTIVERING

## Förslaget till
## lag om fastighetsbildning

Med hänsyn till den omfattning som en för hela riket gällande lag om fastighetsbildning måste erhålla har lagen uppdelats i olika kapitel, vilka sammanförts till särskilda avdelningar. En sådan uppställning har ansetts ägnad att öka lagens överskådlighet, och genom att paragraferna upptagits med särskild nummerföljd inom varje kapitel underlättas framtida ändringar och tillägg.

Efter en inledande avdelning, omfattande blott ett kapitel, följer en avdelning om tre kapitel med stadganden av mera allmän innebörd rörande all fastighetsbildning. Därefter upptagas de särskilda bestämmelserna om de olika fastighetsbildningsinstituten, av vilka fastighetsregleringen kräver den utförligaste behandlingen. Hela tredje avdelningen, som omfattar fem kapitel, ägnas åt detta institut, medan fjärde avdelningen innehåller regler, fördelade på fyra kapitel, om övriga fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbestämningen utgör ett i förhållande till fastighetsbildning i viss mån fristående institut och behandlas därför, ehuru bestämmelserna därom kunnat samlas i ett enda kapitel, i en avdelning för sig, den femte. I sjätte avdelningen ha stadgandena om rättegången i mål om fastighetsbildning och fastighetsbestämning sammanförts i fyra kapitel, varefter lagen avslutas med sjunde avdelningen, som i ett kapitel meddelar bestämmelser om fastighetsregister.

9—009484

## FÖRSTA AVDELNINGEN

## Inledande bestämmelser

### 1 KAP.

I detta kapitel har kommittén sammanfört bestämmelser avsedda att, samtidigt som de ange den huvudsakliga karaktären av de i det följande av lagförslaget upptagna reglerna, klarlägga innebörden av vissa däri förekommande begrepp av mera central betydelse. Här återfinnas också vissa stadganden med sådant allmänt innehåll att de icke lämpligen kunna hänföras till annat avsnitt av lagen.

#### 1 §.

Kommittén har valt att som första stadgande i lagen upptaga en bestämmelse, vari fastslås vad som skall förstås med det redan i lagens rubrik använda uttrycket fastighetsbildning. I anslutning härtill har också termen fastighetsbestämning behandlats. Även om fastighetsbestämningen icke kan sägas intaga en på långt när lika dominerande ställning i förslaget som fastighetsbildningen, är den dock i begreppsmässigt hänseende av jämförbar karaktär såsom en vid sidan av fastighetsbildningen i lagförslaget närmare reglerad företeelse.

Termen fastighetsbildning användes för närvarande tämligen allmänt i framställningar rörande fastighetsrätt och förekommer även i lagspråk. Innebörden därav har emellertid hittills ej ansetts fullt klar. Tidigare begagnades termen i huvudsak endast som beteckning på sådana ändringar i fastighetsindelningen som genomfördes inom städer och stadsliknande samhällen med tillämpning av 1917 års lag, medan man beträffande andra motsvarande åtgärder på landsbygden än sammanläggning talade om jorddelning. Sistnämnda uttryck har dock kommit att användas i allt mindre omfattning sannolikt beroende därpå att vissa av de ifrågavarande åtgärderna ej innebära någon delning i egentlig bemärkelse. Sålunda kan laga skifte genomföras utan att någon av de berörda fastigheterna eller annan i skiftet ingående egendom delas. Det har vidare tett sig oegentligt att beteckna det vid fastighetsrationaliseringar numera allt oftare utnyttjade ägoutbytet som en form av jorddelning. Vare sig en rationalisering sker i form av skifte eller ägoutbyte bruka däri som ett väsentligt moment ingå åtgärder beträffande exempelvis väg- och dikessystemen, vilket i hög grad

medverkat till att uttrycket jorddelning framstått som mindre adekvat. Även i fråga om landsbygden har man därför börjat tala om fastighetsbildning, och denna term har härigenom kommit att vanligen användas som en sammanfattande benämning på samtliga sådana ändringar i fastighetsindelningen som genomföras enligt 1917 års lag eller jorddelningslagen eller ock enligt vissa andra med hänsyn till innehållet närstående författningar, främst lagen om sammanläggning av fastigheter å landet. Stundom har dock uttrycket reserverats för sådana ändringar vilka resultera i uppkomsten av nya fastigheter.

Enligt kommitténs mening är det av praktiska hänsyn påkallat med en gemensam beteckning för samtliga i den nya lagstiftningen reglerade åtgärder som ha till syfte att åstadkomma en förändring i något avseende av de bestående fastighetsförhållandena, och kommittén har funnit övervägande skäl tala för att som sådan beteckning godtaga termen fastighetsbildning, varigenom nära anslutning erhålles till den numera i allmänhet tillämpade terminologin. Fastighetsbildning har därför i förevarande paragraf beskrivits såsom en i enlighet med bestämmelserna i denna lag företagen åtgärd, varigenom fastighetsindelningen ändras. Huruvida sådan ändring medför att en eller flera nya fastigheter tillkomma eller blott innebär att bestående enheter ändras är likgiltigt. I båda fallen föreligger alltså fastighetsbildning. Eftersom lagen även behandlar vissa servitutsåtgärder, som icke kunna sägas innefatta ändringar i fastighetsindelningen men som böra helt jämställas med dylika indelningsändringar, har definitionen utvidgats så att med fastighetsbildning jämväl avses sådan enligt lagen företagen åtgärd varigenom servitut instiftas, ändras eller upphäves. Det må påpekas att i annan lagstiftning reglerade åtgärder, som resultera i att fastighetsindelningen ändras eller servitutsförhållandena påverkas, ej äro att hänföra till fastighetsbildning i den mening uttrycket här användes.

Den sålunda meddelade definitionen är en legaldefinition, som blott anger vad som under alla förhållanden kräves för att fastighetsbildning skall anses föreligga. En fullständig bild av institutet erhålles först genom de i följande avsnitt av lagen upptagna särskilda bestämmelserna. Kommittén har dock funnit angeläget att redan här i inledningskapitlet låta ändamålet med fastighetsbildningen sådant detta angivits i redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder komma till uttryck och har likaså velat ge en antydan om att i fastighetsbildningsverksamheten även kunna ingå andra väsentliga moment än sådana som genomförandet av ändringar i fastigheternas utformning på marken och i servitutsförhållandena. Särskilt möjligheten att vid fastighetsbildning upptaga frågan om väg- och dikessystemen och om andra tekniska anordningar för fastigheternas betjänande har ansetts böra omnämnas i sammanhanget. Av dessa skäl har i anslutning till definitionen å fastighetsbildning tillagts, att med sådan åtgärd, som jämväl må innefatta en utbyggnad av erforderliga anläggningar, avses att främja

ett mera ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller därmed jämförligt syfte.

Från fastighetsbildning skiljer sig fastighetsbestämning på det sättet att någon ändring av de bestående förhållandena ej är avsedd att åstadkommas därigenom, utan med fastighetsbestämning åsyftas att efter prövning i särskild ordning få till stånd ett klarläggande helt eller delvis av hur dessa förhållanden gestalta sig vid prövningstillfället. I enlighet härmed stadgas i ett andra stycke av denna paragraf att genom fastighetsbestämning avgöras frågor rörande beskaffenheten av gällande fastighetsindelning ävensom frågor rörande beståndet eller omfånget av vissa servitut. Av denna bestämmelse kan utläsas att fastighetsbestämningen motsvarar nuvarande gränsbestämning och tomtmätning, men samtidigt torde framgå att institutet är avsett att få ett mera vidsträckt användningsområde. Icke blott gränsfrågor skola kunna upptagas vid fastighetsbestämning enligt vad i lagen stadgas utan i princip alla spörsmål rörande fastighetsindelningen liksom även frågor angående vissa slags servitut. Rörande den närmare avgränsningen av fastighetsbestämningsinstitutet får kommittén hänvisa till 14 kap.

2 §.

I fastighetsbildningskommitténs uppdrag ingår att göra en översyn även av reglerna om fastighetsregister. Nuvarande register, vilka utgöras av jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna, inrättades på sin tid för att tjäna som underlag för den inom lagfarts- och inteckningsväsendet förekommande fastighetsbokföringen. Fastighetsregistren äro således avsedda som förteckningar över de enheter vari inskrivning av olika rättsförvärv rörande fast egendom skall kunna ske, och de i registren åsatta fastighetsbeteckningarna skola såvitt möjligt utnyttjas vid individualiseringen i fastighetsböckerna av de olika inskrivningsobjekten. Behovet av en fastighetsredovisning som fortlöpande återspeglar det vid varje tidpunkt gällande fastighetsbeståndet och bildar grundval för inskrivningsväsendet kvarstår oförändrat. Redan med hänsyn till redovisningens betydelse i detta hänseende synes det motiverat att de grundläggande bestämmelserna därom upptagas i civillag och ej endast meddelas i administrativ författning såsom skett beträffande jordregistret, varom föreskrifter äro meddelade främst i förordningen den 13 juni 1908 angående jordregister. Den för städerna och vissa stadsliknande samhällen och andra orter gällande ordningen, enligt vilken man i lag, närmare bestämt i 7 kap. 1917 års lag, har angivit huvudgrunderna för fastighetsregistreringen medan detaljföreskrifterna utfärdats i administrativ väg, bör sålunda tillämpas för framtiden. Såsom ytterligare skäl för denna ståndpunkt kan åberopas att till och med redovisningen i jordregistret kommit att få vissa begränsade rättsverkningar i fastighetsbildningssammanhang, t. ex. för ägolottsbildningen vid laga skifte, och att enligt kommitténs uppfattning så-

dana verkningar i betydligt större omfattning nu böra knytas till fastighetsregistreringen. Som närmare skall utvecklas i det följande bör sålunda hädanefter en fastighetsbildningsåtgärd ej anses fullbordad och slutligt gällande, förrän åtgärden blivit antecknad i fastighetsregistret och den eller de nya fastigheterna där blivit redovisade.

En konsekvens av denna ståndpunkt blir att huvudreglerna om fastighetsregistreringen ansetts böra upptagas i själva fastighetsbildningslagen. De återfinnas i 19 kap. av kommittéförslaget, men redan i förevarande paragraf har det grundläggande stadgandet inskrivits att fastighetsregister skall föras över fastighetsbeståndet i riket. På grund av den centrala betydelse som registreringen kommer att få icke minst för bestämmande av fastighetsbegreppet har det ansetts önskvärt att detta stadgande erhåller sin plats i inledningskapitlet. Med bestämmelsen har kommittén icke velat utsäga att de nuvarande båda registerformerna skola avlösas av ett nytt enhetligt register, utan meningen är att hittillsvarande register skola kunna bibehållas och var för sig utgöra sådant fastighetsregister som avses i den nya lagen. I vad mån man skall kunna åstadkomma ett fullt enhetligt system för fastighetsredovisningen får bliva en senare fråga. Den omständigheten att de nuvarande båda registren skola kunna behållas vid sidan av varandra hindrar emellertid ej att lagreglerna om registerföringen och i viss mån även detaljföreskrifterna få en enhetlig prägel.

I anslutning till det nu föreslagna stadgandet att fastighetsregister skall föras har kommittén upptagit en bestämmelse angående den betydelse vari uttrycket fastighet användes i lagen. Såsom påpekats i olika sammanhang är fastighet ett mångtydigt begrepp i det juridiska språkbruket, även i lagspråket, och önskemål ha uttalats om avhjälpande av nuvarande brist på terminologisk enhetlighet härvidlag. Även om det icke nu kan bliva tal om att genomföra en sådan enhetlighet i lagspråket, synes det angeläget att man i fastighetsbildningslagstiftningen icke blott eftersträvar en fast och entydig terminologi, som i framtiden kan utnyttjas på andra områden, utan även låter denna komma till uttryck i en särskild lagregel.

Vid övervägande av frågan vilket fastighetsbegrepp som bör komma till användning i den nya fastighetsbildningslagen synes det kommittén mest naturligt att på sätt som redan skett i vissa lagstiftningsärenden under senare tid anknyta till registreringsbestämmelserna och låta termen fastighet få betydelse av registerfastighet. Detta är så mycket mera motiverat som huvudgrunderna för all fastighetsregistrering nu föreslås bliva fastslagna genom bestämmelser i lag. Emellertid är att märka att man, när man hittills talat om registerfastighet, avsett sådan egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser skolat redovisas i fastighetsregistret såsom särskild fastighet. Att den faktiska registreringen således icke tillmätts någon betydelse har berott på att jordregistret ansetts utgöra enbart en sammanställning av vad vissa urkunder innehöllo om en fastighetsindelning, som

existerade oberoende av registret (jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse s. 5 ff.). Även om jordregistret efter hand fått en något ändrad uppgift, måste det dock fortfarande anses vara av övervägande passiv karaktär, och i konsekvens härmed har man icke velat låta dess uppgifter bliva omedelbart bestämmande för vad som skall anses utgöra särskild fastighet. Emellertid finnes nu anledning att överväga, om icke en övergång till ett något mera aktivt fastighetsregister bör komma till stånd så att registret erhåller vitsord beträffande frågan om vilka enheter som skola betraktas såsom fastigheter. Att i nuvarande läge låta registrets uppgifter i övrigt och således även beträffande omfattningen och beskaffenheten av de olika fastigheterna bliva normerande måste anses uteslutet.

Till stöd för att på angivet sätt tilldela fastighetsregistret en begränsad aktiv funktion kan först och främst åberopas önskvärdheten av att man utan ingående kunskaper om registreringsbestämmelsernas innehåll skall kunna på ett snabbt och enkelt sätt få kännedom om vilka fastigheter som skola anses bestå vid en viss tidpunkt. De nuvarande registreringsbestämmelserna äro ju synnerligen invecklade och svåröverskådliga och utan anlitande av särskild fackkunskap kan det stundom vara omöjligt att få utrett vad som skall vara redovisat som särskild fastighet. Även om en översyn av bestämmelserna skulle leda till vissa förenklingar, torde det dock icke vara möjligt att åstadkomma några egentliga lättnader såvitt angår registreringen av äldre fastighetsbildningar. I fråga om åtgärder som framdeles äga rum tillkommer ett annat skäl att låta fastighetsregistrets innehåll bliva normerande beträffande frågan om vilka fastighetsindivider som skola anses bestå. Om den nuvarande fastställelsen av fastighetsbildningsförrättningar kommer att slopas i enlighet med vad kommittén ämnar föreslå i det följande, blir det nämligen nödvändigt att anknyta fullbordandet av fastighetsbildningsåtgärderna till ett annat lätt konstaterbart faktum. Av flera skäl synes det mest lämpligt att låta anteckningen i fastighetsregistret ersätta fastställelsen som yttre tecken på att en fastighetsbildning blivit genomförd. Först i och med registreringen torde fastighetsbildningen böra bliva definitiv i den bemärkelsen att den icke skall kunna angripas med allmänna rättsmedel, och först därmed inträder alltså dess fulla rättsverkningar. En sådan ordning innebär att redovisningen i registret får utslagsgivande betydelse för vad som utgör fastighet för sig.

Mot det nu antydda systemet med ett fastighetsregister, som tillerkännes visst begränsat vitsord, kan förvisso invändas att nuvarande register fortfarande äro tämligen bristfälliga och att de därför äro mindre ägnade att tjänstgöra som ett delvis aktivt register. Enligt kommitténs mening bör denna anmärkning emellertid icke tillmätas någon egentlig betydelse, om blott möjligheterna att få till stånd erforderliga rättelser och kompletteringar av registret äro betryggande. Särskilda regler härom upptagas i kommitteförslaget.

På grund av det anförda har bestämmelsen med definition å begreppet fastighet formulerats sålunda att med detta uttryck förstås vad som i fastighetsregistret är redovisat såsom särskild fastighet. Ehuru definitionen formellt blott skall gälla vid fastighetsbildningslagens tillämpning, är det tydligt att den kommer att påverka terminologin på andra lagstiftningsområden. Att den även lämpar sig för en mera vidsträckt användning synes kommittén uppenbart.

3 §.

I denna paragraf anges innebörden av termen samfälld ägolott. Detta är en ny term, avsedd att ersätta det i jorddelningslagstiftningen hittills använda uttrycket samfällighet varmed brukat förstås ett vid skifte eller annan delning för gemensamt ändamål undantaget område eller en för två eller flera fastigheter eljest gemensam äga av beskaffenhet att utgöra skifteslag som sägs i 1 kap. 2 § jorddelningslagen under 3. Eftersom ordet samfällighet numera även kommit att få en helt annan innebörd — ofta förstås därmed en sammanslutning av fastigheter för bedrivande av gemensam verksamhet av något slag, exempelvis väghållning — samt denna nya terminologi blivit godtagen i olika lagstiftningssammanhang och vunnit allmänt erkännande, får det anses uteslutet för kommittén att i fastighetsbildningslagen begagna uttrycket samfällighet i dess gamla bemärkelse. Av denna anledning har alltså den nya termen samfälld ägolott föreslagits. Detta har dock ej hindrat kommittén att på sina ställen i motiven, där missförstånd ej riskeras och ett annat uttryckssätt skulle bliva onödigt tyngande, fortfarande tala om samfällighet och därmed avse vad som i denna paragraf definieras som samfälld ägolott. Kommittén vill vidare påpeka att sådan ägolott, i motsats till den gamla samfälligheten, omfattar alla de fall, då mark är samfälld eller eljest gemensam för fastigheter. Huruvida fastigheterna i fråga jämväl innehålla enskild mark är utan betydelse. Gemensam ägovidd för två eller flera fastigheter faller alltså in under uttrycket samfälld ägolott.

4 §.

Vanligen utgör fisket inom ett vattenområde en i äganderätten till grunden ingående befogenhet. I vissa fall förekommer emellertid att fisket inom ett område bibehållits som samfällt för flera fastigheter, medan vattenområdet delats mellan dem. Tänkbart är också att fisket är delat i olika lotter men ej i överensstämmelse med den för själva vattenområdet gällande indelningen. Slutligen har man att räkna med att rätten att bedriva visst fiske utgör fastighet för sig. De särskilda förhållanden som i nu angivna fall äro för handen, då fisket ej är förenat med rätten till grunden, har vid tillämpningen av nuvarande lagstiftning vållat vissa problem, enär möjligheterna att i rationaliseringssyfte eller eljest med stöd av reglerna om fastighetsbildning företaga olika åtgärder med avseende å fiskeförhållandena äro be-

gränsade. Enligt kommitténs mening föreligger ett starkt behov av att kunna låta fristående fiskerättigheter undergå förändringar på motsvarande sätt som fastigheternas ägoområden. Genom sådana ändringar skulle det bl. a. bliva möjligt att, där det befunnes önskvärt, få till stånd en återförening av särskild fiskerätt med äganderätten till grunden, men även andra angelägna förbättringsåtgärder skulle underlättas.

På grund av vad sålunda anförts har kommittén genom ett generellt stadgande i denna paragraf föreskrivit att vad i lagen sägs om mark eller område skall i tillämpliga delar gälla även beträffande fiske, som ej är förenat med rätten till grunden. Den ytterligare förutsättningen för stadgandets tillämpning har uppställts att fiskerätten ej är att hänföra till servitut, detta beroende på att särskilda bestämmelser meddelas i det följande av lagen om åtgärder beträffande servitut och att anledning saknas att låta sådana fiskerättigheter som tillkommit på sätt som gäller för bildande av servitut bliva underkastade en särreglering. — Eftersom stadgandet är avsett att tillämpas också då fråga är om fastighetsbestämning, har det upptagits bland de inledande bestämmelserna i detta kapitel.

Det må framhållas att kommittén i denna paragraf liksom för övrigt även på andra ställen i lagen använder termen fiske i betydelsen av sådan rätt att fiska som antingen är knuten till fastighet eller utgör särskild fastighet. Rättighet av nyttjanderättskaraktär omfattas således icke.

5 §.

Enligt denna paragraf skall med ägare av mark eller fastighet jämställas innehavare under ständig besittningsrätt av sådan egendom. Med ständig besittningsrätt åsyftas här både sådan besittningsrätt som enligt lag är att hänföra till fast egendom och sådan, främst stadgad åborätt, som avses i 1 kap. 17 § jorddelningslagen och som fortfarande kan förekomma. Vidare stadgas i paragrafen, i analogi med bestämmelser på andra håll i lagstiftningen, att vad enligt lagen gäller om ägare av fastighet skall tillämpas å den, som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer annan.

6 §.

I enlighet med uttalande i direktiven har kommittén strävat efter att i lagen undvika bestämmelser rörande sådana frågor som lämpligen kunna behandlas i administrativ författning. I anslutning till lagen måste följaktligen utfärdas vissa tillämpningsföreskrifter. Dessa torde i allmänhet böra meddelas av Kungl. Maj:t, men hinder synes icke böra möta att lantmäteristyrelsen genom särskilt bemyndigande får sig anförtrott att utfärda erforderliga föreskrifter i visst hänseende. En lagbestämmelse med denna innebörd har föreslagits i denna paragraf.

Det må påpekas att lantmäteristyrelsen självfallet icke bör bemyndigas att närmare reglera andra frågor än sådana som uteslutande röra förrättningsverksamheten. Till undvikande av varje missförstånd vill kommittén även framhålla att bindande anvisningar såsom komplettering till lagens materiella bestämmelser uppenbarligen icke kunna utfärdas med stöd av förevarande lagrum.

## ANDRA AVDELNINGEN

# Om fastighetsbildning i allmänhet

### 2 KAP.

### Grundläggande bestämmelser

I detta kapitel anges vilka fastighetsbildningsinstitut som skola finnas och fastslås den grundläggande principen om fastighetsbildningsfrågornas behandling vid förrättning. Även verkan av fastighetsbildning i särskilda avseenden regleras, varjämte vissa gemensamma stadganden om kostnaderna ansetts böra upptagas här.

1 §.

Av redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder framgår att man har att skilja mellan olika former av fastighetsbildning, i första hand mellan sådan som har till ändamål att åstadkomma en ombildning, främst i förbättringssyfte, av bestående fastigheter och sådan som innebär en nybildning av fastigheter. Även om i vissa avseenden enhetliga villkor böra gälla för all fastighetsbildning, kan ej undvikas att särskilda bestämmelser meddelas för olika åtgärder alltefter skiljaktigheter i fråga om deras syfte och verkningar. Härigenom blir det naturligt att i lagtekniskt hänseende utforma olika fastighetsbildningsinstitut, som i större eller mindre omfattning förete särdrag i förhållande till varandra, och att åsätta dem särskilda benämningar. Det må understrykas att det främsta ändamålet med denna indelning av fastighetsbildningsåtgärderna är att möjliggöra en enkel och överskådlig disposition av lagreglerna och att därmed underlätta lagstiftningens tillämpning. Det är således mycket en fråga av redaktionell natur vilka institut som skola finnas och hur gränserna mellan dem skola uppdragas.

Med den utgångspunkt som sålunda angivits har kommittén funnit sig böra föreslå dels ett särskilt institut för omreglering av fastigheter, benämnt fastighetsreglering, dels ock för nybildning av fastigheter de tre olika instituten avstyckning, klyvning och sammanläggning. Ett stadgande i enlighet härmed har upptagits i denna paragraf. Vad som är utmärkande för dessa skilda fastighetsbildningsformer klargöres ej i detta sammanhang utan framgår av de speciella, i tredje och fjärde avdelningarna meddelade bestämmelserna om de olika åtgärderna.

I förhållande till gällande rätt innebär förslaget i första hand en nyhet genom att samtliga åtgärder, som syfta till att åstadkomma ändringar mellan fastigheter inbördes utan att nya enheter tillskapas, sammanförts under en gemensam benämning och under i stort sett enhetliga regler. I fråga om motiven för att ett enda fastighetsregleringsinstitut sålunda föreslås får kommittén hänvisa till vad nedan inledningsvis anföres i anslutning till bestämmelserna i tredje avdelningen om fastighetsreglering.

Ett annat förhållande, som må noteras i detta sammanhang, är att klyvning eller med andra ord sådan fastighetsdelning som innebär en utbrytning av ideella andelar i fastighet ej på sätt som skett i nuvarande lagstiftning behandlas i likhet med åtgärder, vilka ha till huvudsaklig uppgift att åstadkomma en omarrondering. Detta sammanhänger med att det nya regleringsinstitutet konstruerats annorledes än det hittillsvarande arronderingsskiftet. Det är närmast att karakterisera som ett utbyggt ägoutbytesförfarande och utgör icke formellt en delningsåtgärd i likhet med skiftet. Visserligen torde klyvning som regel icke komma att ske fristående, utan då en sådan delning kommer till utförande, blir det mycket ofta i kombination med fastighetsreglering. Till innebörden föreligger dock en viss skillnad mellan dessa båda fastighetsbildningsformer. Den ena, fastighetsregleringen, har en klart positiv prägel, medan den andra ej i och för sig syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet, även om den tillsammans med andra åtgärder torde leda till detta resultat. Med hänsyn till önskvärdheten av klarhet och reda i systematiskt hänseende har det också enligt kommitténs mening synts mest motiverat att icke låta det nya regleringsinstitutet omfatta även klyvningssituationen. Ehuru det är möjligt att låta många stadganden vara gemensamma, kan ett antal av de bestämmelser som erfordras beträffande fastighetsreglering icke göras tillämpliga vid klyvning, och omvänt förhåller det sig så att denna senare form av fastighetsbildning i vissa hänseenden kräver särskilda regler.

Om klyvningen skulle anses icke böra bestå som en självständig fastighetsbildningsform, skulle kunna övervägas att konstruera avstyckningsinstitutet på sådant sätt att det skulle omfatta även delning, varigenom ideell andel i fastighet utbrytes. Detta har emellertid icke funnits lämpligt. Skälen härför utvecklas närmare vid rubriken till 11 kap.

2 §.

Denna paragraf innehåller först och främst den bestämmelsen att fråga om fastighetsbildning skall på sätt angivits i redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder prövas vid förrättning. Närmare föreskrifter om förrättningshandläggningen meddelas i 4 kap. Angående skälen för att även sammanläggningsärenden skola upptagas vid förrättning får kommittén hänvisa till vad nedan sägs vid rubriken till 12 kap.

I förevarande paragraf stadgas vidare att fråga om fastighetsbildning ej

må utom i särskilt i lagen angivna fall upptagas annorledes än efter ansökan. Härigenom och genom vissa i det följande meddelade bestämmelser om de olika fastighetsbildningsåtgärderna stadfästes den principen att fastighetsbildning i främsta rummet skall vara beroende av initiativ från enskild sakägares sida. Vissa undantag härifrån ha emellertid för särskilda fall funnits påkallade, och regler om officialinitiativ återfinnas sålunda i 5 kap. 3 § och 13 kap. 2 §. Härjämte har åt förrättningsmännen tillerkänts rätt att i samband med handläggningen av särskilda fastighetsbildningsfrågor utan ansökan utvidga prövningen. I 7 kap. 12 §, 12 kap. 8 § och 13 kap. 3 § ha bestämmelser med sådant innehåll upptagits. Här må ock nämnas att 5 kap. 6 § första stycket innehåller regler, enligt vilka fastighetsreglering i vissa fall kommer att företagas i större omfattning än sökanden påkallat.

Strävan har varit att reservera termen förrättning för själva den formella handläggningen i första instans av fastighetsbildningsfrågorna och att låta i stort sett enhetliga regler gälla för denna handläggning. En konsekvens härav har blivit att, då två eller flera fastighetsbildningsåtgärder företagas till gemensam prövning, endast en förrättning skall anses föreligga. Genom ett sådant betraktelsesätt undgår man de svårigheter som med nuvarande ordning kunna uppkomma, när det gäller att avgöra om i visst fall en eller flera förrättningar ägt rum. Till grund för den kumulation eller sammanföring i en förrättning av skilda fastighetsbildningsfrågor som alltså hädanefter skall kunna förekomma har kommittén i ett andra stycke av denna paragraf föreskrivit att två eller flera fastighetsbildningsåtgärder må handläggas gemensamt vid en förrättning, om åtgärderna helt eller delvis röra samma fastighet eller om gemensam handläggning finnes av annan anledning ändamålsenlig. Det är att märka att något krav ej uppställes på att de olika frågorna skola ha väckts samtidigt. I nära anslutning till vad som enligt 14 kap. 6 § rättegångsbalken gäller om kumulation av tvistemål har vidare stadgats att, när skäl äro därtill, handläggningen må uppdelas på skilda förrättningar. Genom dessa bestämmelser få förrättningsmännen vidsträckta möjligheter att förfara efter omständigheterna i det enskilda fallet så att största möjliga förrättningstekniska fördelar skola vinnas. Att i lagen meddela närmare riktlinjer för deras bedömning i dessa hänseenden har ej ansetts behövligt och skulle kunna motverka förenklingssträvandena.

Till sist har kommittén funnit lämpligt att i ett särskilt tredje stycke av denna paragraf erinra om att fastighetsbildning i vissa fall måste kombineras med ett förfarande, som utmynnar i ett fastighetsbestämmande avgörande enligt vad närmare stadgas i 14 kap.

3 §.

Vid jorddelningslagens antagande fästes stor vikt vid att särskild, från äganderätten till grunden inom ett vattenområde åtskild fiskerätt i allmän-

het icke tillskapades. I 1 kap. 5 § infördes därför ett stadgande av innebörd att skifte å vattentäckt område jämväl innefattade skifte av fisket. Enligt särskilt förbehåll kunde dock avsteg härifrån bestämmas med stöd av annan föreskrift i lagen och därmed åsyftades ett i 10 kap. 7 § upptaget stadgande, enligt vilket fisket, där det ej förut delats, skulle under vissa förutsättningar kunna undantagas såsom gemensamt för skiftesdelägarna. Även vid annan form av fastighetsbildning än laga skifte har principen om att fiske icke skulle få skiljas från rätten till grunden iakttagits.

Någon ändring beträffande den grundsats om fiskets behandling vid fastighetsbildning som sålunda för närvarande gäller anser kommittén icke böra komma i fråga. Också för framtiden är det värdefullt att sambandet mellan fisket och rätten till grunden upprätthålles. Fastighetsbildning skall alltså även i fortsättningen ske på sådant sätt att fisket bibehålles som en i äganderätten ingående befogenhet, även om visst avsteg från denna regel kan vara motiverat och icke bör hindras. Med anledning härav har i denna paragraf inskrivits den regeln att fastighetsbildning, som innebär ändring av fastighetsindelningen och berör vattenområde, omfattar även fisket under förutsättning att detta är förenat med rätten till grunden. Denna princip skall dock endast gälla där ej annat bestämmes med stöd av stadgande i lagen. Ett sådant stadgande som möjliggör undantag från den här fastslagna principen återfinnes i 3 kap. 8 §. I motiven till detta lagrum ägnas hithörande frågor en mera utförlig behandling.

4 §.

I denna paragraf regleras fastighetsbildnings inverkan på frågan till vilka fastigheter tillbehör till den fasta egendomen skola vara knutna. Detta spörsmål har icke blivit löst i gällande lagstiftning och i vissa avseenden råder ovisshet om i vad mån fastighetsbildning skall anses omfatta fastighetstillbehör. Kommittén har funnit det angeläget att frågan ej i fortsättningen lämnas öppen utan att de framtida fastighetsbildningsåtgärdernas rättsverkningar härutinnan klargöras i den nya lagstiftningen. För detta ändamål har kommittén låtit den för flertalet fall mest lämpade lösningen få gälla som en huvudregel, vilken upptagits i första stycket av paragrafen. Enligt denna regel skall föremål, som utgör tillbehör till fastighet, vid fastighetsbildning följa den mark varå föremålet finnes eller vartill det eljest har anknytning. Att i alla situationer fästa avseende enbart vid platsen för föremålet har ej ansetts böra ske, enär vissa föremål, exempelvis stängsel, ju kunna såsom tillbehör vara knutna till en fastighet utan att de äro uppställda på denna. Då den angivna principen att tillbehör följer viss mark icke kan vinna tillämpning beträffande byggnader och andra anläggningar, som uppförts med stöd av servitut och som få anses höra till den härskande fastigheten i servitutsförhållandet, har genom ett särskilt tillägg utsagts att föremål av detta slag följer servitutet, vilket innebär att det efter fastighets-

bildningen skall utgöra tillbehör till den fastighet som då är bärare av servitutsrättigheten.

I andra stycket av paragrafen ha vissa undantag från första stycket föreskrivits. Dessa gälla först och främst byggnad eller annan anläggning, som enligt beslut vid fastighetsbildningen skall flyttas eller avstås för rivning. Beslut med sådant innehåll må endast meddelas vid fastighetsreglering, därvid bestämmelserna i 5 kap. 23 och 24 §§ äro tillämpliga, och måste få till följd att, även om beslutet icke hunnit verkställas när fastighetsbildningen blir slutligt gällande, byggnaden eller anläggningen icke får sin fastighetstillhörighet ändrad. Som ytterligare undantag anges det fall att vid fastighetsbildningen instiftas servitut, innefattande rätt för ägaren av fastighet att å annan fastighet behålla en honom tillhörig byggnad eller annan anläggning. Denna har alltså ej uppförts med stöd av servitut men synes böra behandlas på samma sätt som om så varit fallet. Den bör således efter fastighetsbildningen utgöra tillbehör till den härskande fastigheten.

5 §.

Frågan om hur fastighetsbildning inverkar på olika rättigheter till fast egendom är ett spörsmål som icke fått någon generell lösning i lagstiftningen. I den mån ej särskilda lagregler äro meddelade, såsom förhållandet exempelvis är i vad gäller fordringsinteckningar, får frågan bedömas med hänsyn till rättighetens art och det fastighetsbildningsinstitut som kommit till användning. Beträffande rättigheter av servitutskaraktär blir här att beakta inverkan av fastighetsbildningen icke blott på objektet för rättigheten utan jämväl på subjektet. I sistnämnda hänseende komma i stor utsträckning direkta föreskrifter att meddelas vid fastighetsbildningen om vilken av de av åtgärden berörda fastigheterna som rättigheten därefter skall tillkomma. Vid delning av den härskande fastigheten skall sålunda i varje fall som regel bestämmas vilken av de vid delningen utlagda fastigheterna som skall vara bärare av rättigheten. Vid fastighetsreglerande åtgärder ligger saken annorlunda till. Sådan åtgärd skall i princip ej medföra någon ändring beträffande rättighetens subjekt och det är då icke påkallat att särskild föreskrift meddelas i det enskilda fallet. För en viss bestämd situation finnes emellertid anledning att avvika från vad nu sagts om verkan av åtgärden, nämligen om rättigheten har sådant innehåll att den måste anses knuten till visst område av den härskande fastigheten och detta områdes fastighetstillhörighet ändras genom fastighetsbildningen. Med tanke på detta fall har det ansetts påkallat med en lagregel, varigenom fastslås att rättigheten efter fastighetsbildningen skall tillkomma den eller de fastigheter som omfatta ägoområdet i fråga. Ett stadgande med denna innebörd har upptagits i förevarande paragraf. Visserligen blir det i första hand av betydelse vid fastighetsreglering, men då det bör vara tillämpligt även i delningsfallet för den händelse särskild bestämmelse i ämnet icke skulle meddelas i samband med delningen, har det erhållit en mera gene-

rell avfattning och fått sin plats i detta kapitel. Samtidigt har emellertid stadgandets räckvidd måst begränsas så att det blott skall lända till efterrättelse, där ej annat bestämts vid fastighetsbildningen.

6 §.

Som redan angivits vid kapitelrubriken ha vissa för all fastighetsbildning gemensamma bestämmelser om kostnaderna ansetts böra upptagas i detta kapitel. Visserligen kan en allmängiltig princip för hur kostnaderna för genomförandet av fastighetsbildning skola fördelas mellan sakägarna ej uppställas, utan på sätt angivits i förevarande paragraf skall fördelningen av sådana kostnader ske i enlighet med de bestämmelser som i detta hänseende äro meddelade beträffande de särskilda fastighetsbildningsåtgärderna. För den händelse återkallelse sker eller förrättningsprövningen av annan anledning inställes eller enighet mellan sakägarna föreligger om betalningsansvarets fördelning kunna dock gemensamma regler meddelas. Vidare erfordras i detta sammanhang en norm för hur gemensamma kostnader för skilda åtgärder skola fördelas.

I sistnämnda hänseende har kommittén funnit sig böra föreslå den regeln att de gemensamma kostnaderna skola fördelas efter vad som finnes skäligt. Någon mera utförlig anvisning om uppdelning av kostnaderna kan icke lämnas och skulle för övrigt vara meningslös, då även skyldigheten att gälda de till särskild åtgärd hänförliga kostnaderna i stor omfattning måste bliva beroende av en ren skälighetsbedömning. Här liksom i andra liknande sammanhang bör nyttan, där en sådan kan urskiljas, vara vägledande.

Beträffande det fall att förrättning inställes på grund av återkallelse eller annan orsak har kommittén i viss anslutning till innehållet i 18 kap. 5 § rättegångsbalken stadgat att redan uppkomna kostnader skola gäldas av sökanden, såvida icke särskilda omständigheter föranleda att betalningsskyldigheten eller del därav bör fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. För den händelse byggnadsnämnden påkallat förrättningsprövningen, vilket skall vara möjligt i viss utsträckning, bör den betalningsskyldighet som enligt det sagda kan åvila sökanden åläggas kommunen såsom i ekonomiskt avseende ansvarig för nämndens verksamhet. Om en förrättning, såsom i undantagsfall skall kunna ske, efter förordnande av överlantmätaren igångsatts utan ansökan och förrättningshandläggningen blir inställd, förutsättas kostnaderna komma att bestridas av allmänna medel.

Enligt gällande rätt kunna sakägarna ej med bindande verkan sinsemellan överenskomma om hur förrättningskostnaderna skola fördelas annat än vid avstyckningsförrättning, då jämlikt 19 kap. 27 § jorddelningslagen och hänvisning dit i 1917 års lag en överenskommelse mellan sakägarna under alla förhållanden skall beaktas. Då emellertid vid andra förrättningar kostnadsfördelningen stundom skall ske på grundval av en skälig-

hetsbedömning, torde förrättningsmännen i praktiken taga stor hänsyn till en enhällig uppfattning bland sakägarna. Enligt kommitténs mening saknas anledning att icke för framtiden tillerkänna sakägarna rätt att vid alla fastighetsbildningsförrättningar bestämma om kostnadsfördelningen, när de kunna enas. Den enda begränsning som synes påkallad är en spärr mot överenskommelser, genom vilka betalningsansvaret skulle i otillbörligt syfte kunna åläggas den som saknar möjlighet att göra rätt för sig. Om det är uppenbart att en överenskommelse skulle medföra att betalningsskyldighetens fullgörande äventyras, bör överenskommelsen icke få läggas till grund för förrättningsmännens beslut i kostnadsfrågan. Det stadgande som upptagits i andra stycket av denna paragraf har utformats i enlighet med vad sålunda anförts.

I tredje stycket har kommittén närmare angivit vilka olika kostnader som avses i paragrafen. Dessa äro — förutom den taxereglerade avgift som skall utgå till statsverket eller, då kommun bär ansvaret för fastighetsbildningsverksamheten, till denna och som inbegriper ersättning för avskrifter och kartkopior till sakägarna — ersättning till sakkunnigt biträde vid förrättningen och till syssloman samt utgifter för hantlangning, där ej denna tillhandahållits genom det allmännas försorg, i vilket fall utgifterna skola innefattas i den taxereglerade avgiften. Att märka är att nu gällande bestämmelse i 17 kap. 1 § jorddelningslagen, enligt vilken kostnaderna för laga skifte jämväl inbegripa arvode till förrättningsmän och resekostnadsersättning i den mån sådan kostnad ej gäldas av statsmedel, icke har någon motsvarighet i det nu föreslagna stadgandet. Frågan har endast betydelse beträffande gode männen, vilka för närvarande ej äro berättigade till ersättning i någon form av statsverket utan åtnjuta dagarvode samt resekostnadsersättning jämte traktamente av vederbörande sakägare. Enligt kommitténs mening bör för framtiden i stället gälla den ordningen att gode männen skola vara berättigade till gottgörelse av det allmänna. De skola icke behöva vända sig till sakägarna för att komma i åtnjutande av sin ersättning. I vad mån sakägarna via taxeavgifterna skola återgälda det allmänna kostnaderna för anlitande av gode män är ett spörsmål som kommittén ej har att taga ställning till. Kommittén vill dock framhålla att det skulle vara önskvärt, om storleken av avgifterna för de olika förrättningarna icke gjordes direkt beroende av huruvida gode män deltagit i handläggningen eller icke.

## 3 KAP.

### Om villkor för fastighetsbildning

I detta kapitel upptagas gemensamma bestämmelser om de materiella villkor, som böra uppställas för att fastighetsbildning skall anses tillåtlig från allmän synpunkt. Såsom angivits i redogörelsen för lagförslagets huvud-

grunder böra enhetliga regler härutinnan så långt det är möjligt gälla för alla slag av fastighetsbildande åtgärder. Det är att märka att villkoren även bliva av betydelse som visst skydd för den enskilde fastighetsägaren mot att behöva underkasta sig av honom icke önskade åtgärder.

De föreslagna bestämmelserna bygga i stor utsträckning på nuvarande regler i 19 kap. jorddelningslagen angående de jordpolitiska förutsättningarna för avstyckning. Vid 1947 års reformering av avstyckningsinstitutet erhöllo dessa regler ett fullständigt och tidsenligt innehåll, och det får anses att de därefter i allmänhet på ett tillfredsställande sätt fyllt sin uppgift att motverka uppkomsten av olämplig fastighetsindelning. Kommittén har därför ansett det lämpligt och riktigt att taga dessa avstyckningsregler till utgångspunkt vid utarbetandet av sitt förslag till nya enhetliga bestämmelser i ämnet, men kommittén har självfallet varit uppmärksam på att den fortgående utvecklingen på olika områden kan föranleda jämkningar i den jordpolitiska bedömningen och att omarbetningar även av andra skäl kunna vara påkallade. I enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen har kommittén eftersträvat en sådan utformning av de nya reglerna att det vid deras tillämpning skall bliva möjligt att vinna anslutning till den vid prövningstillfället aktuella jord- och planpolitiska målsättningen.

Mot nuvarande avstyckningsregler riktas ibland den anmärkningen att lagstiftningen är alltför negativt inriktad genom att den uppställer en mångfald förbud mot fastighetsbildning utan att tillräckligt tydligt angiva när fastighetsbildning i stället skall medgivas. De nya bestämmelserna böra, menar man, utformas i en mera positiv anda och innehålla konstruktiva riktlinjer för fastighetsbildningsverksamheten. Efter övervägande av dessa och liknande påpekanden har emellertid kommittén funnit sig icke kunna förorda en överarbetning i antydd riktning. Fastighetsbildningen är ju för närvarande såtillvida en fastighetsägarnas egen angelägenhet att det ankommer på dem att taga erforderliga initiativ. Den av staten bedrivna verksamheten på ifrågavarande område är i huvudsak inriktad på att genomföra de av fastighetsägarna begärda åtgärderna på ett för de enskilda betryggande sätt samt att kontrollera att resultaten även bliva från allmän synpunkt godtagbara. Såsom kommittén i annat sammanhang påpekat råder i stort sett allmän enighet om att samma ordning i princip bör bibehållas även för framtiden. Vid sådant förhållande synes det icke kunna undvikas att de bestämmelser som reglera det statliga överinseendet över fastighetsbildningen få en viss restriktiv prägel. Detta innebär dock ej att icke lagstiftningen i övrigt skall utformas i en positiv anda.

För kommittén har även gällt att taga ställning till ett önskemål, som går i riktning mot ökad restriktivitet. Förslag har sålunda i vissa sammanhang framförts om att den nya lagstiftningen skulle upptaga ett stadgande

med generellt förbud mot varje fastighetsbildning, som bedömdes motverka allmänt intresse av betydelse. Som skäl härför har framhållits, att de nuvarande inskränkningarna i rätten för de enskilda att vinna ändringar i fastighetsindelningen endast gällde vissa i lagen närmare angivna situationer, då fastighetsbildning ansetts från allmän synpunkt skadlig. Eftersom det måste vara svårt att få till stånd en tillräckligt fullständig uppräkning av sådana situationer, skulle det vara värdefullt med ett mera allmängiltigt förbud. I diskussionen härom har påpekats, att det föreslagna stadgandet skulle medgiva ett tillbörligt hänsynstagande till de allmänna lokaliseringssträvandena samt till synpunkter av betydelse för bl. a. försvaret, trafiksäkerheten, hälsovården, naturskyddet och den allmänna trevnaden över huvud taget.

Kommittén kan ej undgå att hysa betänkligheter mot ett stadgande med angiven innebörd. Frågan om tillåtligheten av fastighetsbildning är ofta av utomordentlig betydelse för de enskilda fastighetsägarna, och det synes med hänsyn därtill kunna fordras av lagstiftningen att den så klart som möjligt angiver vilka ändringar i fastighetsindelningen som icke medgivas. Den ifrågasatta bestämmelsen kan ej anses uppfylla rimliga krav härutinnan. De tillämpande myndigheterna skulle genom densamma erhålla en långtgående diskretionär prövningsrätt, som ej skulle stå i god överensstämmelse med principen om fastighetsbildningen såsom ett judiciellt och ej ett administrativt förfarande.

Kommittén vill vidare framhålla att det ej sällan genom speciallagstiftning är sörjt för att åtgärder, som medföra en från allmän synpunkt olämplig markanvändning, icke komma till stånd. Här må bl. a. erinras om bestämmelserna i lagen om allmänna vägar angående förbud mot uppförande av byggnad i närheten av allmän väg och mot utfart till sådan väg, i naturskyddslagen angående fridlysning och förbud mot vissa arbetsföretag samt i strandlagen angående förbud mot bebyggelse inom vissa strandområden. Dylika bestämmelser böra uppenbarligen beaktas vid prövning av fastighetsbildningsfrågor, men härför torde icke fordras någon särskild föreskrift i fastighetsbildningslagstiftningen. Med tillämpning av eljest gällande jordpolitiska bestämmelser, främst det allmänna lämplighetskravet, synes nämligen möjlighet finnas att ingripa mot fastighetsbildning i strid mot speciallagstiftning och med stöd därav meddelade bestämmelser. Det föreslagna stadgandet skulle här fylla en självständig funktion endast om man med detsamma syftade till ett längre gående statligt ingripande, men att på områden, där man genom särskild lagstiftning uppdragit bestämda gränser för de enskildas handlingsfrihet och kanske till och med infört rätt till ersättning för skada i följd av sådana begränsningar, genom reglerna om fastighetsbildning föreskriva ytterligare inskränkningar kan icke vara försvarligt. Därest sådana inskränkningar äro önskvärda, böra de vinnas genom revision av speciallagstiftningen. På ett område, nämligen

i fråga om rätten att anordna utfart till allmän väg, vill emellertid kommittén förorda att i fastighetsbildningslagen införes en särskild begränsning. Denna behandlas närmare i 14 §.

Det skall visserligen icke bestridas att det ifrågasatta generella stadgandet till förhindrande av fastighetsbildning i strid mot allmänt intresse skulle kunna bliva av visst värde från samhällelig synpunkt på områden, där särskild reglering vid sidan av fastighetsbildningslagstiftningen saknas, måhända främst såsom ett medel att påverka lösningen av skilda slags lokaliseringsfrågor. Kommittén finner emellertid samtidigt, att det statliga överinseende, som man på ett sålunda oreglerat område skulle vinna genom stadgandet, skulle bliva tämligen begränsat. I lokaliseringshänseende kommer detta inflytande ej att kunna göras gällande annat än i sådana fall, då det avsedda ändamålet förutsätter att fastighetsbildning äger rum. För den händelse ett ingripande från statens sida skall övervägas bör därför en mera allsidig kontroll eftersträvas.

På grund av det anförda har kommittén ej ansett sig böra föreslå en bestämmelse med generellt förbud mot fastighetsbildning i strid mot allmänt intresse av betydelse.

I likhet med 19 kap. jorddelningslagen upptager förslaget, förutom vissa lämplighetskrav beträffande såväl fastigheter i allmänhet som speciella typer av fastigheter, bestämmelser till skydd för vissa näringar samt särskilda föreskrifter främst med avseende å områden, där byggnadsplanering verkställts eller tätbebyggelse eljest föreligger. I redaktionellt avseende skiljer sig emellertid förslaget på flera punkter från motsvarande delar av jorddelningslagen. Detta sammanhänger med att man vid 1947 års partiella reform saknade möjlighet att på ett fullt tillfredsställande sätt infoga de då beslutade jordpolitiska bestämmelserna bland övriga lagregler.

De nu föreslagna stadgandena ha ordnats så att bestämmelserna angående de olika lämplighetsvillkoren upptagits i 1—5 §§ och bestämmelserna till skydd för vissa näringar i 6—8 §§. Frågan om vissa undantag från stadgandena i de nu angivna lagrummen regleras i 9—11 §§, av vilka 11 § behandlar fastighetsbildning inom planområde eller eljest för bebyggelse eller därmed jämförligt ändamål. Övriga särskilda bestämmelser rörande sådan fastighetsbildning följa härefter i 12 och 13 §§. I 14—16 §§ slutligen ha upptagits bestämmelser med mera speciellt innehåll.

1 §.

Förevarande paragraf är utarbetad i nära anslutning till de i 19 kap. 2 § jorddelningslagen meddelade bestämmelserna om krav på fastighets lämplighet vid avstyckning och om begränsning av de ändamål, för vilka av-

styckning må äga rum. Enligt dessa bestämmelser skall varje styckningsdel till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten vara sådan, att den för sig eller, om den är avsedd att sammanläggas med annan mark, tillsammans med denna bildar fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Stadgande härom är upptaget i andra stycket av nämnda lagrum, som i första stycket tillika innehåller en föreskrift om att i ärende angående avstyckning skall utredas för vilket ändamål envar av styckningsdelarna är avsedd. Från det angivna lämplighetskravet medgives undantag i ett senare led av andra stycket. Undantaget avser fastighet, varifrån avstyckning sker, och gäller för det fall att fastigheten redan förut ej är lämpad för sitt ändamål och den icke genom avstyckningen undergår försämring av någon betydelse. I lagrummets tredje och sista stycke stadgas, att avstyckning icke må äga rum, om det icke kan antagas att styckningsdel inom nära förestående tid skall hava erhållit varaktig användning för det avsedda ändamålet.

Mot det sålunda i jorddelningslagen föreskrivna villkoret att styckningsdel skall på varaktigt sätt vara lämpad för sitt ändamål finnes enligt kommitténs mening intet att erinra. Detta lämplighetskrav, som får anses vara av grundläggande betydelse för en ändamålsenlig jordpolitisk kontroll, bör nu i överensstämmelse med det förut angivna önskemålet om största möjliga enhetlighet i förevarande hänseende utvidgas att i princip gälla vid all fastighetsbildning och kommer därigenom att ersätta även bestämmelserna i 1 kap. 8 § jorddelningslagen om beskaffenheten i vissa fall av fastigheter, som utläggas vid laga skifte. Visserligen kan det synas tveksamt om lämplighetskravet bör uppställas såsom villkor för fastighetsreglering och alltså även omfatta redan bestående fastigheter, som beröras av dylik åtgärd. I fråga om sådana fastigheter synes man på goda grunder kunna göra gällande att fullständig och varaktig lämplighet icke bör fordras utan att det, åtminstone under vissa förutsättningar, bör vara tillräckligt, om fastigheterna icke genom regleringen bliva mindre lämpliga än förut. Kommittén är ingalunda främmande för sådana tankegångar men har likväl ansett övervägande skäl tala för att lämplighetskravet utformas som ett allmängiltigt villkor för att fastighetsbildning må komma till stånd och att det följaktligen göres tillämpligt på varje fastighet, som tillskapas eller förändras genom fastighetsbildning. Den uppmjukning som erfordras med tanke på de redan bestående regleringsfastigheterna bör i stället komma till uttryck i form av särskilda undantagsbestämmelser och torde främst kunna vinnas genom utvidgning av den nyss berörda särregeln i 19 kap. 2 § andra stycket jorddelningslagen om eftergift av kravet på lämplighet beträffande restfastigheten vid avstyckning. Varken detta eller andra erforderliga undantag böra emellertid regleras i denna paragraf; de återfinnas i 9—11 §§.

Den omformulering av lämplighetskravet, som betingas av att detsamma

icke längre skall vara begränsat till avstyckning, bör verkställas så att lämplighetsprövningen, då flera olika fastighetsbildningsåtgärder samtidigt företagas, utan särskilt påpekande kommer att avse den samlade effekten av alla åtgärderna. Varje fastighet bör betraktas för sig såsom en självständig enhet, vare sig den beröres av en eller flera åtgärder, och det är fastighetens slutliga skick som bör läggas till grund för bedömningen. Den nuvarande regeln om att styckningsdel, som är avsedd att i samband med avstyckningen sammanläggas med annan mark, skall tillsammans med denna bilda lämplig fastighet kan därigenom undvaras.

På grund av det anförda föreslår kommittén, att som villkor för fastighetsbildning skall gälla att varje fastighet, som tillskapas eller förändras genom åtgärden, prövas till omfång och beskaffenhet i övrigt samt med hänsyn till belägenheten bliva varaktigt lämplig.

Lämplighetsprövningen vid fastighetsbildning måste självfallet anknytas till ett visst användningssätt hos de olika fastigheterna. I likhet med vad som för närvarande gäller vid avstyckning synas icke vilka ändamål som helst få komma i betraktande utan viss begränsning är obestridligen nödvändig. Delade meningar synas emellertid råda om hur långt man i detta hänseende bör gå. I varje fall ha i den offentliga debatten anmärkningar riktats mot nuvarande begränsning med avseende på avstyckningsändamålen samt röster höjts för en modifiering av det härom gällande stadgandet i 19 kap. 2 § tredje stycket jorddelningslagen. En närmare redogörelse för de synpunkter, som vid 1947 års avstyckningsreform anlades på detta spörsmål, synes med hänsyn härtill motiverad.

Till grund för ifrågavarande stadgande ligger en av fastighetsbildningssakkunniga i betänkandet SOU 1944: 46 föreslagen bestämmelse med förbud mot avstyckning bl. a. i sådana fall, där det avsedda sättet för styckningsdels användning icke skulle kunna antagas bliva inom nära förestående tid genomfört och därefter stadigvarande tillämpat. Beträffande kravet på ändamålets varaktighet ansågo de sakkunniga detta motiverat redan av fastighetsindelningens rättsliga funktion och behovet av stabilitet i denna. På så sätt skulle man, framhölls det i betänkandet, kunna vägra avstyckning för onormalt sammansatta eller eljest särskilt egenartade användningssätt, vilka icke kunde beräknas vara önskvärda för mer än den som för tillfället var jordens ägare. Genom att förslaget sålunda uteslöt avstyckning för tillfälliga ändamål och därmed även i allmänhet för tillgodoseende av blott en viss persons högst individuella önskemål och behov uppstod ökat utrymme för en objektiv lämplighetsprövning. Kravet på varaktighet hos användningssättet ansågs dock kunna vara uppfyllt i vissa fall, även om ändamålet skulle vara mycket speciellt för den tilltänkte förvärvaren, nämligen då denne var en juridisk person såsom kommun, bolag eller dylikt. (SOU 1944: 46 s. 77 samt 167 f.)

Angående det i fastighetsbildningssakkunnigas förslag uppställda kravet på det tilltänkta ändamålets aktualitet gjorde de sakkunniga gällande, att frågan om jordens användning för visst ändamål borde ha blivit aktuell, så att icke fastighetsbildningen skedde för tidigt, varigenom möjligheterna att bedöma lämplighetsfrågan minskades och fastighetsindelningen för en längre period skulle komma att sakna motsvarighet i jordens faktiska användning. De sakkunniga erinrade om att för tillämpligheten av de särskilda regler om avstyckning från jordbruksfastighet av bostads- och småbrukslägenheter, vilka år 1937 infördes i 19 kap. jorddelningslagen, fordrades att behov av dylika lägenheter uppkommit. Enligt uttalande under förarbetena avsågs därmed att hindra avstyckning på lager för att möta ett eventuellt uppkommande behov. De sakkunniga funno detta aktualitetskrav vara av intresse även i andra fall än enbart vid avstyckning av bostads- och småbrukslägenheter men förklarade sig samtidigt anse det vara att gå för långt att, där styckningsdel var avsedd för försäljning, fordra att köpare redan anmält sig eller kanske rent av att köpslut redan ingåtts. Riktigare syntes det de sakkunniga vara att låta frågan om tillräcklig aktualitet bero på om förhållandena över huvud indicerade att styckningsdel inom den närmaste framtiden skulle komma till avsedd användning eller ej. Man borde nöja sig med att det kunde antagas att, om avstyckning ägde rum, den nybildade fastigheten inom nära förestående tid blev använd för det tilltänkta ändamålet. De sakkunniga menade, att därigenom möjliggjordes avstyckning på lager samtidigt som denna möjlighet begränsades. (SOU 1944: 46 s. 78 f. och 167.)

Under remissbehandlingen av fastighetsbildningssakkunnigas förslag uttalades från några håll betänkligheter mot de ifrågasatta begränsningarna, vilka ansågos kunna lägga hinder i vägen för en från enskild synpunkt önskvärd jorddelning, dit avstyckning på lager i vissa fall kunde hänföras. I det lagförslag, som upprättades inom justitiedepartementet och remitterades till lagrådet, bibehölls emellertid den av fastighetsbildningssakkunniga föreslagna bestämmelsen såvitt nu är i fråga. Vid lagrådsremissen anförde departementschefen härom, att de uttalade farhågorna torde vara överdrivna och att det enligt hans mening i regel borde fordras att en ändring i fastighetsindelningen kunde antagas tjäna ett legitimt och förnuftigt ändamål, som icke var av tillfällig natur. Avfattningen av bestämmelsen syntes honom lämna utrymme för prövning av omständigheterna i det särskilda fallet i den utsträckning som kunde anses befogad. Han ansåg det även böra beaktas, att förslaget i fråga om möjligheterna till avstyckning på lager intog en mindre restriktiv ståndpunkt än dittills gällande lag. Enligt förslaget var sålunda avstyckning på lager ej under alla förhållanden otillåten. Kunde det antagas att avstyckat område inom en icke alltför avlägsen framtid skulle komma till avsedd användning, torde nämligen aktualitetskravet vara uppfyllt och hinder från denna synpunkt icke föreligga mot dylik avstyckning.

Förelåg emellertid icke grundad anledning till sådant antagande, syntes ett förbud mot avstyckning på lager fullt berättigat. Det måste nämligen, framhöll departementschefen under hänvisning till vad de sakkunniga härom närmare anfört, vara av vikt att fastighetsbildningen icke skedde för tidigt. (Prop. 232/1947 s. 153 f., NJA II 1948 s. 15.)

Efter allenast mindre jämkning av redaktionell art blev det föreslagna stadgandet slutligt antaget.

Det må i detta sammanhang påpekas, att man vid 1947 års reform även övervägde att i jorddelningslagen införa uttrycklig föreskrift om att avstyckning icke skulle få ske dels där det tilltänkta användningssättet skulle strida mot lag eller för sin lovlighet vara beroende av ännu icke meddelat tillstånd av offentlig myndighet och dels där användningssättet förutsatte sambruk med annan fastighet och sammanläggning med denna ej ägde rum. Tanken härpå blev emellertid avvisad. Det ansågs nämligen självfallet, att avstyckning icke kunde få ske för användningssätt, som jämlikt särskild lagstiftning var otillåtet, varför särskilt stadgande därom ej erfordrades. Det bedömdes ej heller lämpligt med en föreskrift om att, där gällande förbud mot visst användningssätt var dispensabelt, avstyckning icke fick ske innan tillstånd till den ifrågasatta användningen meddelats. Visserligen borde i dylikt fall avstyckningens tillåtlighet i allmänhet vara beroende av att vederbörligt tillstånd lämnats. Innan så skett kunde ju i regel någon sannolikhet icke föreligga för att det tilltänkta användningssättet skulle bliva inom nära förestående tid genomfört och därefter stadigvarande tillämpat. Fall kunde dock förekomma, då avstyckningen utgjorde förutsättning för att tillstånd skulle meddelas. Det ansågs utan olägenhet kunna överlämnas åt rättstillämpningen att bedöma, när sådana särskilda omständigheter förelågo som kunde motivera att avstyckning skedde utan avvaktan på erforderligt tillstånd. Av det allmänna lämplighetskravet följde slutligen, att avstyckning utan samband med sammanläggning icke fick ske för ändamål, som förutsatte att styckningsdel sambrukades med annan mark, såvida styckningsdelen icke lämpligen kunde bestå såsom fastighet för sig. Skulle emellertid styckningsdel vara lämpad att bestå såsom fastighet utan sambruk med annan mark, ansågs det icke behövligt att för tillstånd till avstyckning kräva sammanläggning. (Prop. 232/1947 s. 152 ff., NJA II 1948 s. 14 ff.)

Vid sin bedömning av frågan för vilka ändamål fastighetsbildning skall få äga rum har kommittén funnit, att de motiv som enligt det nyss anförda föranledde att man 1947 ej uppställde något uttryckligt förbud mot avstyckning för ändamål, som skulle strida mot lag eller förutsätta tillstånd av offentlig myndighet eller sambruk utan sammanläggning, alltjämt äga giltighet. Kommittén föreslår därför icke reglering av andra ändamålsbegränsningar än dem, som för närvarande behandlas i 19 kap. 2 § sista stycket jorddelningslagen.

Vad först angår det i nyssnämnda lagrum uppställda kravet på varaktighet i fråga om styckningsdels användning få erfarenheterna från den tid stadgandet varit i tillämpning anses giva vid handen, att detta villkor utgör ett värdefullt komplement till det allmänna lämplighetskravet genom att det motverkar en onödig splittring av fastighetsbeståndet för tillgodoseende av tillfälliga behov. Genom detsamma har sålunda, på sätt fastighetsbildningssakkunniga avsett, förhindrats att fastigheter bildats för ändamål, som kunnat beräknas bliva av betydelse i huvudsak blott för den aktuelle innehavaren, i varje fall om denne ej varit juridisk person. Med hänsyn till den ständigt fortgående utvecklingen böra måhända icke längre upprätthållas lika stränga krav beträffande ändamålets varaktighet, men däremot synes det angeläget med en viss skärpning på det sättet att en spärr erhålles mot bildande av fastigheter som, även där de kunna väntas bliva av betydelse för senare innehavare än den tillfällige ägaren, ej äro avsedda att vare sig bebyggas eller på annat sätt mera kontinuerligt utnyttjas. I tillämpningen har stundom förekommit att avstyckning av fastigheter tillåtits för mycket speciella ändamål, särskilt fritidsändamål, som väl må betecknas såsom varaktiga i den meningen att fastigheterna kunnat beräknas bliva på oförändrat sätt använda även av framtida ägare men som likväl icke kunna anses leda till ett stadigvarande utnyttjande av fastigheterna (se NJA 1959 s. 437). Sådana åtgärder innebära ofta en skadlig parcellering, och det är angeläget att de förhindras. Ett förbud mot fastighetsbildning i dessa fall synes helt ligga i linje med fastighetsbildningssakkunnigas förslag i denna del och synes icke behöva medföra några olägenheter, enär ifrågavarande ändamål alltid kunna tillgodoses genom upplåtelse av nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt. Med anledning av vad nu sagts bör enligt kommitténs mening för framtiden fordras, att de ändamål som äro avsedda att förverkligas genom fastighetsbildning kunna antagas bliva stadigvarande tillämpade.

Vad så beträffar det genom samma stadgande i jorddelningslagen föreskrivna villkoret att avstyckningsändamål skall äga viss aktualitet ha däremot framställts anmärkningar, innebärande att villkoret ej endast medför olägenheter av tidigare befarad art för de enskilda markägarna utan även kan vara till skada från samhällelig synpunkt. Detta förhållande uppmärksammades i samband med att Kungl. Maj:t den 18 januari 1957 uppdrog åt fastighetsbildningskommittén att verkställa utredning beträffande tätbebyggelsebegreppet. I det anförande till statsrådsprotokollet, vari chefen för justitiedepartementet hemställde om nämnda utredning, berörde han även aktualitetsvillkorets betydelse för bebyggelselokaliseringen och uttalade därvid, att ett strängt upprätthållande av detta avstyckningsvillkor kunde hämma fastighetsbildningen på landsbygden och därmed även bosättningen därstädes. I varje fall hade, fortsatte departementschefen, gjorts gällande att villkoret i praktiken föranledde svårigheter för egnahemsbyg-

gandet, vilka ej voro betingade av syftet med villkoret. Han ansåg därför, att den nuvarande tillämpningen av jorddelningslagens bestämmelser i detta hänseende borde närmare undersökas och att i anslutning därtill borde övervägas om en uppmjukning av villkoret erfordrades. Detta spörsmål omfattades emellertid, enligt vad departementschefen till sist uttalade, av det utredningsuppdrag som redan anförtrotts åt kommittén.

En undersökning beträffande aktualitetskravets verkningar i praktiken har visat sig förenad med åtskilliga svårigheter. Frågan om villkorets tillämpning har nämligen i endast ringa omfattning blivit föremål för domstols prövning och några vägledande domstolsavgöranden på området finnas icke. Över huvud taget har aktualitetskravet mycket sällan av högre instans åberopats som hinder mot avstyckning. Varken av detta förhållande eller eljest av det knapphändiga rättsfallsmaterialet kunna några säkra slutsatser dragas angående den närmare innebörd, som domstolarna kunna vara benägna att giva åt villkoret, eller angående dess jordpolitiska betydelse. Att villkoret spelat en något mera framträdande roll på förrättningsmannastadiet, såväl vid lantmätarnas handläggning av avstyckningsförrättningar som i deras rådgivande verksamhet, är emellertid tydligt, ehuru möjlighet här saknas att mera exakt fastställa i vilken omfattning fastighetsbildningen påverkats därav.

Det synes i huvudsak ha varit vid tillämnade avstyckningar för bostadsändamål som frågan om aktualiteten kommit in i bilden och haft någon betydelse. Hur lantmäteristyrelsen ansett villkoret böra tillämpas vid sådan fastighetsbildning framgår av anvisningar, som lantmäteristyrelsen och bostadsstyrelsen i samråd med byggnadsstyrelsen utgivit i maj 1950 angående samverkan mellan lantmäteri- och bostadsmyndigheter m. m. I anvisningarna anfördes följande angående aktualitetskravet:

Vid avstyckning för bostadsändamål innebär aktualitetsvillkoret, att det skall vara sannolikt att markägaren inom nära förestående tid har möjlighet att fullfölja sitt byggnadsprojekt. Hinder mot byggande på grund av förbud eller särskilda bestämmelser utgöra sålunda även hinder mot avstyckning. Men det är även önskvärt att övriga förutsättningar för byggande kunna överblickas. Full visshet att byggnad kommer till stånd vinnes först då eventuellt byggnadslov samt byggnadstillstånd meddelats och dessutom finansieringsfrågan ordnats. Är det troligt, att en eller flera av dessa förutsättningar icke uppfyllas exempelvis på grund av att vissa byggnads- eller anläggningskostnader uppskattas vara orimligt höga, torde anledning föreligga att vägra avstyckning. Det möter emellertid många gånger svårigheter att bedöma dessa frågor och särskilt finansieringsfrågan i förväg. Ett mycket stort antal egna hem tillkommer nu med hjälp av statligt egnahemslån. För dessa lån uppställas särskilda krav i fråga om byggnads- och tomtplats beskaffenhet och läge m. m. samt tomtkostnad. Om det är uppenbart, att det vid avstyckningstillfället föreliggande byggnadsprojektet icke kan godkännas av bostadsmyndigheterna som låneobjekt och sakägaren själv icke kan angiva annat rimligt sätt att finansiera sitt byggnadsprojekt, torde starka skäl föreligga att vägra avstyckning under hänvisning till aktualitetskravet eller uppskjuta

förrättningen för att ge sakägaren tillfälle att vidtaga de ändrade dispositioner som kunna möjliggöra att byggnadsfrågan realiseras.

Sedan i anvisningarna erinrats om att de bostadspolitiska organen i sin långivande verksamhet i vissa fall voro skyldiga att uppställa högre krav på tomtplats läge och beskaffenhet m. m. än vad lantmäteri- och planmyndigheterna i sin verksamhet för fastighetsbildning kunde göra med stöd av jorddelnings- och byggnadslagstiftningen, gjordes följande uttalanden om samverkan mellan lantmäteri- och planmyndigheterna samt de bostadspolitiska organen:

Då statliga egnahemslån för närvarande faktiskt utgöra en förutsättning för tillkomsten av flertalet nytillkommande bostadsegnahem, är uppenbart att de bostadspolitiska principerna vid beviljandet av lån måste ägnas stor uppmärksamhet i fastighetsbildningen. Den situationen måste i möjligaste mån undvikas, att lantmäteri- och planmyndigheterna å ena samt bostadsmyndigheterna å andra sidan träffa skiljaktiga beslut i frågor, som utgöra förutsättning för att en person skall kunna realisera ett byggnadsprojekt. Ur allmänhetens synpunkt är därför nödvändigt att lantmäteriets, planväsendets och bostadsmyndigheternas arbetsuppgifter i viss utsträckning samordnas. I princip bör gälla, att den myndighet, som först får kontakt med egnahemsbyggaren, tar erforderlig kontakt med de andra organ, som komma att ha befattning med byggnadsärendet. Av flera anledningar synes det önskvärt, att prövningen av fastighetsbildningsfrågan sker först. Detta är bl. a. ett önskemål från bostadsorganens sida. Flertalet övriga organ, som ha att taga befattning med ett byggnadsärende, torde även vid sin prövning vara beroende av att veta vilken fastighet som avses skola bebyggas. Härav följer, att lantmätaren måste vara väl orienterad om de särskilda synpunkter de övriga organen — häribland bostadsorganen — ha att beakta.

I anvisningarna meddelades vidare av lantmäteristyrelsen vissa föreskrifter för lantmätarna angående handläggningen av avstyckningsförrättningar för permanent bostadsbebyggelse. Sålunda föreskrevs bl. a., att förrättningsman vid sådan avstyckning skulle hos den som ämnade utföra bebyggelsen, såvida denne var känd, efterhöra huruvida han hade för avsikt att bygga med hjälp av statligt egnahemslån. Om så icke var fallet, borde sakägaren tillfrågas, hur han avsåg att finansiera bostadsbyggandet. Med ledning av de lämnade upplysningarna och övriga föreliggande omständigheter hade förrättningsmannen att pröva om aktualitetsvillkoret kunde anses uppfyllt. Om sakägaren uppgav att han ämnade utnyttja möjligheten att erhålla statligt bostadslån, skulle anteckning därom alltid göras i förrättningsprotokollet.

De omständigheter, som kunna föranleda att tillstånd till avstyckning vägras med stöd av aktualitetsvillkoret, kunna såsom de nu återgivna anvisningarna bl. a. utvisa vara av olikartad beskaffenhet. I vissa fall torde det förhålla sig så att ett genomförande av det avsedda ändamålet över huvud taget ej är möjligt. I andra situationer åter är det föreliggande hindret mot ett förverkligande av den tilltänkta användningen blott av mer eller mindre tillfällig karaktär eller också kanske något egentligt hinder alls icke möter

utan det endast uttalas från markägarens sida att han ämnar dröja en tid med att fullfölja sina planer. Självfallet äro de skäl, som tala för en tillämpning av villkoret, av varierande styrka i dessa olika situationer.

Minsta tveksamhet synas helt naturligt de fall ha föranlett, där man ansett sig kunna konstatera, att ett absolut hinder mot ett genomförande av det med avstyckningen avsedda ändamålet förelegat under åtminstone överskådlig tid framåt. Till denna kategori kunna räknas avstyckningar för bebyggelseändamål, om bebyggelsen befunnits icke genomförbar, t. ex. därför att markägaren förklarat sig icke vilja eller kunna bygga utan statligt bostadslån och sådant icke gått att erhålla samt marken i fråga ej kunnat antagas bliva överlåten till annan, som haft ekonomiska möjligheter att bygga. I här avsedda fall torde förättningsmännen, helt i överensstämmelse med den uppfattning som kommit till uttryck i anvisningarna, allmänt ha vägrat avstyckning och såsom skäl härför åberopat den bristande aktualiteten, där icke fastighetsbildningen redan på annan grund befunnits otillåten. Kommittén har den uppfattningen, att en sådan tillämpning av aktualitetsvillkoret icke givit upphov till några olägenheter. Hur angeläget ändamålet i och för sig än må ha varit, har ingen anledning funnits att genomföra fastighetsbildningen, som ju på grund av det föreliggande hindret endast skulle ha medfört en meningslös splittring av fastighetsbeståndet. Önskvärda utvidgningar av möjligheterna till fastighetsbildning böra här icke åstadkommas på annat sätt än genom ändring beträffande de förhållanden, som hindra den avsedda användningen och som icke regleras genom bestämmelser om fastighetsbildning utan på annat håll, t. ex. i reglerna om den statliga bostadslångivningen, och alltså icke beröras av kommitténs utredningsarbete. Det bör vidare påpekas, att markägaren icke kan ha haft något verkligt intresse av att få avstyckningen till stånd, eftersom det bakomliggande syftet ändock icke kunnat realiseras. Med hänsyn därtill torde det ofta ha förekommit att sökanden av förrättningen avstått från att fullfölja sin ansökning, varför antalet avstyckningar av här ifrågavarande slag, som verkligen krävt ett formellt besked i tillståndsfrågan, säkerligen varit tämligen begränsat.

Mer allmänt förekommande ha däremot de avstyckningar varit, där tillämpning av aktualitetsvillkoret ifrågakommit utan att man kunnat fastslå att det tilltänkta ändamålet varit ogenomförbart. Det har här rört sig om situationer, då det stått klart att avstyckningsändamålet skulle realiseras men först efter viss tid eller ock det i viss mån varit osäkert om och när ett förverkligande skulle äga rum. För att kunna avgöra huruvida tillstånd till avstyckning i dessa fall skulle vägras på grund av bristande aktualitet ha förrättningsmännen måst bedöma hur långt dröjsmål med ändamålets förverkligande som är tillåtligt samt vilket mått av bevisning som fordras beträffande möjligheten att få ändamålet genomfört och beträffande tidpunkten för genomförandet. Några enhetliga principer för bedömningen

härvidlag synas icke ha utbildat sig. På vissa håll torde man ha tillämpat en ganska restriktiv tillståndsgivning, därvid man fordrat i det närmaste full visshet om ändamålets genomförande och endast godtagit helt korta anstånd därmed, medan man på andra håll intagit en mera liberal hållning i dessa hänseenden. Särskilt i fråga om bedömningen av markägarens intentioner och övriga personliga förhållanden ha skiljaktigheter förekommit. Vissa förrättningsmän torde sålunda ha ansett en tämligen ingående undersökning härutinnan nödvändig och ha tillagt resultatet därav stor betydelse. Har avstyckningen förutsatt att bebyggelse skulle äga rum, ha i synnerhet ägarens möjligheter att finansiera denna och hans ekonomi över huvud gjorts till föremål för relativt noggrann utredning. Andra förrättningsmän åter ha velat begränsa omfattningen av dylika undersökningar och ansett sig böra fästa mindre avseende vid sådana omständigheter som äro att hänföra till den tillfällige ägarens person.

Vid sin bedömning av aktualitetskravets tillämpning har kommittén icke kunnat finna att villkoret i de nu behandlade fallen haft annat än övervägande gynnsamma verkningar. Vad man på sin tid åsyftade med villkorets införande i lagstiftningen kan anses i stort sett ha blivit uppnått utan att därigenom andra intressen i nämnvärd grad eftersatts. I vissa fall ha dock olägenheter kunnat förmärkas. Sålunda har emellanåt kunnat inträffa att ägaren av mark till följd av villkoret betagits möjligheten att genom ändring i fastighetsindelningen förbereda en förnuftig och eftersträvansvärd användning av marken och att han, då tillstånd till fastighetsbildningen vägrats, slagit sina planer ur hågen och kanske till och med vidtagit andra dispositioner som, ehuru mindre önskvärda, varit möjliga att genomföra. Då det förekommit att den planerade användningen här varit avsedd att komma till stånd visserligen ej omedelbart men dock inom en ej alltför avlägsen framtid, som någorlunda säkert kunnat överblickas, har fastighetsbildningen onekligen underkastats onödigt hårda restriktioner. Dessa torde främst ha drabbat den rena landsbygden, där aktualitetsvillkoret på grund av stadgandet i 19 kap. 4 § första stycket jorddelningslagen har sitt egentliga tillämplighetsområde. Kommittén finner alltså, att de framförda anmärkningarna mot villkoret ej helt sakna fog, men vill samtidigt betona, att de situationer, då kravet på aktualitet hämmat en ändamålsenlig utveckling, torde höra till undantagen. Den omständigheten att frågan om villkorets tillämpning så sällan fullföljts till högre rätt utgör i viss mån ett tecken på att villkoret ej i någon väsentlig omfattning hindrat önskvärda fastighetsbildningsåtgärder.

För utformningen av villkoren för fastighetsbildning i den nya lagstiftningen är det av betydelse att bedöma, huruvida det stränga upprätthållandet av aktualitetsvillkoret i nyssnämnda undantagsfall haft full täckning i gällande bestämmelser eller ej. Ehuru ett ställningstagande i denna fråga

är vanskligt särskilt med hänsyn till bristen på vägledande prejudikat, anser sig kommittén såsom sin mening kunna uttala, att de påtalade olägenheterna av aktualitetsvillkoret till viss del torde ha sammanhängt med att man i tillämpningen stundom upprätthållit väl stränga krav på utredningen angående det avsedda ändamålets genomförande. Lagbudet i 19 kap. 2 § sista stycket jorddelningslagen fordrar ju ingalunda, att möjligheterna att inom viss tid realisera ändamålet skola vara fullt utredda, utan nöjer sig med att ett visst mått av sannolikhet föreligger. Det är tillräckligt, att det kan antagas att den avsedda användningen kommer till stånd inom nära förestående tid. Olägenheterna med aktualitetsvillkoret torde emellertid till huvudsaklig del ha berott på en mindre lämplig utformning av föreskriften om den tid, inom vilken ändamålet skall förverkligas. Visserligen synas starka skäl kunna anföras till stöd för den uppfattningen, att uttrycket »inom nära förestående tid» medgiver anstånd med ett genomförande av ändamålet under en skälig övergångstid, som får bestämmas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall och ibland kan utsträckas tämligen långt. Emellertid inbjuda ordalagen närmast till en tolkning, enligt vilken man över lag kan tillåta endast relativt korta dröjsmål. Då även vissa uttalanden från förarbetena kunna anses peka i samma riktning, synes det naturligt att man på sina håll godtagit sistnämnda tolkningsalternativ.

Kommittén finner det ofrånkomligt att i den nya lagstiftningen uppställa vissa krav på att fastigheter, som beröras av fastighetsbildningsåtgärd, komma till avsedd användning. För att tillstånd till fastighetsbildning skall meddelas bör därför, i likhet med vad som för närvarande gäller enligt aktualitetsvillkoret, fordras att anledning föreligger till antagande att det ändamål som ligger till grund för lämplighetsprövningen framdeles blir förverkligat. Genom en i enlighet härmed utformad föreskrift förhindras fastighetsbildning, där ett genomförande av syftet med åtgärden ej är möjligt eller framstår som mindre troligt. Enligt kommitténs uppfattning är det av mindre betydelse om fastighetens avsedda användning är nära förestående eller ej. Även ganska långa dröjsmål torde utan olägenhet kunna godtagas, blott det kan antagas att användningen så småningom kommer till stånd. Den nuvarande föreskriften om ändamålets förverkligande inom nära förestående tid kan ju, såsom påvisats, föranleda vissa olägenheter och dessa torde icke helt kunna undvikas enbart genom en uppmjukning av föreskriften. På grund härav anser sig kommittén icke böra föreskriva annan tidsbegränsning än den som följer av villkoret att det skall föreligga anledning till antagande att ändamålet blir genomfört. Genom denna begränsning förhindras i varje fall att sådana ändamål beaktas som icke kunna förverkligas inom överskådlig tid.

Då det är av vikt att fastighetsbildningsverksamheten ej onödigt hämmas, vill kommittén, under hänvisning till vad ovan anförts angående tillämp-

ningen av aktualitetsvillkoret, framhålla att alltför stränga krav på bevisningen i fråga om utsikterna att ändamålet med fastighetsbildning förverkligas icke få uppställas. Vid bedömningen av hithörande frågor torde ofta tillräcklig ledning kunna erhållas av de i varje särskilt fall föreliggande yttre omständigheterna och utredningar angående den tillfällige ägarens personliga förhållanden kunna undvikas. Om sådana utredningar likväl äro nödvändiga, böra de självfallet bedrivas med varsamhet så att de icke uppfattas som en obehörig inblandning i vederbörandes privata angelägenheter. Där fråga är om utbrytning från fastighet av område, som efter överlåtelse kommit i särskild ägares hand, torde redan själva överlåtelsen utgöra ett starkt indicium på att ändamålet blir förverkligat. Ofta torde man kunna låta sig nöja därmed, om det icke framkommer andra omständigheter, vilka tyda på att den avsedda användningen icke kommer till stånd. Det förtjänar även påpekas i detta sammanhang, att uppgifter från blott en av sakägarna om svårigheter att förverkliga ändamålet med fastighetsbildningen ej okritiskt få läggas till grund för bedömningen. I synnerhet om den ordningen genomföres att giltigheten av ett avtal om överlåtelse av del av fastighet alltid skall vara beroende av att delen blir utbruten kan en avtalspart, som efteråt funnit avtalet mindre förmånligt, vilja i strid med verkliga förhållandet framställa ändamålet med fastighetsbildningen såsom ogenomförbart eller i varje fall vilja överdriva svårigheterna för ett genomförande, allt i syfte att bliva fri från sina åtaganden enligt avtalet. Har område, som skall utbrytas, ej blivit överlåtet men avser ägaren att avyttra området, måste givetvis en mera noggrann prövning äga rum och bl. a. undersökning verkställas beträffande behovet av fastighetsbildningen. Avstyckning på lager bör liksom enligt gällande rätt vara möjlig i viss begränsad utsträckning.

Vad ovan anförts angående begränsningen av de ändamål, som må komma i betraktande vid lämplighetsprövningen, har främst avsett nybildade fastigheter samt fastigheter, vilka genom fastighetsbildningen ändras för att tjäna nya ändamål. I stort sett samma synpunkter böra emellertid anläggas vid bedömningen av bestående fastigheter, som ej äro avsedda att erhålla ändrad användning. Beträffande sådan fastighet bör gälla, att prövningen skall avse ändamål, vartill fastigheten redan utnyttjas och kan väntas förbliva utnyttjad.

Förslaget upptager icke någon motsvarighet till bestämmelsen i 19 kap. 2 § första stycket jorddelningslagen om utredning för vilket ändamål styckningsdel är avsedd. Särskild föreskrift i detta hänseende erfordras icke med den utformning regeln angående lämplighetskravet fått enligt kommitténs förslag. Därest det finnes önskvärt att förrättningsmännen vid fastighetsbildning uttryckligen i förrättningsprotokollet eller annorstädes angiva de olika fastigheternas ändamål, bör föreskrift därom meddelas i administrativ ordning.

2 §.

Frågan om en ytterligare utveckling av det allmänna lämplighetskravet har i 19 kap. jorddelningslagen lösts på det sättet att bland reglerna om förfarandet vid avstyckning, närmare bestämt i 11 § och 12 § första stycket, meddelats vissa föreskrifter om fastighets ägoanordning samt vägförhållanden. Kapitlet innehåller därjämte särskilda bestämmelser om jordbruksfastighets beskaffenhet.

Även för den nya lagstiftningens del synes det önskvärt att lämplighetskravet kompletteras med vissa föreskrifter om vad som bör iakttagas eller särskilt beaktas vid bedömningen av fastighets lämplighet. I den mån dessa endast röra speciella typer av fastigheter upptagas de i förslagets 3—5 §§. I förevarande paragraf däremot regleras frågor, som äro av mera allmän karaktär eller i varje fall ej uteslutande beröra fastigheter med ett visst bestämt användningssätt. Sålunda ha arronderings- och vägfrågorna ansetts böra behandlas här. Då det befunnits önskvärt med vissa riktlinjer för bedömningen i allmänhet av fastigheter, avsedda för bebyggelse av något slag, ha därav föranledda bestämmelser även upptagits i denna paragraf.

De äldre skiftesförfattningarna innehöllo detaljerade regler om fastigheternas ägoanordning, icke minst om det antal ägoskiften som högst fick utläggas för varje ägolott. Även jorddelningslagen kom att i viss mån präglas av denna strävan hos lagstiftaren att ingående reglera fastigheternas utformning, också om de härutinnan uppställda detaljföreskrifterna icke tilllades ovillkorlig allmängiltighet. Såvitt gäller ägolott som utlägges vid laga skifte upptogos bestämmelser om ägoanordningen i 13 kap., där de med oförändrad lydelse återfinnas i 4—7 §§. I 4 § stadgas, att skiftesläggningen skall verkställas så att varje ägolott erhåller en för ägornas ändamålsenliga brukande lämplig ägoanordning, varefter i 5 § meddelas närmare föreskrifter om ägoskiftena, vilka böra göras formliga och i övrigt bekväma att bruka och hägna samt i möjligaste mån anordnas så att gränserna utgöras av vägar, större diken och varaktiga naturliga skillnader eller, om det icke kan ske, göras räta. Beträffande delning av skogsmark stadgas vidare i samma paragraf, att skifte, som genom belägenhet eller form blir olämpligt att sköta för sig, icke bör utläggas. Vissa föreskrifter angående antalet ägoskiften återfinnas i 7 §, medan i 6 § regleras skiftesläggningen i visst fall vid delning av vattentäckt område. I 1917 års lag om fastighetsbildning i stad saknas motsvarighet till nu angivna bestämmelser men vid laga skifte som handlägges enligt denna lag komma, till följd av dess stadgande i 6 kap. 1 §, jorddelningslagens bestämmelser i hithörande delar att i allmänhet vara tillämpliga.

För fastigheter, som bildas genom avstyckning, gälla mindre utförliga regler. Då fråga är om avstyckning enligt 1917 års lag kan endast ett sammanhängande område avskiljas till särskild fastighet. Denna i förarbetena

uttalade princip (se NJA II 1918 s. 454) har utan att vara direkt uttryckt i lagtexten godtagits i praxis (se RÅ 1922 s. 147). Enligt uttalande vid den år 1950 genomförda fastighetsregisterreformen torde principen dock icke upprätthållas vid avstyckning inom jordregisterområde i stad (se prop. 195/1950 s. 56). Att märka i detta sammanhang är vidare, att avstyckning ej må äga rum inom tomtindelat område samt att tomtindelning i allmänhet förutsättes ske så att endast tomter med sammanhängande ägovidd bildas.

Vad så beträffar avstyckningar enligt jorddelningslagen meddelades från början i 19 kap. 11 § bestämmelser av huvudsaklig innebörd att antalet ägoskiften i princip skulle vara högst tre samt att åt fastighet skulle givas regelbunden och för dess nyttjande lämplig form i den mån ägornas läge och beskaffenhet det medgåvo. Vid 1947 års reform blev detta stadgande omarbetat och fick därvid en mera allmänt hållen avfattning. Enligt detsamma gäller sålunda numera vid avstyckning, att fastighets ägor såvitt möjligt skola ligga i ett sammanhang och ha så regelbunden och för ändamålet avpassad form som förhållandena medgiva, med hänsyn tagen jämväl till väg- och vattenavledningssystemen. Under förarbetena till denna ändring underströks vikten av att fastighets ägor utlades i så få skiften som möjligt; helst borde de ligga i ett sammanhang. Det ansågs mera av behovet påkallat att detta betonades i lagen än att där uppställdes ett visst maximum för antalet skiften. Vidare påpekades, att man genom en mera allmänt avfattad bestämmelse också vann den fördelen att möjlighet bereddes att vid fastighetsbildningen taga nödig hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Med hänsyn till den betydelse väg- och vattenavledningssystemen hade för en rationell drift syntes också lämpligt att i lagtexten intaga en erinran om att jämväl dessa förhållanden skulle beaktas vid fastighetsbildningen. Då avstyckning kunde ske för de mest olikartade ändamål och anspråken på ägornas form, antalet ägoskiften och dylikt måste variera till följd av naturförhållandena, styckningsfastighetens beskaffenhet m. m., borde mera ingående regler om fastighets utformning icke meddelas. (Prop. 232/1947 s. 176 f., NJA II 1948 s. 32 f.)

De synpunkter, som vid 1947 års lagstiftning anlades på frågan om beskaffenheten av fastighets ägoanordning, synas i stort sett alltjämt böra vara vägledande. Det är otvivelaktigt mest fördelaktigt om de fastighetsbildande organen icke alltför hårt bindas i sin bedömning av vilka krav som böra uppställas härvidlag. Visserligen erhåller man genom detaljerade bestämmelser om hur fastighet skall vara arronderad ytterligare garantier mot uppkomsten av vissa direkt olämpliga fastighetsbildningar, men samtidigt riskerar man med sådana bestämmelser att mera ändamålsenliga resultat, som eljest varit möjliga att erhålla, bliva förhindrade. Det bör även uppmärksammas, att utvecklingen på olika områden numera går så snabbt att sådana detaljregler angående fastighets ägoanordning som i dagens läge

betraktas såsom ändamålsenliga snart nog kunna bliva föråldrade och ägnade att motverka ett effektivt utnyttjande av jorden. Då det nu dessutom gäller att utforma bestämmelser ej endast för avstyckning utan för all slags fastighetsbildning samt större variationsmöjligheter i fråga om ändamålet med fastighetsbildningen därigenom uppkommer, är det särskilt nödvändigt att undvika ingående regleringar i ifrågavarande hänseende.

Då det sålunda får anses önskvärt, att lagen endast angiver vissa allmänna synpunkter på vad som bör beaktas vid lämplighetsprövningen, finner kommittén de nuvarande bestämmelserna i 19 kap. 11 § jorddelningslagen att fastighets ägor såvitt möjligt skola ligga i ett sammanhang och ha regelbunden form icke böra bibehållas i lagstiftningen. Likaså torde uttryckliga regler, motsvarande vad som för närvarande får anses gälla om att tomter samt stadsägor som bildas genom avstyckning skola bestå av ett enda område, utan olägenhet kunna undvaras. Ehuru det i allmänhet torde vara fördelaktigt om fastighets ägor ligga i ett sammanhang, kunna fall förekomma, där det går att erhålla väl så goda eller kanske till och med bättre brukningsförhållanden med en viss uppdelning av fastighets område i särskilda skiften. Åtminstone i fråga om vissa typer av fastigheter torde vidare förhålla sig så, att det är av mindre intresse huruvida de olika delarna av en fastighet ligga samlade i ett skifte eller ej, blott de ha ett sådant läge i förhållande till varandra att erforderliga transporter mellan dem bliva så mycket som möjligt underlättade. Det kan vara mera förmånligt att två ägor ligga var för sig med visst kortare avstånd från varandra, om det finns en god vägförbindelse mellan dem, än att de ingå i ett och samma ägoskifte med dåliga inre kommunikationsmöjligheter. Det bör emellertid med skärpa påpekas, att en utmönstring ur lagstiftningen av bestämmelsen om ägornas belägenhet i ett sammanhang ingalunda får innebära att kraven på att fastighet skall ha sina ägor samlade i allmänhet skola sättas lägre än hittills.

Det ändamål, för vilket en fastighet bildas, torde i första hand vara avgörande för hur ägoanordningen skall vara beskaffad. Att fastigheten bör utformas på ett med hänsyn till den avsedda användningen lämpligt sätt synes därför böra komma till uttryck i lagen. Men såsom framhölls i samband med 1947 års reform måste utformningen även anpassas efter naturförhållandena och andra föreliggande omständigheter. Särskilt poängterades ju, att fastighetsbildningen skulle ske under beaktande av väg- och vattenavledningssystemen. Enligt kommitténs mening är det otvivelaktigt av största betydelse att fastigheterna på lämpligt sätt ansluta till befintliga väg- och dikesanläggningar. Det förtjänar emellertid påpekas, att även förekomsten av andra anläggningar samt av byggnader över huvud taget bör ägnas uppmärksamhet vid utformningen av fastigheterna. Man torde för övrigt icke böra inskränka sig till att vid fastighetsbildningen beakta blott bestående förhållanden av detta slag. Även vissa tillämnade åtgärder måste kunna påverka fastighetsplanen. Att så skall kunna ske är särskilt ange-

läget, enär stadgandet i förslagets 1 § ej uppställer något krav på att anläggning, som är nödvändig för att fastighet skall på lämpligt sätt kunna användas för sitt ändamål, finnes redan vid tiden för fastighetsbildningen. Det är å andra sidan tydligt, att man vid fastighetsbildningen icke skall vara bunden av vilka lösliga byggnadsprojekt som helst. Någon generell regel om hur fasta former en tilltänkt anläggning skall ha tagit för att den skall vinna beaktande torde dock icke kunna uppställas, utan det bör lämpligen avgöras från fall till fall huruvida en ifrågasatt anläggning kan beräknas komma till utförande. Såsom framgår av de föreslagna stadgandena om fastighetsreglering skola ofta vissa anläggningar planeras i samband med sådan fastighetsbildning och utföras i nära anslutning därtill. Det är uppenbart, att fastighetsplanen alltid måste utformas med hänsyn till detta slag av arbeten. På samma sätt torde arbetsplaner, som fastställts enligt lagen om allmänna vägar, böra beaktas.

På grund av vad nu sagts bör i förevarande paragraf stadgas, att vid prövning av fastighets lämplighet skall beaktas att fastigheten har en efter den avsedda användningen, naturförhållandena samt befintliga eller planerade byggnader och andra anläggningar anpassad ägoanordning.

För att en fastighet skall anses lämplig måste samfärdseln till och från fastigheten obehindrat kunna äga rum i den omfattning, som betingas av fastighetens ändamål. Detta får anses så självklart att särskild bestämmelse därom skulle kunna undvaras. Då det emellertid kan ställas olika fordringar på hur möjligheten för en fastighet att taga nödig väg utanför sitt område skall vara ordnad, synes förhållandet icke böra lämnas helt oreglerat.

I 19 kap. 12 § första stycket jorddelningslagen stadgas i detta avseende, att avstyckning skall så verkställas att styckningsdelarna komma att äga rätt till nödiga vägar. Motsvarighet till denna föreskrift, som kvarstår med oförändrad lydelse från lagens tillkomst, finnes i 13 kap. 8 § samma lag samt 5 kap. 6 § lagen om fastighetsbildning i stad. Ehuru föreskriften icke kan anses ovillkorligen kräva att styckningsdels vägbehov ordnas genom själva avstyckningen, har den dock föranlett att man, åtminstone tidigare, i stor utsträckning tillskapat jorddelningsservitut. Fastighetsbildningssakkunniga uppmärksammade detta förhållande i sitt betänkande från 1944 och påpekade, att därigenom bildats en mängd vägservitut, vilka icke sällan voro utan verklig betydelse för den härskande fastigheten och därför aldrig eller blott en kortare tid blivit utövade. Likväl kunde de när som helst i framtiden göras gällande och detta, även om den mark de avsett i god tro tagits i anspråk för annat ändamål. För att motverka en allmän och okritisk användning vid avstyckning av jorddelningsservitut för vägändamål förordade de sakkunniga en jämkning av föreskriften. Samtidigt förklarade de sig anse det riktigt, att man vid fastighetsbildning borde beakta icke blott de

faktiska kommunikationsmöjligheterna utan även sakens rättsliga sida. De ansågo sålunda det böra tillses att såvitt möjligt rätt att taga väg på det för vederbörande fastighet lämpligaste stället blivit under betryggande former tillförsäkrad fastigheten och enligt vad de även betonade kunde detta ske genom vanligt servitutsavtal, vilket för säkerhets skull borde vara intecknat, eller i den ordning, som anvisades i lagen om enskilda vägar. (Se SOU 1944: 46 s. 182.) Dessa uttalanden av de sakkunniga föranledde under remissbehandlingen av betänkandet inga erinringar och vunno från vissa håll uttryckliga instämmanden; dock utsattes den av de sakkunniga föreslagna omformuleringen av ifrågavarande föreskrift för viss kritik. Vid 1947 års reform upptogs emellertid denna fråga icke till behandling.

Kommittén finner i likhet med fastighetsbildningssakkunniga det önskvärt med en försiktig tillämpning av möjligheten att genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning instifta servitut för vägändamål. På sådant sätt tillskapad rättighet för en fastighet att taga väg över annan fastighet torde endast böra förekomma, då man kan förvänta att vägen verkligen kommer att användas och frågan ej automatiskt regleras, t. ex. jämlikt 67 § lagen om enskilda vägar eller 112 § byggnadslagen, eller lämpligen ordnas på annat sätt. Dessa synpunkter, som redan torde ha blivit beaktade i praktiken, påverka emellertid knappast utformningen av de jordpolitiska bestämmelserna, om vilka nu är fråga, utan bliva främst av betydelse vid behandlingen av reglerna om förutsättningarna för att fastighetsbildningsservitut skola kunna instiftas. Av större intresse i detta sammanhang är däremot spörsmålet huruvida man vid fastighetsbildning alltid skall fordra att särskild rättighet till nödig väg blivit upplåten eller om det skall vara möjligt att vid lämplighetsprövningen taga hänsyn till en faktiskt föreliggande tillgång till väg. Härvidlag kan kommittén icke reservationslöst ansluta sig till den mening, som fastighetsbildningssakkunniga få anses ha givit uttryck för. Även om det, för att kravet på varaktig lämplighet skall uppfyllas, många gånger blir nödvändigt tillse att fastighets vägbehov för framtiden tryggas genom upplåtande av särskild rättighet, skulle det otvivelaktigt föra för långt att vid all fastighetsbildning fordra att vägfrågorna blivit på detta sätt ordnade. Skiljaktigheten i uppfattning mellan fastighetsbildningssakkunniga och kommittén torde till väsentlig del bero på att de sakkunniga endast hade att taga ställning till vägproblemet vid avstyckningar och med sitt uttalande blott åsyftade sådana vägar, som bliva nödvändiga just till följd av en avstyckning, medan kommittén måste finna en lösning, som passar även vid bedömning av bestående fastigheters totala behov av vägar, oavsett om behovet uppkommer genom en fastighetsbildningsåtgärd eller härrör från tiden före åtgärden. Det bör emellertid understrykas, att kommittén anser det under vissa förhållanden berättigat att även där en vägfråga aktualiseras genom en åtgärd, t. ex. avstyckning, avstå från att kräva en rättslig reglering därav.

Avgörande för kommitténs inställning till detta spörsmål har varit önskemålet att så långt det är möjligt förenkla förfarandet vid fastighetsbildning. Det kan nämligen icke bestridas, att förfarandet skulle onödigt kompliceras, om man alltid vid fastighetsbildning skulle kräva att rätt till nödiga vägar blivit tillförsäkrad de olika fastigheterna. Att i situationer, där man har all anledning förmoda att vederbörande för framtiden kommer att i erforderlig omfattning kunna begagna väg på annans mark, vidtaga särskilda åtgärder för att trygga vägrätten skulle onekligen kunna innebära en onödig omgång. Detta torde särskilt gälla, om man i likhet med vad kommittén vill hävda anser att vägfrågan icke blir på tillfredsställande sätt löst för framtiden genom avtalsservitut, vilka ju, vare sig de intecknas eller ej, kunna bringas att upphöra utan prövning av om fastighets lämplighet därigenom sättes i fara. Enligt kommitténs förslag bliva visserligen möjligheterna att vid fastighetsbildningsförrättning instifta servitut väsentligt utvidgade. Sålunda är avsett att även fastigheter som i övrigt icke beröras av fastighetsbildningsåtgärden skola kunna genom förrättningsbeslut belastas med servitut, vilka därefter icke utan prövning kunna upphävas. Att alltid kräva att vägförhållandena blivit rättsligen reglerade redan vid fastighetsbildningen skulle emellertid trots detta kunna framtvinga ett alltför omständligt förfarande.

Kommittén, som alltså anser sig icke kunna uppställa ett oeftergivligt krav på att fastighet skall äga rätt till nödiga vägar, har övervägt att i lagtexten närmare angiva de situationer, då det icke skulle fordras att vägbehovet blivit tryggat genom upplåtelse av särskild rättighet, men har funnit sig böra avstå därifrån. Förhållandena äro så varierande att det synes mest lämpligt att låta fastighetsbildningsmyndigheterna utan bindande regler avgöra, när en faktisk kommunikationsmöjlighet bör kunna godtagas. Därför har endast föreslagits, att vid prövning av fastighets lämplighet skall beaktas att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar utanför sitt område. Av en så utformad föreskrift torde följa att vägfrågan alltid måste regleras redan i samband med fastighetsbildningen på ett för framtiden betryggande sätt utom då det kan antagas att fastighet ändock kommer att få sitt vägbehov tillgodosett. Då förrättningsmännen skola bedöma om anledning föreligger till sådant antagande, torde de bl. a. böra beakta de möjligheter att tvångsvis vid särskild förrättning erhålla rätt till väg som lagstiftningen erbjuder. Om det sålunda i ett visst fall synes troligt att fastighet kan få sitt vägbehov tillgodosett på skäliga villkor med tillämpning av lagen om enskilda vägar, torde det vara berättigat anse att fastigheten kommer att äga tillgång till nödiga vägar. Självfallet måste stor försiktighet iakttagas vid överväganden av detta slag. Om det erfordras att en nyanläggning eller omläggning av väg på annans område företages, torde det mera sällan vara tillrådligt att ställa frågan om vägrätten på framtiden. Till sist må påpekas att, om man vid fastighetsbildningen utan att förfarandet kompliceras

eller fördyras kan få vägbehovet på betryggande och lämpligt sätt säkerställt, man icke i något fall synes böra avstå från denna möjlighet att genast få vägfrågan slutligt löst.

Det bör uppmärksammas att, även om fastighet är belägen intill allmän väg, möjligheten till utfart kan vara beskuren. Enligt 31 a § lagen om allmänna vägar äger länsstyrelsen, där så finnes erforderligt för tillgodoseende av trafiksäkerheten eller eljest av särskilda skäl, förordna att enskild väg icke må anslutas till allmän väg utan länsstyrelsens tillstånd. Utfartsförbud gäller även fastighet, som är belägen omedelbart intill vägen (se prop. 131/1947 s. 309). Har sådant förbud meddelats och kan dispens ej utverkas, blir det därför nödvändigt, för att fastighet invid vägen skall få bildas, att fastigheten på annat sätt än genom direkt utfart kan få sin vägfråga ordnad. Detsamma torde böra gälla, där utfartsförbud ej meddelats men trafikförhållandena på platsen likväl äro sådana att en för fastigheten tjänlig och för dess behov godtagbar direktutfart icke kan ordnas. Om det däremot enbart av hänsyn till trafiken på den allmänna vägen befinnes icke lämpligt att en utfart anordnas, torde det icke vara möjligt att under åberopande av lämplighetskravet vägra fastighetsbildningen. I den mån åtgärden icke hindras genom de särskilda bestämmelser, som äro avsedda att gälla inom områden med tätbebyggelse och därmed likställda områden, torde emellertid stadgandet i 14 § möjliggöra en tillräckligt effektiv spärr.

Såsom redan angivits har förevarande paragraf ansetts böra innehålla även vissa gemensamma bestämmelser med riktlinjer för bedömningen av fastigheter, avsedda för bebyggelse. Bortsett från stadgandet i 13 kap. 17 § jorddelningslagen om att utflyttande skiftesdelägares ägolott skall hava lämplig byggnadsplats och tillgång till gott vatten innehåller nuvarande lagstiftning inga närmare regler om hur det allmänna lämplighetskravet bör tillämpas beträffande dessa fastigheter. Då fastighetsbildningsverksamheten till väsentlig del är inriktad på att tillskapa fastigheter som skola bebyggas samt olika meningar kunna göras gällande om vilka krav som böra uppställas på dessa fastigheters närmare beskaffenhet, har ett visst behov av vägledande bestämmelser ansetts föreligga. Kommittén har för sin del kommit till den uppfattningen, att en mera ingående reglering av bebyggelsefastigheternas utformning icke bör komma i fråga med hänsyn främst till den skiftande karaktär, som den avsedda bebyggelsen kan ha i olika fall. Såväl bostadsfastigheter som fastigheter, avsedda för industriellt bruk eller för andra ändamål, beröras ju. Ej ens för bostadsfastigheternas del böra några detaljföreskrifter meddelas, ty enligt vad som är allmänt erkänt kunna icke samma anspråk uppställas på fastigheter med permanent bebyggelse som för sådana med fritidsbebyggelse. Den permanenta bebyggelsen kan även avsevärt varieras och medger därför ej någon enhetlig utformning av fastigheterna. Det är emellertid möjligt och synes även kommittén

lämpligt att i lagen särskilt angiva vissa frågor, som regelmässigt uppkomma vid åtgärder beträffande fastighet varå byggnad skall uppföras och som därvid böra ägnas noggrann uppmärksamhet, samt antyda hur de helt allmänt böra lösas. Vad som sålunda bör påpekas synes vara grundförhållandena samt vatten- och avloppsfrågorna.

Vid bedömning av fastighet som skall bebyggas måste tillses att fastigheten erbjuder en användbar byggnadsplats. Vilka närmare anspråk som skola ställas på denna äro beroende av bebyggelsens art, och i lagen torde någon annan hållpunkt icke kunna angivas än att grundförhållandena skola vara lämpliga, varmed bör förstås att de skola lämpa sig för den bebyggelse varom är fråga. Hur noggrann undersökning av grundförhållandena som bör äga rum får bero av omständigheterna i det särskilda fallet. I tveksamma fall och då dyrbara anläggningar skola uppföras, kan det vara på sin plats med en ingående undersökning, men oftast torde blott en enklare besiktning av byggnadsplatsen vara till fyllest. Den omständigheten att grunden visar sig kräva särskilt kostsamma anläggningsarbeten torde ej utgöra hinder mot fastighetsbildningen, blott det kan antagas att byggnaden kommer till stånd och att ändamålet med fastighetsbildningen därigenom blir förverkligat.

Fastighet som bebygges torde nästan alltid vara i behov av tillgång till vatten samt av något slags avloppsanordning. Det är av stor betydelse att dessa frågor bliva föremål för närmare överväganden vid fastighetsbildningen. Den erinran härom som bör upptagas i lagen torde böra utformas som ett stadgande, enligt vilket fastigheten skall medgiva med hänsyn till användningen tillfredsställande anordningar för vattenförsörjning och avlopp. Därigenom utmärkes, att anspråken icke skola ställas lika högt i fråga om alla slag av bebyggelsefastigheter. Vatten- och avloppsanläggningarnas beskaffenhet bör i stället anpassas efter det avsedda användningssättet. För att en avloppsanläggning som finnes erforderlig skall kunna godtagas måste den självfallet vara inrättad i enlighet med de särskilda föreskrifter som vattenlagen kan innehålla därom. Av stadgandets utformning torde vidare följa, att vatten- och avloppsanläggningarnas standard ej är en gång för alla given utan att anspråken skola anpassas efter den allmänna utvecklingen på detta område.

De ovan föreslagna bestämmelserna om arronderings- och vägfrågornas bedömning ha sammanförts till ett gemensamt stadgande som upptagits i första stycket av denna paragraf och av vars avfattning framgår att stadgandet endast angiver vissa allmänna synpunkter som jämte andra, ej särskilt nämnda förhållanden skola beaktas vid lämplighetsprövningen. De särskilda föreskrifterna om fastigheter, avsedda för bebyggelse, ha ansetts böra upptagas för sig i ett andra stycke av paragrafen.

3 §.

I denna paragraf har upptagits motsvarighet till de bestämmelser i 19 kap. 3 § 2 mom. jorddelningslagen, som avse beskaffenheten av jordbruksfastighet i allmänhet och som där återfinnas under punkt 1 första stycket och under punkterna 2 och 4.

Enligt de angivna bestämmelserna fordras för att jordbruksfastighet, som ej är att hänföra till stödjordbruk, må anses lämpad för sitt ändamål att den varaktigt kan giva brukaren och hans familj tillfredsställande bärgning. Brukningsdelar av lägst familjejordbrukets storlek och beskaffenhet utgöra alltså godtagbara typer av jordbruksfastigheter. Vid lagstiftningens tillkomst år 1947 påpekades visserligen, att det i och för sig skulle vara önskvärt med större brukningsdelar men att de topografiska förhållandena i landet mångenstädes lade hinder i vägen för tillskapandet av mera bärkraftiga jordbruk. Man ansåg emellertid, att särskilda, endast för vissa landsändar gällande föreskrifter om fastighetsbildning icke borde uppställas utan att allmängiltiga regler borde eftersträvas. Då den allmänna jordbrukspolitiken var avsedd att bereda full lönsamhet åt jordbruk av den storleksordning, till vilken flertalet familjejordbruk var att hänföra, ansågs vidare anledning saknas att icke godtaga denna jordbrukstyp även för de delar av landet, där högre krav skulle kunna uppställas. Samtidigt underströks emellertid, att bestämmelserna endast innefattade de minimifordringar som skulle vara uppfyllda för att fastighet, avsedd till jordbruk, skulle anses lämplig för sitt ändamål. (Se prop. 232/1947 s. 112 f.)

Genom den utveckling som ägt rum sedan 1947 har önskvärdheten av mera bärkraftiga jordbruk ytterligare framhävts. Både den enskildes lönsamhetskrav och allmänt jordbruksekonomiska skäl anses sålunda ställa ökade anspråk på brukningsenheternas storlek. Kommittén tillåter sig härvidlag hänvisa till de uttalanden som i samband med behandlingen vid 1959 års riksdag av frågan om det statliga stödet till jordbrukets rationalisering gjordes rörande målsättningen för denna rationalisering (se prop. 148 s. 208 ff. och jordbruksutskottets utl. 30 s. 76 ff.). Enligt riksdagens beslut i nämnda fråga (riksdagens skrivelse nr 284) skulle de statliga insatserna på detta område icke såsom dittills vara begränsade till att underlätta bildandet av brukningsenheter som icke voro större än att de huvudsakligen kunde skötas av brukaren och hans familj utan anlitande av främmande arbetskraft. De skulle i stället vidgas till att omfatta befrämjande, där så kunde ske, av tillkomsten jämväl av brukningsenheter som normalt kunde skötas av två män utan anlitande av arbetskraft utanför deras familjer och tillika kunde bereda samma arbetsinkomst som erbjöds inom jämförbara näringsgrenar. Det bör ock nämnas att viss insats från statens sida samtidigt beslutades i syfte att stimulera till överföring av sämre jordbruksjord till skogsmark. Vidare må hänvisas till innehållet i den till 1963 års riksdag avlåtna

propositionen rörande jordbrukets och trädgårdsnäringens rationalisering m. m. (prop. 125).

Oaktat den förskjutning som uppenbarligen inträtt i det allmänna betraktelsesättet rörande storleken och beskaffenheten av ändamålsenliga brukningsenheter har kommittén ej ansett sig böra förorda, att fastighetsbildningslagstiftningens speciella lämplighetsvillkor för jordbruksfastigheter under nuvarande omständigheter skärpas eller eljest omformuleras. Genom särskilt tillkallade sakkunniga — 1960 års jordbruksutredning — pågår för närvarande utredning rörande frågan om jordbruksproduktionens framtida omfattning och kraven på rationaliseringsgrad samt rörande förutsättningarna och formerna för statens fortsatta medverkan i jordbrukets rationalisering, och det är därför svårt att nu överblicka hur den framtida jordbrukspolitiken kommer att närmare inriktas. Även om det står klart att målsättningen för rationaliseringen måste vara en annan än 1947, då gällande jordpolitiska regler tillkommo, synes det jämväl av de ytterligare skäl som anföras i redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder välbetänkt att ej i någon högre grad skärpa de minimikrav varom här är fråga. En annan sak är att man vid genomförandet av rena förbättringsåtgärder måste ställa fordringarna högre och eftersträva större brukningsenheter än vad minimikraven angiva. Det förtjänar vidare framhållas, att det nuvarande i jorddelningslagen inskrivna kravet att brukaren av jordbruksfastighet skall kunna erhålla sin och familjens försörjning därifrån otvivelaktigt tillåter en anpassning efter ändrade förhållanden. Genom att de inkomster som brukaren skall kunna erhålla från fastigheten skola möjliggöra en fullt godtagbar levnadsstandard enligt den vid varje särskild tidpunkt gällande uppfattningen i samhället inträder sålunda en förskjutning i fråga om minimifordringarna på beskaffenheten av godtagbara jordbruksfastigheter, när anspråken på vad som i allmänhet är att betrakta som en skälig inkomststandard stegras, och tillika påverkas dessa fordringar av förändringar i jordbrukets lönsamhet.

I anslutning till försörjningskravet stadgas för närvarande, att jordbruksfastighet, allt efter ortens förhållanden och jordbrukets art, skall rymma för jordbruket erforderlig inrösningsjord så ock därutöver erbjuda annan behövlig naturtillgång, såsom skogbärande mark och fiskevatten. Häremot finnes i huvudsak intet att erinra; dock synas termerna inrösningsjord och fiskevatten icke böra bibehållas. Med inrösningsjord förstås för närvarande på grund av särskild definition i 11 kap. 1 § jorddelningslagen duglig åker och äng ävensom därtill odlingsbar mark av beskaffenhet, läge och omfattning att dess odling anses kunna ske med fördel. Då frågan om uppodling av ytterligare mark numera får anses ha förlorat betydelse, synes i förevarande sammanhang icke böra avses annan jordbruksjord än sådan som blivit odlad och som alltjämt är värd att odla och således ej är av beskaffenhet att böra omföras till skogsmark. Inägojord torde vara den lämpligaste

beteckningen på dylik jord. Att i lagtexten upptaga en särskild definition därav lär icke behövas. Beträffande termen fiskevatten må framhållas att innebörden av detta uttryck är oklar och att detsamma lätt kan giva upphov till tveksamhet. Enligt kommitténs mening kan man ej uppställa ett absolut krav på att till jordbruksfastighet skall höra rätt till fiske, men i de fall, där förhållandena i orten göra det möjligt och jordbruket ej är av den art att fiske skulle sakna betydelse för fastigheten, bör tillses att med fastigheten följer rätt till fiske. Då det i och för sig är av mindre betydelse huruvida fiskerätten grundar sig på rätt till eget vattenområde, andelsrätt i samfällt fiske, särskild delning av sådant fiske eller servitut, bör i detta stadgande endast talas om rätt till fiske.

I avvaktan på resultatet av den pågående utredningen om den framtida jordbrukspolitiken bör såvitt angår frågan om skogens behandling i fastighetsbildningshänseende presumtionsregeln under punkt 2 i 19 kap. 3 § 2 mom. jorddelningslagen om tilldelning av skog till husbehov eller eljest såsom stöd åt jordbruket i oförändrat skick överföras till den nya lagstiftningen. Eftersom det numera saknas underlag för upprätthållandet av en distinktion mellan husbehovsskog och stödskog samt dessa begrepp ej heller förekomma i gällande skogsvårdslagstiftning, ha de dock ansetts icke längre böra komma till användning i förevarande sammanhang.

Enligt bestämmelsen under punkt 4 i nämnda lagrum skall jordbruksfastighet, då behov av bete föreligger, rymma erforderlig för ändamålet lämpad inrösningsjord, om behovet ej är annorledes betryggande tillgodosett. Under förarbetena till 1947 års lagstiftning, varigenom stadgandet erhöll detta innehåll, påpekades att en föreskrift om beaktande av betesbehovet ägde stort praktiskt värde, enär betesfrågan ej sällan förbisetts, innan sådan föreskrift år 1937 infördes i lagstiftningen, samt att stadgandet utformats för att utmärka att, om fastighets betesbehov icke fylldes vare sig genom servitut eller genom möjlighet att låta kreaturen beta på avrösningsjorden, den odlade eller odlingsbara marken måste ha sådan storlek och belägenhet att den kunde utnyttjas även för kulturbete (se SOU 1944: 46 s. 90). Vidare framhölls, att betesfrågan endast i nödfall borde få lösas genom ett oreglerat skogsbete, ty betning i skog kunde icke godtagas i ett mera utvecklat jordbruk. Spörsmålet om ett avlysande av skogsbetet ansågs emellertid vara beroende av frågan om bildande av gemensamhetsbete, vars behandling borde anstå till revisionen av skiftesreglerna. Så länge det icke var lovligt att avsätta mark som samfälld för betning av kreatur, ansåg man sig ej böra hindra att betesbehovet kunde tillgodoses genom bete på avrösningsjorden. (Se prop. 232/1947 s. 166, NJA II 1948 s. 22 f.)

Frågan om anordnande av lämpligt bete för jordbruksfastighet är fortfarande ofta av vikt, och det får därför även i fortsättningen anses värdefullt med en särskild föreskrift angående betesbehovets tillgodoseende. I anslutning till de i kommittéförslaget längre fram upptagna reglerna om

förutsättningarna att genom fastighetsreglering tillskapa samfällda ägolotter behandlar kommittén frågan om bildande av gemensamhetsbete. Visserligen föreslår icke kommittén därvid särskilda regler för att underlätta avsättande av gemensam betesmark för två eller flera fastigheter, men med tillämpning av de allmänna bestämmelserna om bildande av samfälld ägolott skall dock betessamfällighet i vissa fall kunna åstadkommas. Kommittén — som finner frågan om gemensamhetsbeten vara av mindre betydelse för bedömningen av skogsbetesfrågan än som antogs 1947 — anser likväl att något uttryckligt förbud icke bör uppställas mot bildande av jordbruksfastighet, vars betesbehov förutsättes bliva fyllt genom skogsbete. Främsta skälet härtill är att skogsbetena under senare år begränsats alltmera. Då den jordbrukande befolkningen numera allmänt synes ha kommit till insikt om att kulturbetet är att föredraga framför skogsbetet, torde även en fortsatt avveckling av sistnämnda betesform, där den fortfarande praktiseras, vara att vänta utan att särskilda åtgärder behöva vidtagas. Endast på vissa håll i landet, främst inom delar av Norrland, där förutsättningar för anläggning av kulturbeten saknas, torde man ha anledning att räkna med någon betesgång i skogarna. Lagstiftningen bör därför icke som villkor för fastighetsbildning uppställa ett oeftergivligt krav på att betesbehovet täckes genom tillgång till kulturbete. Kommittén har emellertid, i syfte att förhindra skogsbete på andra orter än där betesfrågan icke kan lösas på annat sätt och skogsbete kan anses innebära en godtagbar lösning, omformulerat ifrågavarande bestämmelse sålunda att därigenom stadgas, att fastighet skall rymma erforderlig, för bete lämpad inägojord, såvida icke betesbehovet är annorledes tillgodosett på ett med hänsyn till ortens förhållanden lämpligt sätt. Av formuleringen torde framgå att i vissa fall över huvud taget icke föreligger något betesbehov, som måste beaktas.

Paragrafen har ansetts böra redigeras så att presumtionsregeln om skogstilldelningen upptages i ett stycke för sig omedelbart efter första stycket, som reglerar försörjningskravet och vad därmed sammanhänger. I ett tredje stycke behandlas till sist betesfrågan.

4 §.

Denna paragraf motsvarar stadgandet i 19 kap. 3 § 2 mom. punkt 3 jorddelningslagen angående stödjordbruk.

Under senare år har nybildning av stödjordbruk förekommit i endast obetydlig omfattning och det finnes anledning förmoda att behovet av nya sådana fastigheter också under åtminstone den närmaste framtiden kommer att vara begränsat. Dessa förhållanden kunna otvivelaktigt åberopas som stöd för en omprövning av hela frågan huruvida denna jordbrukstyp, vars godtagande kan medföra risk för uppkomsten av ofullständiga jordbruk och en för jordbruks- och skogsbruksnäringarna skadlig splittring av fastighetsbeståndet, alltjämt bör tillåtas. Utvecklingen på ifrågavarande område är

emellertid svåröverskådlig och kommittén har icke funnit anledning att för närvarande föreslå en utmönstring ur lagstiftningen av reglerna om bildande av stödjordbruk. Härtill kommer att bestämmelser om beskaffenheten av stödjordbruk erfordras även för att åtgärder beträffande redan bestående sådana fastigheter skola genomföras.

På grund av det anförda har kommittén föreslagit att jorddelningslagens stadgande utan saklig ändring upptages i den nya lagen. De obetydliga jämkningar i avfattningen som företagits äro av formell natur. Då motsvarighet till den nuvarande bestämmelsen i jorddelningslagen om tillgodoseende av jordbruksfastighets betesbehov redan upptagits i 3 § sista stycket av kommittéförslaget, har en hänvisning dit blivit nödvändig.

5 §.

Något speciellt lämplighetsvillkor finnes icke för närvarande beträffande fastigheter, avsedda enbart för skogsproduktion. Med tanke på skogsbrukets dominerande betydelse i dagens svenska näringsliv synes det emellertid önskvärt att fastighetsbildningslagstiftningen angiver vissa vägledande synpunkter på hur dessa fastigheter lämpligen böra vara beskaffade, och i denna paragraf har därför upptagits ett stadgande med sådant innehåll.

Mellan jordbruket och skogsbruket, inom vilka båda näringsgrenar markens egen produktionsförmåga utnyttjas, finnas otvivelaktigt åtskilliga beröringspunkter, men väsentliga skiljaktigheter kunna också noteras. Av betydelse då det gäller avfattningen av de speciella lämplighetsvillkoren är icke minst den omständigheten att skogsbruket binder sin utövare i långt mindre grad än jordbruket. Någon motsvarighet till det beträffande jordbruksfastigheterna uppställda försörjningskravet kan därför icke ifrågakomma för de rena skogsfastigheternas del, utan dessas storlek och beskaffenhet i övrigt torde helt böra bestämmas av skogsdrifts- och skogsvårdssynpunkter. För skogsbrukets bedrivande ha statsmakterna redan med tillkomsten av skogsvårdslagen den 21 maj 1948 uppdragit vissa allmänna riktlinjer och dessa böra nu självfallet påverka utformningen av fastighetsbildningslagens regler i förevarande hänseende. Då emellertid syftet med skogsvårdslagstiftningen är att reglera hur skogen bör skötas vid en fastighetsindelning, som förutsättes vara konstant, kunna dess grundläggande principer ej utan vidare omsättas i bestämmelser med uppgift att angiva under vilka förutsättningar ändringar i fastighetsindelningen må företagas.

Skogsvårdslagen bygger på den grundtanken att skogsbruket skall bedrivas som ett ekonomiskt företag, inriktat på att lämna vinst. Denna princip, som kommit till uttryck i lagens 1 §, innefattar ett krav på att skogsbruket skall utövas på sådant sätt att tillfredsställande ekonomiskt utbyte vinnes. Vid den företagsekonomiska bedömning som på grund härav skall ske torde böra förutsättas, att skogsbruket bedrives under betingelser som äro för denna näringsgren normala. De särskilda förhållanden som kunna

föreligga beträffande de olika fastigheterna torde därvid ej alltid vinna fullt beaktande. Utöver kravet på ett från företagsekonomisk synpunkt tillfredsställande resultat har i 1 § skogsvårdslagen som en allmän norm angivits, att skogsmarken skall såvitt möjligt skötas så att i huvudsak jämn avkastning erhålles. Härigenom tillgodoses främst det sociala önskemålet om en någorlunda jämn fördelning av arbetstillfällena i skogen liksom även intresset av en relativt jämn råvaruförsörjning för skogsindustrierna. I syfte att framtvinga ett mera direkt hänsynstagande till de olika fastigheternas speciella behov av jämnhet i avkastningen ha därjämte särskilda regler angående avverkning av icke utvecklingsbar skog meddelats i 7 §.

Vid bedömning i samband med fastighetsbildning av skogsfastighets lämplighet måste ett fastighetsekonomiskt betraktelsesätt i första hand anläggas. Prövningen måste här ske just med utgångspunkt i den enskilda fastighetens speciella förhållanden. Det fastighetsekonomiska krav som sålunda bör uppställas synes lämpligen böra formuleras så att fastighet för att kunna anses lämpad för skogsbruk skall medgiva ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift. Därmed torde böra förstås att den skogsdrift som kan bedrivas på fastigheten skall framstå såsom från ekonomisk synpunkt tillfredsställande i betraktande av de naturligt givna förutsättningarna. Driftsresultatet i och för sig bör alltså icke tillmätas avgörande betydelse utan i stället böra möjligheterna att under förhandenvarande förhållanden men med annan fastighetsutformning uppnå avsevärt bättre resultat undersökas. Befinnas sådana möjligheter föreligga, torde fastigheten icke kunna anses medgiva skogsdrift, som är ekonomiskt tillfredsställande, och den bör alltså icke godtagas. Medger däremot fastighetsutformningen att de naturligt givna förutsättningarna i godtagbar utsträckning tillvaratagas, får villkoret anses uppfyllt.

Det nu förordade lämplighetskravet torde i regel inrymma en viss fordran på någorlunda jämn avkastning. Härigenom synes emellertid det i skogsvårdslagen uttryckta önskemålet om jämnhet i avkastningen ej helt bliva tillgodosett. Då det i samma lag uppställda företagsekonomiska kravet på skogsskötseln ej heller torde bliva tillräckligt beaktat vid fastighetsbildning utan särskild föreskrift, bör i förevarande fastighetsbildningsstadgande uttryckligen angivas, att fastigheten skall medgiva, förutom ekonomiskt tillfredsställande skogsdrift, även ändamålsenlig skogsskötsel. Genom en bestämmelse med detta innehåll blir man vid fastighetsbildning i stånd att fullt ut beakta de intentioner som kommit till uttryck i skogsvårdslagstiftningen. Bestämmelsen binder ej bedömningen vid vad som må anses ändamålsenligt vid en viss tidpunkt utan medger en anpassning efter de nya krav som kunna komma att uppställas till följd av den fortgående utvecklingen i synnerhet på skogsforskningens och teknikens områden.

Uppställes ett speciellt lämplighetskrav för skogsfastigheterna i enlighet med vad nu förordats, torde endast relativt stora fastigheter kunna bildas

för skogsbruksändamål. Från flera synpunkter skulle det givetvis vara värdefullt om det, i varje fall i motiven, kunde lämnas närmare upplysningar angående fastigheternas lämpliga omfattning till ledning för såväl de fastighetsbildande organen som jordägarna. Då betingelserna för ett ekonomiskt skogsbruk starkt variera mellan olika delar av landet och även inom en och samma bygd samt förskjutningar i uppfattningen om vad som bör tillåtas med avseende på fastigheternas storlek snart nog kunna inträda, anser sig kommittén icke böra göra några uttalanden. Sådana skulle ju lätt kunna bliva missvisande. Det torde därför utan några vägledande anvisningar böra överlämnas åt förrättningsmännen och övriga fastighetsbildningsmyndigheter att under beaktande av samtliga omständigheter i det särskilda fallet avgöra vilken omfattning skogsfastighet minst bör äga för att lagens krav skola anses uppfyllda. Där så erfordras bör självfallet biträde av skoglig expertis anlitas.

Paragrafens bestämmelser böra endast gälla fastigheter, som till övervägande del bestå av skogsmark. Blott sådana fastigheter torde kunna antagas bliva varaktigt använda för skogsbruksändamål. Den omständigheten att fastighet tillika innehåller annan jord och kanske till och med en ganska betydande areal annan jord bör emellertid ej utesluta tillämpning av bestämmelserna. Dock bör fastighet varå jordbruk drives uppenbarligen icke, även om det därå bedrivna skogsbruket är av större betydelse än jordbruket, vara underkastad de speciella lämplighetskraven i denna paragraf. Sådan brukningsenhet är att anse såsom jordbruksfastighet och följer de för dessa fastigheter gällande särskilda bestämmelserna. Det har ansetts lämpligt att denna inskränkning i paragrafens räckvidd kommer till klart uttryck i lagtexten.

6 §.

Såsom framgår av det inledande avsnittet av motiven till detta kapitel omfattar det jordpolitiska regelsystemet även särskilda föreskrifter till skydd för vissa näringar. De bestämmelser som erfordras i detta hänseende ha ansetts böra upptagas omedelbart efter de nu behandlade stadgandena om fastighets lämplighet och i förevarande paragraf regleras därför det speciella skyddet för jordbruksnäringen.

Eftersom de lämplighetskrav, som genom 1947 års avstyckningsreform uppställdes för jordbruksfastigheterna, endast angåvo minimifordringarna för att sådana fastigheter skulle få bildas samt det från jordbruksekonomisk synpunkt var av stort intresse att bestående brukningsdelar av större mått än familjejordbruket ej genom parcellering försvagades, ansåg man det vid reformen påkallat med en spärr mot sådan avstyckning, som skulle minska möjligheterna att på ett tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande sätt utnyttja jordbruksjorden, även om styckningsdelarna skulle uppfylla fordringarna på lämplighet. Enligt uttalande av departementschefen vid lag-

rådsremissen borde därför som villkor för avstyckning från jordbruksfastighet i princip gälla, att ändringen i fastighetsindelningen för jordbruksnäringen medförde fördel som övervägde med delningen förenade olägenheter. Med hänsyn till den redan alltför långt drivna parcelleringen ansågs en sådan regel i allmänhet komma att hindra uppdelning av större eller medelstora jordegendomar och därav följde i sin tur att familjejordbruk oftast icke borde få tillskapas genom avstyckning från större egendomar. En sådan uppdelning skulle nämligen i regel minska möjligheterna till en fullt rationell drift och därigenom vara ägnad att öka de sammanlagda produktionskostnaderna. Delningen kunde också lända till skada därigenom att på fastigheten befintliga ekonomibyggnader eller andra anläggningar blevo onyttiga eller kommo att stå i alltför stort missförhållande till den brukningsdel de tillföllo vid avstyckningen. Såsom skadligt för jordbruket måste det också anses vara att genom avstyckning från jordbruksfastighet frånskilja mark, varå mangårdsbyggnad eller ekonomibyggnad var belägen, såvida icke styckningsdelarna ingingo i lämpliga sammanläggningar. Departementschefen ansåg emellertid det sagda icke kunna gälla undantagslöst. Vissa till en jordbruksfastighet hörande ägor kunde till följd av arronderingsförhållandena eller andra föreliggande omständigheter vara mindre väl lämpade för sambruk med fastigheten i övrigt och det kunde då, framhöll han, vara till fördel för jordbruket, om dessa ägor avstyckades för att bilda fastighet för sig. (Se prop. 232/1947 s. 124 ff.)

Departementschefen anförde vidare, att samtidigt som en regel av angivet innehåll förhindrade en sönderstyckning av större och medelstora jordbruksfastigheter på sådant sätt att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja jorden försämrades, stämde den med strävandena att förbättra jordbrukets struktur genom att skapa lämpligare brukningsenheter. Regeln torde sålunda komma att positivt främja en utveckling i enlighet med de allmänna riktlinjerna för jordbrukets rationalisering. Skulle emellertid en avstyckning från jordbruksfastighet vara ifrågasatt för annat ändamål än jordbruk, torde det vara tillfyllest att såsom villkor för avstyckningen föreskriva att ändringen i fastighetsindelningen icke fick lända jordbruksnäringen till skada. Att såsom förutsättning för dylik avstyckning fordra, att avstyckningen skulle medföra förbättring för jordbruket, skulle enligt vad departementschefen tillika uttalade vara att gå för långt. Ty om viss till en jordbruksfastighet hörande mark icke hade nämnvärd betydelse för jordbruksdriften, torde skäl saknas att vägra avstyckning av denna mark enbart av den anledningen att genom ändringen i fastighetsindelningen icke skulle uppstå förbättring för jordbruket. Det väsentliga måste här vara, menade departementschefen, att jordbruket icke tillskyndades skada. Beträffande avstyckning från jordbruksfastighet för annat ändamål än jordbruk syntes det honom därför att skyddsbestämmelsen borde mildras så att det var tillräckligt att ändringen i fastighetsindelningen ej medförde skada av någon betydelse. (Se prop. 232/1947 s. 124.)

På grundval av dessa överväganden utformades stadgandet i första stycket av 19 kap. 3 § 1 mom. jorddelningslagen. Enligt detsamma må avstyckning från jordbruksfastighet ej äga rum, om ändringen i fastighetsindelningen skulle för jordbruksnäringen medföra men av någon betydelse, samt fordras, därest avstyckningen sker för jordbruksändamål, att ändringen i fastighetsindelningen kan antagas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger med delningen förenade olägenheter.

Dessa jorddelningslagens bestämmelser till skydd mot skadlig jorddelning ha otvivelaktigt haft en stor jordbruksekonomisk betydelse, och allmän enighet synes råda om deras berättigande. De ha utgjort ett värdefullt för att icke säga nödvändigt komplement till kraven på jordbruksfastighets lämplighet. Då dessa krav enligt kommitténs förslag äro avsedda att bibehållas i stort sett oförändrade, torde också samma skyddsbestämmelser erfordras i fortsättningen. Kommittén föreslår därför att bestämmelserna överflyttas till den nya lagstiftningen och omarbetas så att de bliva tillämpliga även på andra fastighetsbildningsåtgärder än avstyckning. Eftersom särskilt en sådan åtgärd som fastighetsreglering kan äga rum för samtidigt tillgodoseende av mer än ett ändamål, blir det nödvändigt att taga ställning till frågan vilkendera av de båda reglerna, den att fördelen skall överväga olägenheterna eller den att men av någon betydelse för jordbruksnäringen ej uppkommer, bör tillämpas, då åtgärden företages i syfte att tjäna såväl ett jordbruksintresse som ett annat ändamål. Kommittén har ansett sig böra förorda att den i varje särskilt fall lindrigaste regeln blir tillämplig, ty den omständigheten att en åtgärd, som är erforderlig för annat ändamål än jordbruk, tillika vidtages för att en önskad ändring av jordbruksfastighet skall komma till stånd, bör icke försvåra åtgärden. Krav på positiv fördel för jordbruket bör alltså ej i allmänhet upprätthållas här, men om åtgärden i visst hänseende skulle vara till men för jordbruket, bör det vara tillåtet bortse från detta under förutsättning att det kompenseras av samtidig fördel från jordbrukssynpunkt. Med anledning av vad nu sagts och då det tydligare än hittills skett bör angivas vad som avses med att en åtgärd äger rum för ett visst ändamål, böra bestämmelserna underkastas viss omredigering. En sådan synes även lämpligen böra äga rum för att bestämmelsernas verkliga innebörd skall komma till tydligare uttryck. Till en början bör därför föreskrivas, att fastighetsbildning, som berör jordbruksfastighet, icke må äga rum med mindre åtgärden kan antagas för jordbruksnäringen medföra fördel som överväger med åtgärden förenade olägenheter. Denna huvudregel bör därefter modifieras genom ett tillägg av innehåll att, därest syftet med fastighetsbildningen är att tillskapa eller förbättra fastighet, avsedd för annat ändamål än jordbruk, åtgärden dock må ske, blott den icke för jordbruksnäringen medför men av någon betydelse.

Vid tillämpningen av de sålunda föreslagna bestämmelserna — vilka torde böra upptagas som ett första stycke av denna paragraf — synes viss

försiktighet böra ådagaläggas så att särskilt fastighetsreglerande åtgärder, som uteslutande beröra jordbruksfastigheter, icke bliva underkastade onödigt hårda restriktioner. Äro samtliga sakägare ense om genomförandet av sådan åtgärd, lär det i allmänhet finnas skäl att utan närmare utredning antaga att åtgärden positivt främjar jordbruksnäringen. Om någon olägenhet för jordbruket ej är förbunden med åtgärden, synes den därför utan vidare kunna tillåtas.

Att närmare klargöra vad som i allmänhet bör förstås med fördel samt med olägenhet eller men för jordbruksnäringen torde icke vara erforderligt eller lämpligt. Tydligt är att bedömningen av en åtgärds tillåtlighet i förevarande hänseenden främst bör ske med utgångspunkt i åtgärdens inverkan på jordbrukets produktionskostnader, men att i lagen begränsa prövningen härtill synes icke böra ifrågakomma. Det måste nämligen under vissa betingelser, t. ex. om varuinförseln till riket i följd av krig blir avstängd, vara möjligt att även taga hänsyn till förändringar i jordbrukets bruttoproduktion. Bedömningen bör sålunda utan bindande regler kunna anpassas efter de vid varje tidpunkt föreliggande förhållanden, som bestämma jordbrukets målsättning.

Vad nu sagts innebär ingalunda att det saknas berättigad anledning att i vissa särskilda avseenden meddela föreskrifter till ledning för bedömningen av vad som är skadligt för jordbruket. Med hänsyn till skogens betydelse för jordbruket torde det även få anses motiverat att, såsom ock skett i gällande lagstiftning, närmare reglera frågan om skogsmarks avskiljande från odlad jord. I överensstämmelse med vad som uttalats vid 3 § angående tilldelning av skog till jordbruksfastighet synes motsvarighet till gällande bestämmelser i nu ifrågavarande hänseende, vilka återfinnas i 19 kap. 3 § 1 mom. andra stycket jorddelningslagen, böra upptagas i den nya lagstiftningen. På grund härav bör i andra stycket av förevarande paragraf föreskrivas, att såsom menligt för jordbruket skall anses att i ort, som sägs i 3 § andra stycket, skogsmark skiljes från odlad jord, utan så är att skogsmarken tillägges jordbruksfastighet eller med hänsyn till skogstillgången i orten prövas icke behöva bibehållas vid jordbruket därstädes.

Då ifrågavarande stadgande i jorddelningslagen stundom i tillämpningen ansetts innefatta ett nära nog absolut förbud mot varje avstyckning av skogsmark från odlad jord, vill kommittén understryka vad som framhölls redan under förarbetena till 1947 års lagstiftning eller att stadgandet, förutom att det är begränsat till orter där jordbruket på grund av natur- och näringsförhållandena i allmänhet behöver stöd av skogsbruk, ej omfattar sådan skog som med hänsyn till skogstillgången i orten kan undvaras för ortens jordbruk samt ej heller behöver hindra en ifrågasatt ändring i fastighetsindelningen, varigenom sambandet mellan skog och odlad jord upplöses, om ändringen tillika är till fördel för jordbruket. Avgörande för till-

låtligheten i sistnämnda fall är ju om fördelen för jordbruket kan anses överväga den skada som följer av skogens skiljande från jordbruket. I förarbetena påpekades särskilt att, om ändamålet med en avstyckning var att förbättra arronderingen på en intilliggande fastighet genom att lägga den odlade jorden till denna, så utgjorde den omständigheten att genom avstyckningen skulle uppkomma en särskild skogsfastighet ej i och för sig hinder mot avstyckningen. På motsvarande sätt förhåller det sig självfallet, där ändringen i fastighetsindelningen företages i storleksrationaliserande syfte. Önskvärdheten att förstärka en ofullständig jordbruksfastighet kan vara så framträdande att man bör tolerera den allmänna olägenheten av att skog, som varit förenad med tillskottsmarken och varav den ofullständiga fastigheten ej är i behov, icke längre kommer att vara knuten till jordbruket.

Möjligheten att skilja skog från odlad jord i de fall, då skogen med hänsyn till skogstillgången i orten prövas icke behöva bibehållas vid jordbruket, har såvitt kommittén kunnat finna utnyttjats med varsamhet i praktiken. Någon gång har ifrågasatts huruvida enbart den omständigheten att i orten finnes någon eller några enstaka fastigheter med otillräcklig skogsmark bör hindra fastighetsbildningsåtgärd av här ifrågavarande slag, ehuru skogstillgången i orten eljest är riklig och tillika så fördelad att åtgärdens genomförande icke påverkar möjligheterna att komplettera de ofullständiga fastigheterna, när fråga därom kan uppkomma. Kommittén vill i anledning härav som sin mening uttala att man i dessa fall icke torde böra gå längre än som är motiverat av hänsyn till jordbruksintressena. Gällande bestämmelser synas innebära att avstyckning skall tillåtas, när skogstillgången i allmänhet inom orten är av sådan storlek och beskaffenhet i övrigt att föreliggande rationaliseringsbehov bedömes kunna inom överskådlig tid bliva tillgodosett på lämpligt sätt utan anlitande av den skogsmark som beröres av avstyckningen. Någon ändring av bestämmelserna i detta avseende lär icke vara påkallad.

Från reglerna i 19 kap. 3 § 1 mom. första och andra styckena jorddelningslagen gäller för närvarande undantag dels enligt tredje stycket i samma moment beträffande avstyckning av skogsmark i enlighet med tillstånd som Konungen meddelat jämlikt lagen angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom, dels enligt 4 mom. första stycket för bildande av stödjordbruk, som är till gagn ur allmän synpunkt. Motsvarande undantag erfordras också i den nya lagstiftningen och föreskrift härom bör upptagas i ett tredje stycke av denna paragraf. Viss ändring av utformningen är påkallad, enär tillstånd enligt nyssnämnda lag numera kunna lämnas även av länsstyrelsen. Frågan om ytterligare avsteg, avseende tillika andra jordpolitiska bestämmelser, regleras i 10 och 11 §§.

Enligt stadgande i 19 kap. 12 § andra stycket jorddelningslagen må avstyckning icke verkställas på sådant sätt att, där någon styckningsdel skall utgöra eller tillhöra jordbruksfastighet, andel i allmänning eller därmed jämförlig samfällighet, som är av vikt såsom stöd för jordbruket, tillfaller fastighet som ej är avsedd för jordbruk. Beträffande denna oeftergivliga föreskrift är att märka att andelar i gemensamhetsskogar eller annan gemensam mark icke beröras därav. Frågan om hur dylika andelar liksom även särskilda rättigheter och förmåner, som tillkomma styckningsfastighet, skola fördelas mellan styckningsdelarna, då någon av dem är avsedd för jordbruk, skall för närvarande uteslutande bedömas enligt det allmänna lämplighetskravet och de särskilda för jordbruksfastigheter gällande villkoren i 19 kap. 3 § jorddelningslagen.

Det synes nu kunna ifrågasättas, om det ej i anslutning till de ovan föreslagna bestämmelserna i den nya lagen till skydd för jordbruksnäringen bör meddelas generella regler om hur samfällighetsandelar av olika slag och måhända även särskilda rättigheter och andra förmåner skola disponeras vid fastighetsbildning för att jordbrukets intressen icke skola eftersättas. Vid övervägande härav har kommittén funnit att endast tämligen ingående och stränga regler i förevarande hänseende skulle komma att fylla en självständig funktion vid sidan av övriga jordpolitiska stadganden. Samtidigt måste emellertid konstateras att det från allmän synpunkt ej är enbart fördelaktigt att fastighetsbildningen bindes genom detaljerade föreskrifter av detta slag, vilka lätt kunna medföra att i andra avseenden lämpliga åtgärder hindras.

I fråga om fördelningen vid avstyckning av rätten till delaktighet i gemensamhetsskog och andra sådana samfälligheter som av kommittén inbegripits under benämningen samfälld ägolott finnas, såsom framgår av det sagda, inga särskilda regler för närvarande. Ehuru andelar i sådana ägolotter kunna vara av väl så stor betydelse för jordbruket som allmänningsandelar, synes härigenom någon skada ej ha uppkommit för denna näringsgren utom möjligen där fråga varit om åtgärder, som berört samfällt fiske. Det är tydligt att lämplighetsvillkoren och icke minst bestämmelserna i 19 kap. 3 § 1 mom. jorddelningslagen utgjort ett tillräckligt skydd för jordbrukets speciella intressen. Med hänsyn härtill och till de ovan påtalade olägenheterna med bestämmelser av ifrågavarande slag har kommittén ansett sig icke böra i detta sammanhang föreslå någon närmare reglering av hur det vid fastighetsbildning i allmänhet bör förfaras med dessa andelar, och till samma resultat har kommittén även kommit beträffande särskilda rättigheter, som kunna tillkomma fastighet och av vilka rätt till elektrisk kraft särskilt brukat nämnas som betydelsefull för jordbruket. När det gäller delaktighet i samfällt fiske, synes det dock vara av behovet påkallat med speciella skyddsregler. Dessa böra emellertid avse även annat fiske än sådant som tjänar till stöd för jordbruket, och de be-

handlas därför ej i samband med bestämmelserna i denna paragraf utan upptagas under 8 §.

Vad beträffar andelsrätten i allmänningar och i därmed likställda samfälligheter, såsom allmännings- och besparingsskogar i Norrland och Dalarna, förhåller det sig visserligen så att det alltid torde vara av stor vikt att delaktigheten bibehålles vid jordbruket. Att uppställa en särskild föreskrift om behandlingen vid fastighetsbildning av dessa andelar synes å andra sidan ej helt följdriktigt, när man avstår från att på motsvarande sätt närmare reglera delaktigheten i övriga gemensamhetsbildningar, vilka även kunna vara inrättade just för att lämna jordbruket stöd. Jorddelningslagens ståndpunkt härvidlag torde i viss mån kunna förklaras av att man vid 1947 års reform, då det ifrågavarande stadgandet i 19 kap. 12 § tillkom, hade att omarbeta en äldre bestämmelse med delvis annat innehåll men avseende rätten till delaktighet i allmänningar och liknande samfälligheter. Det synes numera icke finnas tillräcklig anledning att meddela särskilda regler om dessa allmänningsandelar. De i övrigt föreslagna jordpolitiska reglerna torde också för dessa fall utgöra en fullt nöjaktig garanti mot en för jordbruket olämplig fördelning av andelar. Det må vidare nämnas, att gällande allmänningslagstiftning — såväl lagen den 18 april 1952 om häradsallmänningar som lagen samma dag om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna — numera innehåller regler om avlösning av rätt till delaktighet i allmänning, om delaktighetsrätten är förenad med fastighet, som ej är taxerad såsom jordbruksfastighet. Även härigenom minskas behovet av särskilda fastighetsbildningsregler, motsvarande stadgandet i 19 kap. 12 § jorddelningslagen.

7 §.

Vid 1947 års lagstiftning ansågs ej endast jordbruket utan även skogsbruket vara i behov av särskilda skyddsregler. Eftersom en uppdelning av skogsmarken på olika fastigheter lätt kunde försämra möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen, fann man det angeläget att förhindra sådan parcellering av skogen som, utan att det allmänna lämplighetskravet trädde för nära, inverkade menligt på skogsbruket. I följd härav upptogs nu gällande stadgande i 19 kap. 3 § 3 mom. jorddelningslagen. Enligt första punkten i detta lagrum må ej mark, som är avsedd för skogsbruk, uppdelas på olika fastigheter så att möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Även om detta förbud i första hand gäller skadlig parcellering av skogsmarken, riktar det sig även, såsom påpekades under förarbetena, mot en mindre ändamålsenlig arrondering av skogsskiftena. Då viss eftergift från förbudet erfordrades av hänsyn till jordbruket, meddelades i andra punkten av lagrummet en undantagsbestämmelse av innehåll att åtgärd dock må ske, om den prövas erfor-

derlig för ändring i fastighetsindelningen som främjar jordbruksnäringen och om därigenom icke uppkommer avsevärd olägenhet för skogsbruket. Enligt det i propositionen framlagda förslaget skulle undantaget gälla i alla fall, där avstyckning främjade jordbruksnäringen, men på föranledande av andra lagutskottet — som i likhet med vissa remissinstanser fann det betänkligt att så generellt medgiva undantag för jordbruksnäringen — erhöll bestämmelsen sin slutliga utformning. Enligt vad utskottet uttalade torde det visserligen, med hänsyn till den betydelse tilldelningen av skog under vissa omständigheter hade för ett jordbruks bärkraft, vara ofrånkomligt att intresset att skogen icke delades fick träda tillbaka i viss omfattning. Delning av skogsmark genom avstyckning borde alltså i allmänhet vara tillåten, då det gällde att bilda bärkraftiga jordbruk, och vidare borde, menade utskottet, överföring av skog för komplettering av mindre jordbruk principiellt få ske, då syftet med överföringen var att åstadkomma en från det allmännas synpunkt önskvärd förstärkning av ofullständiga jordbruk. För de eftergifter från förbudet att dela skogen vilka sålunda måste göras till förmån för jordbruksnäringen syntes dock någon begränsning böra uppställas. Ett visst skydd för intresset att skogen ej delades i alltför stor utsträckning låg visserligen i det allmänna lämplighetskravet, som regelmässigt skulle hindra att direkt olämpliga skogsfastigheter uppstodo, men detta krav torde knappast kunna anses till fyllest. Därför syntes det utskottet böra gälla, att om en tilltänkt avstyckning av skogsmark i visst fall skulle medföra avsevärd olägenhet för skogsbruket, avstyckningen i regel icke borde vara medgiven. (Se andra lagutskottets utl. 47/1947 s. 81, NJA II 1948 s. 26 f.)

Intresset av att fastighetsbildningsverksamheten bedrives på ett sätt som gagnar eller i varje fall icke motverkar skogsbruksnäringen har, såsom kommittén redan flera gånger haft anledning betona, vuxit sig allt starkare med åren. Det synes därför icke råda något tvivel om att en motsvarighet till gällande förbud mot avstyckning, som innebär en för skogsbruket skadlig uppdelning av fastighetsbeståndet, har sin plats i den nya lagstiftningen. Kommittén ansluter sig också i stort till de synpunkter, som blevo bestämmande för utformningen av den nuvarande undantagsregeln till förmån för jordbruket, men ifrågasätter huruvida det icke nu kan vara berättigat att vid avvägningen mellan jordbrukets och skogsbrukets intressen tillmäta den senare näringsgrenen något större betydelse än hittills skett. Om man, för att skogsintressena skola vika, kräver att en väsentlig fördel för jordbruksnäringen skall kunna vinnas, torde delning av skogsmark icke komma att motverkas i de av utskottet i samband med 1947 års reform särskilt omnämnda situationerna, då sådan delning av utskottet ansågs böra tillåtas av hänsyn till jordbruket, men likväl förhindras att vilka obetydliga fördelar från jordbrukssynpunkt som helst möjliggöra skogsdelningar som, låt vara

att avsevärd olägenhet icke genom dem uppkommer för skogsbruket, dock äro till men för detta. Kommittén föreslår en omarbetning av undantagsregeln i enlighet härmed. Om möjlighet till ytterligare undantag stadgas i 10 och 11 §§.

För närvarande angives förbudet uttryckligen avse uppdelning av skogsmark på olika fastigheter. Då det är tydligt att även parcellering, varigenom skogskomplex på annat sätt splittras, t. ex. mellan samfällda ägolotter, icke bör ohämmat få komma till stånd, har lagtexten utformats så att förbudet ej blir begränsat att blott gälla uppdelning mellan fastigheter.

8 §.

De jordpolitiska skyddsbestämmelserna som 1947 infördes i 19 kap. jorddelningslagen innefattade icke någon reglering till förmån för fiskerinäringen eller fiskevården. Redan år 1950 genomfördes dock, i samband med tillkomsten av den nya fiskerättslagstiftningen, en ändring i 19 kap. 12 § jorddelningslagen i syfte att förebygga att fiske skulle genom avstyckning bliva uppdelat i alltför många andelar. För att innebörden av denna lagändring rätt skall förstås samt en nödvändig bakgrund till fastighetsbildningskommitténs överväganden i hithörande frågor skall erhållas lämnas här till en början en redogörelse för vad som i övrigt gäller om behandlingen av vattenområde och fiske vid fastighetsbildningsförrättning.

Vid laga skifte skall jämlikt 1 kap. 5 § jorddelningslagen jämväl sådant till skifteslaget hörande område som är täckt med vatten intagas i förrättningen; dock kan vattenområde i likhet med annan mark enligt särskilda regler avskiljas till skifteslag för sig. Såsom påpekats redan i motiven till 2 kap. 3 § av kommittéförslaget innehåller 1 kap. 5 § jorddelningslagen tillika föreskrift om att, då vattenområde skiftas, genom skiftet även fisket på området skall fördelas, där det ej i enlighet med därom meddelade bestämmelser undantages för delägarna gemensamt. Utgöres skifteslaget av fastighet, vars värde till huvudsaklig del består av fiske, gäller enligt 1 kap. 14 § samma lag den särskilda förutsättningen för laga skifte att delning i sådant fall icke må ske mot delägares bestridande, om det ej är uppenbart att delningen icke länder denne till förfång.

I vissa begränsade situationer kan rätten till fiske delas för sig utan samband med någon fördelning av vattenområdet. Sådan särskild fiskedelning är ej att hänföra till laga skifte och regleras därför i 20 kap. jorddelningslagen. För att den skall få äga rum fordras enligt 8 § nämnda kap. att fisket vid skifte av vattenområdet med stöd av äldre bestämmelser ej intagits i delningen eller att det utgör särskild fastighet. Vidare kräves att delningen kan äga rum utan någon delägares förfång. För delningen skall uppskattning av fiskeområdet ske efter de olika delarnas godhet med hänsyn till fis-

ket samt i övrigt i tillämpliga delar gälla vad som är stadgat om laga skifte. Delningen kan ej begränsas att t. ex. gälla beträffande fångst av vissa fiskarter eller under särskild tid.

Jorddelningslagens bestämmelser om undantag från skifte återfinnas i 10 kap. Enligt 1 och 2 §§ må undantag av mark och då även av vattenområde kunna ske för tillgodoseende av delägarnas gemensamma behov. Samfällt strömfall jämte nödigt utmål må vidare med stöd av 3 § undantagas för gemensam räkning, om det kan ske utan någon delägares förfång. Annat vattentäckt område, som är samfällt för delägarna, må ock enligt samma paragraf under vissa betingelser avsättas såsom för dem gemensamt utan att det erfordras för tillgodoseende av något särskilt gemensamt behov. Slutligen kan äga och dit räknas även vattenområde, vare sig den är samfälld eller ej, med tillämpning av 8 § uteslutas från delningen, om den på grund av sin beskaffenhet eller sitt läge icke kan med erforderlig säkerhet uppskattas i jämförelse med skifteslagets övriga ägor eller om dess värde är så lågt att kostnaderna för dess skiftande finnas icke stå i skäligt förhållande till värdet. Möjligheterna att undantaga fiske från laga skifte regleras i 7 §, där det stadgas att fisket vid delning av vattentäckt område må undantagas såsom för delägarna gemensamt, där fisket ej förut delats och dess undantagande prövas för delägarna i allmänhet medföra övervägande nytta och kunna ske utan någon delägares förfång. Den omständigheten att fiske med stöd av detta lagrum undantagits från skifte får till följd att fisket sedermera icke kan underkastas särskild delning enligt 20 kap. 8 §, vars delningsbestämmelser ju äro begränsade att gälla endast i de fall, då före jorddelningslagens ikraftträdande fisket ej intagits i delning av vattenområde eller då fisket utgör särskild fastighet. Sistnämnda paragraf innehåller till yttermera visso även ett uttryckligt förbud mot särskild delning av fiske, då detta jämlikt 10 kap. 7 § undantagits vid skifte av vattenområdet. Anledningen till att paragrafen fick detta innehåll är att söka i det förhållandet att lagstiftaren icke ville i princip medgiva att fiske i ett vattenområde uppdelades på annat sätt än själva vattenområdet så att olika indelningar skulle komma att gälla för rätten till fiske och för äganderätten till området. Lagens servitutsregler äro ju också avfattade på sådant sätt att fiskeservitut icke kan bildas vid jorddelningsförrättning. För att, som man uttryckte det under förarbetena, sådant servitut icke på en omväg skulle åstadkommas genom att vid skifte av vattenområde fisket undantogs såsom för delägarna gemensamt och delning därefter omedelbart begärdes av det sålunda undantagna fisket, borde möjligheterna till särskild fiskedelning begränsas (Prop. 38/1926 s. 413 f., första särskilda utskottets utl. 1/1926 s. 85; NJA II 1926 s. 806 f.).

I jorddelningslagen saknas särskilda bestämmelser om behandlingen av vattenområde och fiske vid ägoutbyte, vare sig sådant sker i samband med laga skifte jämlikt 8 kap. eller vid särskild förrättning enligt 20 kap. 1 §.

Stadgandet i 20 kap. 6 § att bl. a. fristående ägoutbyte skall verkställas på sätt beträffande motsvarande åtgärd i samband med laga skifte är föreskrivet innebär otvivelaktigt att i förrättningen ingående vattenområde skall behandlas på samma sätt som annan mark. Det må vidare anmärkas att ägoutbyte i praxis ansetts kunna äga rum mellan fiskelotter, som utlagts vid särskild delning av samfällt fiske (se NJA 1941 not. B 363).

Beröres vattenområdet av avstyckning, måste genom den utredning som enligt 19 kap. 16 § jorddelningslagen skall verkställas rörande omständigheter av beskaffenhet att inverka på avstyckningens tillåtlighet klarläggas till vilken eller vilka fastigheter området jämte fisket däri hör. Styckningsfastigheten enskilt tillkommande vattenområde kan vid avstyckningen disponeras på samma sätt som annan mark och kan alltså avstyckas för sig eller tillsammans med område på land. Det kan också undantagas såsom för sakägarna gemensamt med stöd av 19 kap. 12 § tredje stycket jorddelningslagen. Hör även fisket inom vattenområdet enskilt till styckningsfastigheten, måste fisket följa med vattnet och kan alltså icke vid avstyckningen behandlas på annat sätt än vattenområdet (se NJA 1935 s. 442). Är fisket inom styckningfastighetens enskilda vattenområde däremot gemensamt för denna och andra fastigheter, kan styckningsfastighetens andel i fisket helt eller delvis läggas till den avstyckade fastigheten. Stadgandet i 19 kap. 12 § andra stycket att vid avstyckning skall bestämmas om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område, som vid lantmäteriförrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga, som eljest är samfälld för stamfastigheten och annan fastighet, eller i särskilda rättigheter eller förmåner, som tillkomma stamfastigheten, är därvid tillämpligt. Genom ett tillägg, som infördes vid den förut nämnda lagändringen år 1950, har emellertid denna möjlighet att låta avstyckad fastighet erhålla andel i samfällt fiske något utförligare reglerats på sätt närmare kommer att angivas i det följande.

Vid avstyckning kan vidare, om styckningsfastigheten har andel i samfällt vattenområde, bestämmas att andelen helt eller till viss del skall följa med den avstyckade fastigheten. Är fisket i detta fall förenat med äganderätten till grunden och sålunda likaledes samfällt, innefattar sådan andel i vattenområdet som tillägges den avstyckade fastigheten en motsvarande andelsrätt i fisket. Här saknas alltså möjlighet att tillförsäkra fastigheten delaktighet i vattenområdet med undantag av fisket. Det är ej heller medgivet att tillägga fastigheten andel endast i fisket (se NJA 1934 s. 605).

Den rätt till fiske, som genom avstyckning kan tilläggas fastighet, må icke begränsas att gälla t. ex. enbart husbehovsfiske eller vissa fångstsätt eller särskilda fiskarter.

Har fisket undergått särskild delning, kunna olika, ofta svårlösta problem aktualiseras, för vilkas besvarande lagen icke lämnar någon ledning. Här må endast nämnas det spörsmål som uppkommer, då fastighet genom sär-

skild fiskedelning erhåller fiske inom eget vattenområde. Olika meningar ha yppats om i sådant fall en definitiv återförening skall anses ske mellan vattenområde och fiske eller om fisket fortfarande skall betraktas som en särskild rättighet, vilken vid fastighetsbildning kan disponeras för sig.

Vad så beträffar 1950 års lagändring hade de sakkunniga, som år 1943 tillkallats för att verkställa utredning angående rätten till fiske m. m., fiskerättskommittén, i ett den 31 juli 1947 avgivet betänkande med förslag till fiskelag jämte därmed sammanhängande författningar (SOU 1947: 47) väckt frågan om särskilda fastighetsbildningsregler för ett bättre tillgodoseende av fiskerinäringens behov vid avstyckningar. Fiskerättskommittén hade framhållit hur rätten till fiske i ett vattenområde ofta kommit att genom avstyckning uppdelas på ett stort antal fastigheter. Genom att fiskerätten på detta sätt splittrats på många händer hade missförhållanden uppkommit med avseende på fiskevården och den rättvisa fördelningen av fisket, och enligt kommitténs mening förelåg ett starkt behov av en bättre ordning. Så snart det av en förrättning berörda fisket var av mera betydande värde fanns det därför enligt fiskerättskommitténs mening anledning att överväga huruvida med hänsyn till fiskerinäringens bästa en delning borde tillåtas. Mycket var vunnet redan med bestämmelser som skyddade fiske av betydelse för jordbruket, men även sådant fiske som bedrevs utan samband med jordbruk eller som eljest ej var av direkt betydelse för jordbruksnäringen måste enligt kommitténs uppfattning skyddas mot en delning som medförde märkligt men för fiskerinäringen i orten. Fiskerättskommittén hade därför — i viss analogi med motsvarande bestämmelser om mark som var avsedd för skogsbruk — föreslagit att fiske ej skulle få genom avstyckning uppdelas på särskilda fastigheter på sådant sätt att därigenom märkligt men uppkom för fiskerinäringen i orten. Med fiske avsågs därvid ej blott ensamrätt till fiske utan även andel i styckningsfastigheten tillkommande andel i samfällt fiske. Begreppet omfattade sålunda både fiske på egen grund och fiske på annans grund. Fiskerättskommittén menade att vare sig en fiskerättighet var förenad med äganderätten till vattenområdet eller ej så var skadan av delning lika stor för fiskerinäringen. Enligt fiskerättskommitténs förslag borde dock hänsynen till fiskeintressena icke få stå i vägen för avstyckning, om den nya fastighetsindelningen i annat hänseende medförde fördelar, vilka övervägde de med fiskets delning förenade olägenheterna. Om exempelvis för en industrilägenhet förelåg behov av vattenområde utanför stranden och detta område av jorddelningstekniska skäl — t. ex. en önskan att undvika tillskapande av fiskeservitut — icke kunde avstyckas med mindre lägenheten också tilldelades fiske, borde delningen av fisket kunna tillåtas, även om därigenom märkligt men uppkom för fiskerinäringen i orten. Om däremot ett yrkande om delning endast motiverades exempelvis av tomtexploatörens önskan att få ut större köpeskilling för sommarnöjestomter genom att de försågos med egen fiske-

rätt, torde sådana »fördelar» icke böra anses överväga ett ur allmän synpunkt betänkligt förfång för fiskerinäringen. — I fråga om möjligheterna att tillägga styckningslott fiskerättighet, som bestod i andel av stamfastighetens andel i samfällt fiske, innebar fiskerättskommitténs förslag viss ytterligare inskränkning av hänsyn till de övriga delägarna (se SOU 1947: 47 s. 313 f., NJA II 1951 s. 496 f.).

Fastighetsbildningssakkunniga, med vilka lantmäteristyrelsen instämde, motsatte sig i remissyttrande över fiskerättskommitténs betänkande förslaget att begränsa möjligheterna till sådan avstyckning som skulle innebära att den avstyckade fastigheten tillerkändes rätt till fiske inom eget vattenområde. De sakkunniga anförde härom närmare:

Givet är att en på sådant sätt åstadkommen uppdelning av fisket på flera händer kan vara till skada. Att märka är emellertid att delning av fisket i detta fall icke kan förhindras utan att man stadgar förbud mot att avstycka vattenområde. Enligt de sakkunnigas mening måste det dock anses mindre tillfredsställande att sålunda av hänsyn till fisket införa restriktioner med avseende å rätten att göra vattenområde till föremål för avstyckning. Även om man med tanke på de avstyckningar av vattenområde som ske för tillgodogörande av vattenkraft eller eljest för industriella eller därmed jämförliga ändamål skulle göra förbehåll för de fall, då avstyckningen skulle medföra fördelar som överväga de skadliga verkningarna för fisket, kan det likväl befaras att ett förbud mot avstyckning av vattenområde, som skulle vara till men för fisket, i många fall skulle visa sig hinderligt för ur andra synpunkter fullt legitima och önskvärda avstyckningar. Det kan med andra ord befaras, att ett dylikt förbud skulle leda längre än som påkallas av syftet med lagstiftningen. Det förhåller sig nämligen så, att viss lott i vattenområde mindre ofta avstyckas endast för att styckningslotten skall få fiskerätt; avstyckningen avser i allmänhet även att tillgodose intressen av helt andra slag.

Vad angick avstyckning, varigenom styckningslotten skulle erhålla en ideell andel i fiske, ansågo fastighetsbildningssakkunniga det såväl med hänsyn till fiskevården som från rättvisesynpunkt välbetänkt att i jorddelningslagen införa vissa restriktioner i syfte att förebygga att rätten till fiske i ett vattenområde delades upp på alltför många andelar. En dylik lagstiftning borde enligt de sakkunnigas mening taga sikte på det fall som inträffade, när vattenområdet skiftats men fisket däri lämnats oskiftat och dessutom när vattenområdet och fisket däri delats vart för sig. Under sådana förhållanden var ju fisket att betrakta som en särskild rättighet, som utan samband med vattenområdet kunde uppdelas på andelar. Olägenheterna av att en fiskerätt uppdelades på flera händer syntes mest framträdande här. Däremot voro de sakkunniga tveksamma, om begränsningar borde införas även för det fall att delningen av fisket skedde genom att avstyckningslotten tilldelades andel i vattenområdet, samt anförde följande i denna fråga:

Givet är att uppdelning av vattenområde på flera andelar, vilken har till följd att även fisket uppdelas på motsvarande sätt, är till lika stor skada för fisket som

delning av andel i samfällt fiske. Om fastighetsbildningssakkunniga likväl hysa tvekan om lämpligheten av att låta sådana delningar som nu nämnts inbegripas under den tilltänkta lagstiftningen beror det därpå, att restriktionerna i så fall måste avse rätten att tillägga avstyckad ägovidd andel i vattenområde, ej i fiske. Att begränsa den möjlighet härtill som för närvarande föreligger och som kan vara motiverad av varjehanda skäl finna de sakkunniga knappast tillrådligt. Det synes ej heller böra möta större betänkligheter att icke göra lagstiftningen tillämplig på nu åsyftade fall. Har såsom i regel skett skifte övergått skifteslaget, är till följd av rådande praxis vattenområde som hör till skifteslaget i allmänhet att anse som delat med stranden medan fisket alltjämt utgör en samfällighet för skifteslaget. De fall, då såväl vattenområde som fisket däri äro oskiftade, torde sålunda förekomma mera sällan, och den möjlighet som här föreligger att dela fisket genom att tillägga lägenheter andel i vattenområdet torde därför sakna större betydelse.

Lagförslaget överarbetades inom jordbruksdepartementet och förelades därefter genom proposition 1950 års riksdag. Departementschefen vitsordade därvid behovet av bestämmelser i förevarande hänseende men förklarade samtidigt att han, på grund av de skäl fastighetsbildningssakkunniga och lantmäteristyrelsen anfört, ansett sig böra biträda den av dessa remissmyndigheter förordade begränsningen (se prop. 60/1950 s. 144 f.). I följd härav kom lagstiftningen att såvitt rör fastighetsbildningsfrågorna endast utmynna i en sådan ändring av 19 kap. 12 § jorddelningslagen att i lagrummets andra stycke — omedelbart efter föreskriften om att vid avstyckning skall bestämmas om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i samfällt område eller särskild rättighet m. m. — intogs en bestämmelse av innehåll att till ägovidd som avstyckas ej må läggas andel i fiske, om därigenom skulle för fisket uppkomma men av någon betydelse. Såsom framgår av det förut anförda avses med denna bestämmelse endast fall, där rätten till fiske är skild från äganderätten till grunden genom att antingen vattenområdet skiftats men fisket lämnats odelat eller vattenområdet och fisket vart för sig blivit föremål för särskilda delningar. Bestämmelsen lägger däremot icke hinder i vägen för att till avstyckad ägovidd lägga andel i vattenområde med åtföljande fiske. Möjligheten att splittra fiske genom att avstycka vattenområde med tillhörande fiske inskränkes ej heller genom bestämmelsen, något som utan vidare framgår av utformningen.

Innebörden av ordet »fiske», när i bestämmelsen talas om men för fisket, synes vara något oklar. Att därmed i varje fall avses fiskerinäringen i orten, ett uttryck som användes av fiskerättskommittén, är tydligt, men skäl kunna anföras till stöd för uppfattningen att även annan verksamhet åsyftas, vilken knappast kan anses ingå som ett led i fiskerinäringens utövande. Såsom anförts redan i anslutning till stadgandet i 1 kap. 4 § reserverar fastighetsbildningskommittén för sin del termen fiske såsom beteckning på sådan rättighet att fiska som är knuten till fastighet eller utgör särskild fastighet. Vidare må anmärkas, att kommittén i fortsättningen såsom en sammanfat-

tande benämning på den verksamhet som i förevarande hänseende är avsedd att skyddas använder begreppet fiskevård. Enligt numera vanlig terminologi anses nämligen detta omfatta alla åtgärder som äro ägnade att främja tillkomsten av ett rikt och allsidigt sammansatt fiskbestånd och ett i vidaste mening ändamålsenligt utnyttjande av fisket.

Under den tid som förflutit efter 1950 års reform har i olika sammanhang gjorts gällande att skyddet mot en för fiskevården skadlig uppdelning av fiske alltjämt är otillräckligt. Till belysning härav må nämnas, att Riksförbundet Landsbygdens folk i skrivelse den 8 december 1952 till chefen för jordbruksdepartementet hemställt om ytterligare ändringar i jorddelningslagen i syfte att hindra en alltför långtgående uppdelning av fiske genom att styckningslott vid avstyckning tillägges vattenområde eller andel i sådant område. Inom vissa delar av norra Sverige, framför allt lappmarkerna, var enligt vad förbundet anförde tillgången på goda fiskevatten ofta av väsentlig betydelse för den bofasta befolkningens försörjning. Om fisket där skulle kunna fylla sin viktiga funktion, var det angeläget att det icke uppdelades på för många händer eller i någon mer betydande utsträckning frånhändes den bofasta befolkningen. Förbundet ansåg, att den begränsade lagstiftning som tillkom 1950 i stort sett torde sakna betydelse för dessa områden, eftersom — i varje fall i lappmarkerna — såväl vattenområden som fiske i allmänhet torde vara samfällda inom de primära skifteslagen. Vid avstyckningar för sportstugeändamål o. d. inom berörda områden förekom att styckningslotterna tillades andel i samfällt vatten och därmed i fisket. Skulle ett dylikt förfarande nå större omfattning, förelåg enligt förbundets mening risk att den bofasta befolkningens möjligheter att tillgodose behovet av husbehovsfiske allvarligt försämrades. Sedan förbundets skrivelse överlämnats till fastighetsbildningssakkunniga och yttrande över framställningen infordrats från överlantmätarna i de fem norrlandslänen, förklarade två av överlantmätarna att de ej ansågo det påkallat med skärpta avstyckningsbestämmelser, medan en överlantmätare uttalade sig till förmån för ytterligare reglering. I de två återstående yttrandena angavs en partiell lagändring i enlighet med yrkandet i framställningen knappast vara befogad men framhölls att frågan om vidgade möjligheter att vid fastighetsbildning beakta fiskevårdssynpunkter borde omprövas vid en reform i större sammanhang. Av remissvarens innehåll i övrigt synes framgå att överlantmätarna, då de bedömde behovet av en lagändring, i allmänhet hade fäst stor vikt vid de lokala förhållandena inom varje län, särskilt förekomsten av samfällda vattenområden samt frekvensen av avstyckningar, vid vilka andel i sådant område och därmed även i fiske tillerkänts avstyckad ägovidd, men att skiljaktigheterna i bedömningen även torde sammanhänga med olika uppfattningar om möjligheterna att utan olägenheter i andra hänseenden införa nya restriktioner mot uppdelning av fiske.

Då kommittén nu har att taga ställning till frågan i hela dess vidd om

i vilken utsträckning fiskevårdens intressen skola tillvaratagas vid fastighetsbildningsförrättningar, torde genast kunna fastslås att det i varje fall är erforderligt med en för all slags fastighetsbildning gällande föreskrift som i övrigt har samma räckvidd som 1950 års avstyckningsstadgande. Huruvida man skall begränsa sig till en sådan reglering eller i den nya fastighetsbildningslagen införa skyddsbestämmelser, avseende även fiske som utgör en i äganderätten till grunden ingående befogenhet, synes mera tveksamt. Härvidlag gäller främst att bedöma om förekomsten av dylika fisken är av den betydelse att ett vidgat skydd kan anses motiverat. I denna del må, i anslutning till innehållet i skrivelsen från Riksförbundet Landsbygdens folk, till en början framhållas att vattenområdena jämte fisket inom lappmarkerna ofta synas vara samfällda för skifteslagen. I Västerbottens län äro vissa vattenområden ovan odlingsgränsen till och med på grund av särskild lagstiftning att anse som samfällda (se lagen den 18 juni 1926 om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län). Företeelsen med oskiftade vattenområden förekommer emellertid även annorstädes än i lappmarkerna. Ehuru de skiften, som före jorddelningslagens tillkomst övergingo större delen av riket, oftast haft till följd att, såsom påpekades i 1950 års lagstiftningsärende, skifteslagens vattenområden delats med stranden medan fisket förblivit samfällt, finnas på olika håll mer eller mindre betydande vattenområden som alltjämt äro oskiftade. Principen att vattenområde genom de äldre förrättningarna skall anses delat med stranden gäller ju icke, då området avsatts för delägarnas gemensamma behov eller eljest uttryckligen undantagits från delningen, och principen är ej heller tillämplig, då i övrigt tillräcklig anledning föreligger att anse skiftet ha inneburit ett undantagande för gemensam räkning. En närmare analys av rättspraxis torde visa, att man nog måste räkna med att vattenområden med tillhörande fiske förblivit odelade i större omfattning än man stundom tidigare synes ha antagit (se justitierådet Ericssons anförande i anslutning till högsta domstolens dom i rättsfallet NJA 1951 s. 831 samt där åberopade domstolsavgöranden). Det förekommer vidare, ehuru ej så ofta, att fiske i vattenområde, som ingår i fastighets enskilda ägovälde, tillkommer fastigheten enskilt. De fisken, som sålunda äro förenade med äganderätten till grunden, vare sig denna är gemensam för flera fastigheter eller tillhör fastighet enskilt, kunna ej över lag anses vara från fiskevårdssynpunkt betydelselösa. De torde i åtskilliga fall spela en icke oviktig roll för innehavarnas försörjning. En reglering av möjligheterna att uppdela dem synes därför böra eftersträvas på samma sätt som det befunnits nödvändigt med restriktioner mot en ohämmad delning av fristående fiskerättigheter.

Vad angår frågan om en reglering av nyssnämnda slag lämpligen kan genomföras må erinras om de betänkligheter som uttalades i anledning av fiskerättskommitténs förslag med förbud mot uppdelning av varje slags fiske. Mot förslaget i vad det rörde fiske, som var förenat med rätten till

grunden, anmärktes ju att förslagets genomförande skulle medföra begränsningar i rätten att dela vattenområden och disponera över andelar i samfällda vattenområden samt att sådana begränsningar kunde, även om särskilda förbehåll gjordes i enlighet med förslaget, hindra fullt legitima och önskvärda fastighetsbildningsåtgärder. Att man vid 1950 års partiella reform, då det ej var aktuellt med en omprövning av den i jorddelningslagen fastslagna principen att fristående fiskerättigheter icke borde få tillskapas, framställde en sådan anmärkning är förklarligt. Mot anmärkningen synes dock alltid kunna invändas, att det ej torde vara svårare på ifrågavarande område än eljest i fastighetsbildningssammanhang, när motstridande allmänna intressen förekomma, att under skäligt hänsynstagande till de olika intressena och utan att den ena sidans krav helt förbises vinna en godtagbar lösning. En lämplig avvägning mellan önskemålet att förhindra för fiskevården skadlig uppdelning av fiske inom eget vattenområde å ena och kraven på att få ändamålsenliga ändringar i fastighetsindelning genomförda å andra sidan skulle emellertid uppenbarligen underlättas, om det i vissa situationer skulle vara möjligt att tillskapa fiske, som ej är förenat med rätten till grunden. Fastighetsbildningskommittén har funnit sig kunna föreslå en försiktig uppmjukning av jorddelningslagens ståndpunkt i denna fråga och anser icke minst med hänsyn härtill, att de vid 1950 års reform uttalade betänkligheterna icke nu böra stå i vägen för en mera allmän reglering av skyddet för fiskevården.

På grund av vad sålunda anförts synes ett förbud mot en för fiskevården skadlig uppdelning av alla slags fisken böra införas, men i anslutning därtill måste sådana regler meddelas att åtgärder, som äro önskvärda av hänsyn till andra betydelsefulla intressen än fiskevården, ej onödigtvis hindras. I första stycket av förevarande paragraf har därför stadgats, att fiske ej må genom fastighetsbildning uppdelas på sådant sätt att fiskevården lider men av någon betydelse, samt ha tillika vissa bestämmelser upptagits om undantag från delningsförbudet. Då jordbruksfastighet utan eget fiske eller med otillräcklig tillgång till fiske bör kunna kompletteras i detta hänseende, även om en för fiskevården i viss mån skadlig splittring av fiske skulle orsakas, har föreskrivits, att uppdelning av fiske må äga rum, om åtgärden är erforderlig för att jordbruksnäringen skall främjas. Eftersom intresset av att fisket icke splittras stundom kan vara så starkt att det ej bör få träda tillbaka till förmån för andra önskemål, har den ytterligare förutsättningen för avsteg från delningsförbudet uppställts, att genom åtgärden ej uppkommer avsevärd olägenhet för fiskevården. Undantagsregeln till förmån för jordbruket gäller vare sig fisket utgör en i förhållande till rätten till grunden fristående rättighet eller ej. För att förbudet icke skall alltför strängt begränsa möjligheterna till fastighetsbildande åtgärder beträffande vattenområde, inom vilket fisket är förenat med äganderätten till området, har vidare föreskrivits att delning av fiske må äga rum, om åtgär-

den erfordras för att en i annat avseende än med hänsyn till jordbruket angelägen ändring i fastighetsindelningen skall åstadkommas. Även för detta undantag kräves, att avsevärd olägenhet för fiskevården ej uppkommer. För att en ändring i fastighetsindelningen skall kunna anses angelägen torde den böra vara antingen påkallad för tillgodoseende av allmänt intresse eller av påtaglig betydelse för enskild sakägare och ej ägnad att motverka vad som från allmän synpunkt är eftersträvansvärt.

Genom sistnämnda undantag undvikes utan tvekan ett flertal av de olägenheter som enligt tidigare uttalade farhågor skulle vara förbundna med restriktioner i fråga om rätten att dela fiske, som ej utgör en fristående rättighet. Det är emellertid tydligt att vad som nu föreslagits ej är tillräckligt för att åstadkomma en i alla avseenden lämplig avvägning mellan de olika intressen som kunna göra sig gällande vid ifrågasatta fastighetsbildningsåtgärder, avseende vattenområde med därtill hörande fiske. Om en delning av vattenområdet medför avsevärd olägenhet för fiskevården, skulle ju högst önskvärda åtgärder, t. ex. i syfte att åstadkomma utbyggnad av värdefull vattenkraft, bliva förhindrade. Kommittén har i denna fråga kommit till den uppfattningen att en ytterligare utvidgning av rätten till avsteg från delningsförbudet ej är att rekommendera, men i stället anser kommittén att den förut antydda möjligheten att i viss utsträckning tillåta att fiskerättighet frigöres från äganderätten till grunden på ett tillfredsställande sätt kan lösa uppkommande intressekonflikter. Härutinnan må ytterligare följande anföras.

Vid jorddelningslagens tillkomst ägnades stor uppmärksamhet åt frågan om de fristående fiskerättigheterna, och meningarna voro länge delade om i vilken utsträckning uppkomsten av sådana rättigheter borde förhindras. Till sist fastslogs att dessa rättigheter ej skulle få bildas vare sig genom särskilt beslut om servitutsutbildning i samband med laga skifte och avstyckning eller genom att fiske, som undantagits vid skifte av vattenområde, därefter delades för sig. I betraktande av de olägenheter som en särskild, av fastighetsindelningen oberoende indelning av rätten till fiske i allmänhet måste vålla synes denna inställning fullt motiverad. Fastighetsbildningskommittén ansluter sig också i princip till jorddelningslagens ståndpunkt och har redan vid utformningen av stadgandet i 2 kap. 3 § givit uttryck härför. Såsom framgår av förbehållet i nämnda paragraf har emellertid kommittén velat lämna utrymme för visst avsteg från grundsatsen att fiske, som är förenat med rätten till grunden, icke genom fastighetsbildningsåtgärd skall kunna skiljas därifrån. Det måste sålunda anses berättigat att under vissa förutsättningar tillåta ett frångående av grundsatsen, nämligen om man därigenom kan vinna ett resultat som på det stora hela taget är mera ändamålsenligt än det som eljest skulle vara möjligt att uppnå. Kunna olägenheterna av att tillskapa en särskild fiskerättighet i visst fall bedömas såsom mindre framträdande och skulle det vara till

större skada att upprätthålla sambandet mellan fisket och äganderätten till grunden, synes det med andra ord motiverat att låta sambandet gå förlorat. Det är även att märka, att ifrågavarande princip ej blivit konsekvent genomförd i gällande rätt, ty genom att vid skifte av samfällt vattenområde undantaga fisket för delägarna gemensamt jämlikt 10 kap. 7 § jorddelningslagen uppkommer ju en fiskerättighet, som är skild från rätten till grunden. Det har tydligen ansetts kunna vara förenat med mindre olägenheter att bibehålla fisket samfällt än att låta delningen omfatta även detta. En motsvarighet till denna anordning synes nu böra upptagas i den nya lagen, men möjligheten att bryta ett samfällt fiskes samband med rätten till grunden bör enligt kommitténs mening begränsas till fall, där de särskilda bestämmelserna till skydd för fiskevården lägga hinder i vägen för en delning också av fisket. Även rätt till fiske, som tillkommer fastighet enskilt, bör kunna skiljas från rätten till grunden, men här är det uppenbarligen av nöden att uppställa strängare fordringar. Är fastighetsbildningsåtgärd av synnerlig vikt för att lämplig fastighetsindelning skall vinnas eller eljest av betydande allmänt intresse och utgör fiskets frigörande från rätten till grunden en förutsättning för åtgärdens tillåtlighet, synes det ej ägnat att ingiva alltför starka betänkligheter att låta sambandet brytas.

På grundval av dessa överväganden och med hänsyn till stadgandet i 2 kap. 3 § av förslaget ha bestämmelserna i andra stycket av förevarande paragraf utarbetats. Genom dessa torde bl. a. vattenkraftsintresset komma att tillgodoses i erforderlig omfattning.

Enligt kommittéförslaget komma fristående fiskerättigheter att kunna tillskapas icke endast med tillämpning av andra stycket utan även genom upplåtelse av servitut, innefattande rätt att fiska. Kommittén har icke kunnat finna något avgörande skäl för att icke sådana servitutsrättigheter skola få instiftas genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning på samma sätt som andra slag av servitut. Blott lämpligt avvägda villkor för möjligheterna att tillskapa fiskeservitut uppställas, synas väsentliga fördelar kunna vinnas genom dem. Sålunda kan rättighet att fiska, om den konstrueras som ett servitut, allt efter omständigheterna begränsas t. ex. så att inom ramen för husbehovsfiskets omfattning endast viss slags fisk må fångas eller vissa angivna fiskeredskap användas. Härigenom skapas givetvis ökade möjligheter att vinna lämpliga lösningar vid avvägningen mellan fiskevårdsintressena och andra önskemål. De villkor som böra gälla för uppkomsten av fiskeservitut torde i allt väsentligt böra överensstämma med vad som i allmänhet kräves för att servitut skall kunna instiftas vid fastighetsbildningsförrättning. Emellertid måste tillses att fiskeservitut ej upplåtes på sådant sätt att fiskevården skadas. De i första stycket av denna paragraf upptagna bestämmelserna med förbud mot delning av fiske torde emellertid utgöra fullt tillräckligt skydd. Eftersom upplåtelse av fiskeservitut måste anses

innefatta en uppdelning av fiske, synas bestämmelserna utan särskild föreskrift bliva tillämpliga på servitutsbildning. Ej heller torde det vara erforderligt att i anslutning till reglerna i andra stycket anmärka att fristående fiskerättighet i vissa fall även kan bildas genom servitut.

Genom den föreslagna regleringen till skydd för fiskevården torde de krav som i fastighetsbildningshänseende kunna resas till förmån för fiskerinäringen, vare sig denna bedrives såsom självständigt näringsfång eller i förening med annan verksamhet, i huvudsak ha blivit tillgodosedda. Likaså få önskemålen om ett bevarande av fisken, som eljest äro av betydelse för innehavarens försörjning, anses ha blivit uppfyllda. De numera ofta framställda anspråken att fiskerättigheter böra beredas dem, som ej för sin försörjning äro beroende av att äga fiskerätt, torde även få anses ha blivit tillräckligt beaktade, särskilt om hänsyn tages till möjligheterna att bilda fiskeservitut. Dessa sportfiskeintressen torde i allmänhet kunna utan fastighetsbildning tillgodoses genom nyttjanderättsupplåtelser, men i den mån så ej kan ske, synes servitutsbildning oftast vara till fyllest. Genom att till förmån för fastigheter, avsedda för fritidsändamål, upplåta begränsade fiskeservitut torde fastigheterna i regel kunna tillförsäkras en med hänsyn till ändamålet fullt nöjaktig tillgång till fiske. Visserligen må enligt förslaget fiskeservitut ej instiftas genom fastighetsbildning, om fiskevården lider men av någon betydelse. Det är emellertid att märka att servitutsbildning i allmänhet torde förorsaka mindre olägenheter för fiskevården än motsvarande ändring i fastighetsindelningen och att sportfiskeservitut ofta torde kunna avgränsas på sådant sätt att fiskevårdens intressen icke skadas i någon nämnvärd mån, om servituten icke förekomma i större antal. Ändringar i fastighetsindelningen för att tillgången på sportfiske skall tryggas äro ej heller uteslutna, men de komma att i stor utsträckning hindras av bestämmelserna i förevarande paragraf. Att här tillerkänna sportfisket en starkare ställning på bekostnad av övriga fiskeintressen kan ej vara försvarligt.

En fråga som stundom tilldragit sig viss uppmärksamhet gäller förutsättningarna för att särskilda fiskefastigheter skola få bildas. Då frågan äger nära samband med det här behandlade fiskevårdsproblemet, kan det finnas skäl att i detta sammanhang något beröra densamma. Kommittén har ej ansett sig böra föreslå regler med särskilda bestämmelser om beskaffenheten av dessa fastigheter utan funnit de allmänna villkoren här lämna tillräcklig ledning vid bedömningen. För den yrkesmässigt bedrivna fiskerinäringen synes det icke föreligga något egentligt behov av närmare föreskrifter. Erfarenheterna från äldre tider giva vid handen att uppfattningen om hur en fiskefastighet bör vara utformad för att lämpa sig för sitt ändamål undergått en ständig förskjutning. Med hänsyn härtill och då det finnes anledning räkna med att den fortsatta utvecklingen i fråga om metoderna för fiskerinäringens utövande kommer att medföra ändrade krav på fastigheternas beskaffenhet, är det ej heller tillrådligt att uppställa särskilda reg-

ler i detta hänseende. Såvitt gäller fastigheter, avsedda enbart för utövning av sportfiske, ligger saken annorlunda till. Sådana fastigheter torde emellertid ytterligt sällan kunna bildas på grund av dels förbudet mot en för fiskevården skadlig uppdelning av fiske, dels kravet på stadigvarande tillämpning av det ändamål för vilket fastighet bildas, ett krav som oftast utesluter tillkomsten av särskild fastighet för tillgodoseende av den tillfällige ägarens personliga önskningar. Även bestämmelserna om skydd för jordbruksnäringen torde i stor utsträckning hindra att särskilda sportfiskefastigheter bildas. Måhända skulle det kunna anses motiverat med ett uttryckligt förbud, varigenom uppkomsten av dylika fastigheter förhindras, men kommittén är ej beredd att föreslå något sådant. I enstaka fall kan det förekomma att fastighet av detta slag bör kunna tillskapas, t. ex. för att kommuns behov av att ordna fritidsreservat med tillgång till fiske skall bliva tillgodosett.

Beträffande den närmare utformningen av de i denna paragraf föreslagna bestämmelserna vill kommittén understryka att termen fiskevård i lagtexten använts i vidsträckt bemärkelse på samma sätt som skett här i motiven. Vidare må påpekas att kommittén genom att tala om fiske, som är förenat med rätten till grunden, icke tagit ställning till frågan huruvida fiske, som en gång frigjorts från rätten till grunden men därefter tillagts den fastighet till vilken grunden hör, alltjämt utgör en fristående rättighet eller om det är att anse såsom förenat med rätten till grunden. En generell lösning av denna fråga bör enligt kommitténs mening icke anvisas utan åt rättstillämpningen bör överlämnas att avgöra densamma med hänsyn till förhållandena i varje särskilt fall. Om det t. ex. kan visas att särskild delning av samfällt fiske inom förut skiftat vattenområde verkställts i syfte att de olika fastigheternas fiskelotter skulle sammanfalla med fastigheternas enskilda vattenområden, synas starka skäl tala för att anse en återförening ha ägt rum. Har fiskedelningen åter utförts utan hänsyn till indelningen av vattenområdet, torde det knappast vara möjligt att låta den omständigheten att fiskelott till en del kommit att bliva belägen inom eget vattenområde få till följd att fisket inom denna del skall betraktas såsom förenat med rätten till grunden.

9 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om sådana eftergifter från lämplighetskraven som betingas av den bestående fastighetsindelningens beskaffenhet. I 19 kap. jorddelningslagen återfinnas regler med motsvarande innehåll i 2 § andra stycket samt 3 § 2 mom. punkt 1 andra stycket. På det förra stället stadgas i omedelbar anknytning till det allmänna lämplighetskravet att mark, som i och för sig eller efter sammanläggning med annan mark bildar en lämplig fastighet, må avstyckas från fastighet som redan förut icke är lämpad för sitt ändamål, om denna ej undergår för-

sämring av någon betydelse. Stadgandet i 3 § gäller endast jordbruksfastigheter och innebär att avstyckning i förening med sammanläggning må äga rum, även om den nybildade fastigheten ej är fullt lämplig. Dock erfordras härför att ändringen i fastighetsindelningen är ägnad att giva brukaren av den nybildade fastigheten en mera tillfredsställande bärgning än förut samt att ej någon för sitt ändamål varaktigt lämpad jordbruksfastighet undergår försämring av någon betydelse och ej heller eljest en mera ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas.

Det har synts kommittén ofrånkomligt att även för framtiden medgiva vissa avsteg från kravet att fastighet, som tillskapas eller förändras genom fastighetsbildning, skall bliva lämpad för sitt ändamål. Om detta villkor alltid måste vara uppfyllt för att fastighetsbildning skall tillåtas, skulle möjligheterna att få till stånd ändringar beträffande fastighetsbeståndet i hög grad inskränkas. Den bestående fastighetsindelningen är ju icke sällan av mindre tillfredsställande beskaffenhet och torde ofta kräva ingripande rationaliseringsåtgärder, som icke kunna förutsättas bliva genomförda i ett sammanhang. Icke minst av hänsyn till de enskilda jordägarna, som i regel icke kunna lastas för uppkomsten av de nuvarande förhållandena, synes det därför berättigat med vissa eftergifter. Visserligen skulle det kunna göras gällande att pressen på jordägarna att taga initiativ till erforderliga förbättringar av fastighetsbeståndet borde bliva mera effektiv med ett strängt upprätthållande av kraven på lämplighet. Emellertid skulle ett sådant påtryckningsmedel, bortsett från att det lätt kan framstå såsom obehörigt, många gånger vara verkningslöst bl. a. av den anledningen att de, som önska få till stånd en begränsad fastighetsbildningsåtgärd, ofta sakna möjlighet att genomdriva de mera omfattande rationaliseringar som skulle erfordras. Ett ovillkorligt fasthållande av lämplighetskraven kan då lätt få en allt annat än önskvärd effekt, ty därigenom skulle varje successiv förbättring av fastighetsbeståndet förhindras. Det får därför anses även från allmän synpunkt fördelaktigt med vissa undantag från de jordpolitiska bestämmelserna om fastighets beskaffenhet.

De nyss återgivna undantagsbestämmelserna i jorddelningslagen synas i stort sett lämpligt avpassade och ägnade att läggas till grund för motsvarande reglering i fastighetsbildningslagen. Mot det nuvarande stadgandet att fastighet, varifrån avstyckning sker, i vissa fall icke behöver vara lämpad för sitt ändamål må emellertid anmärkas, att någon skillnad i förevarande hänseende icke bör göras mellan de olika styckningsdelarna. Regler om vilken av dessa som vid avstyckningen skall behandlas som stamfastighet ha icke uppställts och det saknas därför anledning att icke låta de olika styckningsdelarna i princip vara underkastade samma jordpolitiska krav. Möjligheterna att för närvarande genom avstyckning vinna successiv rationalisering äro vidare, utan att övertygande skäl därför kunna anses föreligga, begränsade till jordbruksfastigheter. Här synes en utvidg-

ning till alla slag av fastigheter befogad. I övrigt må framhållas, att den omarbetning av nuvarande båda undantagsbestämmelser som föranledes av att lämplighetsvillkoren i fortsättningen skola tillämpas vid all fastighetsbildning även måste ha till följd att bestämmelserna få en mera allmänt hållen avfattning. Detta synes i sin tur böra medföra att de arbetas samman till ett gemensamt stadgande. Som första förutsättning för att lämplighetskraven på grund av brister i den bestående fastighetsindelningen skola få åsidosättas beträffande viss fastighet bör i detta stadgande angivas, att annan för sitt ändamål varaktigt lämpad fastighet uppkommer eller fastighetsindelningen annorledes förbättras. Därutöver måste fordras att indelningen icke samtidigt i annat avseende undergår försämring av någon betydelse och att ej heller eljest en mera ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas. Villkoret att fastighetsindelningen ej får undergå försämring av någon betydelse torde i huvudsak innebära ett krav på att ingen fastighet i nämnvärd grad minskar i lämplighet. Vid prövning huruvida villkoret är uppfyllt bör uppmärksammas att det i vissa fall enligt 6—8 §§ är medgivet att av speciella skäl verkställa åtgärder, som försämra fastighet. Genom dylika särskilt tillåtna åtgärder torde emellertid icke sådan försämring av fastighetsindelningen uppkomma som avses i denna paragraf.

Vid 1 § har kommittén särskilt uttalat sig till förmån för vissa avsteg från det allmänna lämplighetskravet, när det gällde att bedöma fastigheter som endast berördes av fastighetsreglering, samt yttrat att det under vissa förutsättningar borde vara tillräckligt om sådana fastigheter icke genom regleringen blevo mindre lämpliga än förut. Genom ett stadgande med det nyss skisserade innehållet ha de synpunkter kommittén sålunda velat giva uttryck för blivit beaktade. Kommittén — som med sitt uttalande avsåg att åtgärder, motsvarande det nuvarande ägoutbytet, i allmänhet icke borde för framtiden försvåras — finner nämligen, att de jordpolitiska förutsättningarna för en jordägare att utan övriga sakägares medverkan få till stånd sådan åtgärd uppenbarligen icke försämras genom de av kommittén föreslagna lämplighetsvillkoren jämte de i denna paragraf ifrågasatta undantagsbestämmelserna. Vad beträffar åtgärder, jämförbara med det nuvarande frivilliga ägoutbytet, kan saken synas mera tveksam. För sådant ägoutbyte kräves för närvarande enligt 8 kap. 4 § jorddelningslagen från jordpolitisk synpunkt blott att fastighetsindelningen icke försämras och att, om viss fastställd plan föreligger, indelningens genomförande enligt planen icke försvåras. Dessa båda förutsättningar få i stort sett anses motsvara de i förevarande paragraf upptagna villkoren att fastighetsindelningen ej undergår försämring av någon betydelse och att en mera ändamålsenlig fastighetsindelning eljest icke motverkas. Motsvarighet till det samtidigt föreslagna villkoret att antingen lämplig fastighet uppkommer eller fastighetsindelningen i annat avseende förbättras saknas däremot för närvarande

vid frivilligt ägoutbyte. Kommittén har övervägt att föreslå en härav föranledd utvidgning av möjligheterna till undantag från lämplighetsvillkoren men funnit en sådan knappast vara motiverad. Det torde nämligen i regel kunna förutsättas att regleringsåtgärd, varom alla sakägare äro ense och som befinnes varken försämra fastighetsindelningen eller motverka uppkomsten av en mera ändamålsenlig indelning, kan anses i åtminstone något avseende innebära en förbättring av indelningen.

Det må påpekas, att ytterligare möjligheter till avsteg från lämplighetsvillkoren regleras i 10 och 11 §§.

10 §.

Enligt 19 kap. 3 § 4 mom. andra stycket jorddelningslagen gäller för närvarande att avstyckning, som innebär avsteg från de särskilda föreskrifterna om beskaffenheten av jordbruksfastighet och om skydd mot en för skogsbruket skadlig uppdelning av skogsmark, må det oaktat äga rum, om avstyckningen kan anses oundgängligen erforderlig för att i annat hänseende vinna en i jämförelse med olägenheterna av delningen betydande fördel för jordbruksnäringen. Denna från 1947 års reform härrörande bestämmelse innebär sålunda att man genom avstyckning kan bilda fastighet, som icke blott brister i lämplighet utan även i detta hänseende är sämre än förut, och vidare att skogsmark kan uppdelas så att styckningsdel icke kan utnyttjas för skogsbruk med lika fördel som tidigare. Departementschefen uttalade vid lagrådsremissen att bestämmelsen torde vara av särskild betydelse för lantbruksnämnderna i deras verksamhet för jordbrukets rationalisering. Som exempel nämndes det fall att lantbruksnämnden vid uppdelning av ofullständig jordbruksfastighet för förstärkning av andra jordbruk kunde bliva nödsakad att tills vidare behålla vissa delar av den styckade fastigheten. Om en sådan restfastighet icke uppfyllde de krav som i allmänhet uppställdes på en nybildad fastighet, ansågs detta icke böra hindra ändringen i fastighetsindelningen. Den garanti för att restfastigheten skulle komma att med tiden sammanslås med annan brukningsdel som låg i att fastigheten innehades av lantbruksnämnden borde här kunna ersätta det eljest nödvändiga villkoret om att även restfastigheten i samband med avstyckningen skulle sammanläggas med annan mark. I remissprotokollet angavs vidare att det även eljest torde kunna förekomma fall, då behov förelåg av att kunna göra avvikelser från de ifrågavarande jordpolitiska villkoren för att kunna få till stånd en ändamålsenlig indelning i brukningsdelar. Om såsom förutsättning för eftergift från dessa villkor uppställdes, att åtgärden vid avstyckningsförrättning prövades oundgängligen erforderlig för att vinna en i jämförelse med olägenheterna av delningen betydande fördel för jordbruksnäringen, torde betänkligheter icke böra möta mot att medgiva sådan avvikelse. Med hänsyn till den kontroll som från jordpolitisk synpunkt kom att utövas från det allmännas sida an-

sågs det knappast behöva befaras, att undantagsbestämmelsen kunde komma att utnyttjas i icke önskvärd omfattning. (Se prop. 232/1947 s. 168 f., NJA II 1948 s. 24 f.)

Bestämmelsen har i praktiken visat sig vara av vikt för att rationaliseringen av jordbruket skall kunna bedrivas på ändamålsenligt sätt, och det måste anses att ett liknande stadgande erfordras även i fortsättningen. I den mån fastighetsregleringar enligt kommitténs förslag komma till utförande för en total ombildning av fastighetsbeståndet inom en trakt torde visserligen behovet bliva mindre framträdande, enär man vid sådana genomgripande åtgärder bör kunna bedöma vilka fastigheter som skola bestå på längre sikt såsom självständiga enheter och man då i regel har bättre möjligheter än eljest att på lämpligt sätt fördela den tillgängliga förbättringsreserven. Dock synas även här situationer kunna uppkomma, då det kan vara lämpligt att tills vidare behålla en del av reserven. Det är emellertid vidare klart, att den framtida rationaliseringsverksamheten även i betydande utsträckning kommer att bedrivas liksom hittills med tillhjälp av mindre genomgripande fastighetsregleringar samt avstyckningar i förening med sammanläggning. Kommittén har därför icke tvekat om att för den nya lagens del föreslå en motsvarighet till den nuvarande undantagsbestämmelsen.

Vid 1947 års reform ansågos möjligheterna till undantag i huvudsak vara av betydelse för jordbruket och de begränsades därför att gälla blott i fall, då fördel för denna näring stod att vinna. Genom den utveckling som ägt rum sedan dess har det visat sig att skogsbruket har behov av att komma i åtnjutande av samma ställning härvidlag som jordbruket. Även på andra områden, där betydelsefulla allmänna intressen göra sig gällande, torde behov föreligga av att motsvarande möjlighet till mera extraordinära undantag finnes. En utvidgning är sålunda påkallad, och kommittén finner denna lämpligen böra genomföras så att bestämmelsen för framtiden medgiver undantag i de fall, då en från allmän synpunkt betydande fördel kan vinnas. Genom att undvika en uppräkning av de intressen, till vilkas förmån bestämmelsen är avsedd att gälla, möjliggöres en smidig anpassning efter nya förhållanden. Sådan ändring av bestämmelsen blir emellertid också nödvändig att den tillåter avvikelser från samtliga jordpolitiska villkor och ej endast, såsom hittills, från de speciella lämplighetskraven för jordbruksfastigheter och förbudet mot delning av skogsmark.

Att på sätt nu föreslagits utvidga undantagsmöjligheterna kan onekligen väcka betänkligheter av det skälet, att man genom utvidgningen i viss utsträckning går miste om den garanti för att olämplig restfastighet i framtiden erhåller ändamålsenlig användning som lantbruksnämndens innehav ansetts utgöra. Rationaliseringsorgan med de uppgifter och befogenheter som för jordbrukets del tillkomma lantbruksnämnderna saknas ju inom andra näringar. Mot betänkligheterna må emellertid framhållas,

att det nuvarande stadgandet ej innehåller något oeftergivligt krav på att de olämpliga restfastigheterna skola innehavas av lantbruksnämnden samt att det även på andra områden än jordbrukets torde komma att finnas vissa möjligheter att genom offentligt organ eller på annat sätt få garantier för att olämpliga fastigheter så småningom bliva ändamålsenligt använda. Den redan till grund för gällande bestämmelse liggande tanken att restfastigheter som uppkomma genom tillämpning av bestämmelsen icke böra bliva för framtiden bestående i samma olämpliga skick synes likväl enligt kommitténs bedömande böra komma till uttryck i lagtexten.

På grund av det anförda bör i denna paragraf föreskrivas att fastighet må tillskapas eller förändras i strid mot vad förut i kapitlet är stadgat, såvida fastighetsbildningen är oundgängligen erforderlig för att en i jämförelse med olägenheterna av åtgärden betydande fördel från allmän synpunkt skall vinnas samt det kan antagas att olägenhet av att olämplig fastighet bildas icke blir bestående. I enlighet med vad som i allmänhet gäller om undantagsbestämmelser av detta slag bör stadgandet tillämpas med försiktighet. Detta må särskilt understrykas, enär stadgandets ganska vaga utformning eljest lätt skulle kunna giva anledning till ett mindre restriktivt utnyttjande av undantagsmöjligheterna.

Med den föreslagna utformningen av stadgandet kan fråga uppkomma att med tillämpning av detsamma bilda fastighet för tillgodoseende av ett från allmän synpunkt angeläget behov av bostadslägenheter eller av plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning. Förutsättningen att olämplig fastighet som uppkommer blir omhändertagen torde här ofta vara uppfylld, om kommunen som ju numera har betydande intressen att bevaka i dessa hänseenden är engagerad. Med hänsyn till de tämligen stränga krav som paragrafen uppställer för eftergift från de jordpolitiska bestämmelserna, särskilt kravet att fastighetsbildningen skall vara oundgängligen erforderlig för att den allmänna fördelen skall vinnas, torde paragrafen emellertid bliva av mindre betydelse i dessa sammanhang. Fastighetsbildning för ändamål av ifrågavarande beskaffenhet kommer därför i allmänhet, då avsteg från de jordpolitiska reglerna erfordras, att bedömas enligt 11 §, som innehåller för sådana åtgärder särskilt avpassade bestämmelser. Såsom anföres i anslutning till nämnda paragraf torde dock någon gång kunna förekomma att densamma icke medgiver önskvärd fastighetsbildning, som då i stället bör kunna genomföras med stöd av förevarande stadgande.

## 11 §.

I den allmänna motiveringen har framhållits, att det vid sidan av de allmänna villkoren för fastighetsbildning erfordras särskilda regler om fastighetsbildande åtgärder inom områden, där planläggning enligt byggnadslagen ägt rum eller där marken eljest kommer att huvudsakligen använ-

das för bebyggelse eller likartade ändamål. Detta sammanhänger med att de avgöranden, som träffats vid planläggning eller vid utfärdandet av andra bestämmelser rörande bebyggelsen, måste vara bindande för prövningen vid följande fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildningen bör alltså icke få ske så att en markanvändning i enlighet med dessa avgöranden förhindras eller att syftet med dem på annat sätt motverkas. Därjämte måste tillses att de för fastighetsbildning i allmänhet gällande bestämmelserna icke lägga hinder i vägen för ett förverkligande av detta syfte. Även inom område, där fastställd plan enligt byggnadslagen icke finnes men där förhållandena äro likartade med dem som föreligga inom planområde, bör fastighetsbildningen ske under beaktande av vissa plansynpunkter eller av de särskilda krav som kunna uppställas för att en önskad markanvändning skall komma till stånd.

Av det anförda torde framgå, att de erforderliga särbestämmelserna äro av två slag, nämligen dels sådana som medgiva vissa undantag från de i 1—8 §§ upptagna stadgandena dels ock föreskrifter med speciella villkor i syfte att förhindra i övrigt tillåtna åtgärder, vilka skulle försvåra en anpassning av fastighetsindelningen efter föreliggande planer eller på annat sätt motverka en ändamålsenlig bebyggelse. I förevarande paragraf regleras nu undantagsmöjligheterna, vilka äga viss anknytning till innehållet i närmast föregående paragrafer, medan övriga särbestämmelser, ehuru de måhända få anses vara av mera väsentlig betydelse än undantagsreglerna, upptagas först i 12 och 13 §§.

Enligt stadgandet i 19 kap. 4 § första stycket jorddelningslagen gäller, att inom område som ingår i stadsplan de i 2 och 3 §§ av samma kap. upptagna bestämmelserna icke skola utgöra hinder mot avstyckning som överensstämmer med planen. Detsamma skall i viss utsträckning tillämpas på motsvarande sätt beträffande område med byggnadsplan. Att döma av departementschefens uttalande i samband med lagrådsremissen vid 1947 års reform, då stadgandet infördes i jorddelningslagen, synes detta närmast ha tillkommit med tanke på de till förmån för jordbruket och skogsbruket uppställda kraven. Fastställandet av planen förklarades i princip böra anses innebära att dessa krav skulle inom planområdet vika för intresset av att tätbebyggelse i enlighet med planen kom till stånd (se prop. 232/1947 s. 135). Stadgandet utformades likväl så att det tillåter avsteg även från det grundläggande kravet på fastighets lämplighet. Med anledning härav betonades under riksdagsbehandlingen av andra lagutskottet, att det allmänna lämplighetskravet icke här kunde sättas ur kraft för annat fall än då avstyckningen stod i positiv överensstämmelse med planen. Enligt utskottets mening kunde sådan överensstämmelse icke sägas föreligga, om icke det avstyckade området för sig eller efter sammanläggning med annan mark var lämpat för det ändamål varför det kunde vara avsett. Det

uppställda villkoret om överensstämmelse med planen torde sålunda förhindra, att såsom särskilda fastigheter utlades småområden vilka endast tillsammans med annan mark kunde få en ändamålsenlig användning. (Se andra lagutskottets utl. 47/1947 s. 81 f., jfr NJA II 1948 s. 31.)

Kommittén finner den genom ifrågavarande stadgande i jorddelningslagen fastslagna principen alltjämt böra gälla men anser viss omarbetning av stadgandet erforderlig av det skälet att villkoret om överensstämmelse med planen i viss mån är oklart och ägnat att giva upphov till svårigheter. Om man för tillämpning av det nuvarande stadgandet verkligen skall fordra att positiv överensstämmelse föreligger mellan planen och avstyckningen eller, vilket torde vara riktigare uttryckt, mellan planen och den fastighetsindelning, som är avsedd att vinnas genom avstyckningen, och man i likhet med utskottet häri inlägger ett krav på att den avstyckade fastigheten fullt ut skall lämpa sig för det i planen förutsatta ändamålet, synes man i stor utsträckning försvåra uppkomsten av en lämplig fastighetsindelning i enlighet med planen. Inom ett planområde torde nämligen förhållandena icke sällan vara sådana att en anpassning efter planen bäst vinnes steg för steg. Ett sådant successivt plangenomförande kan till och med i vissa fall vara nödvändigt men skulle enligt gällande rätt vara uteslutet, om man ej kunde anse kravet på överensstämmelse med planen medgiva att ofullgångna fastigheter i vissa fall bildas inom planområdet. Hur den nuvarande bestämmelsen än må tolkas i detta avseende, synes det böra för framtiden slås fast att en successiv omdaning av fastighetsbeståndet i riktning mot en från planmässiga synpunkter ändamålsenlig fastighetsindelning skall kunna ske. Med den föreslagna bestämmelsen i 9 § kommer nu visserligen en allmän utvidgning till stånd av möjligheterna att genomföra åtgärder som innebära en förbättring av indelningen utan att leda till fullt lämpliga resultat, men bestämmelsen kommer ej att medgiva avsteg från lämplighetsvillkoren i den omfattning som erfordras för tillgodoseende av planintressena. Därför bör förevarande stadgande ändras så att det uttryckligen medgiver ett åsidosättande av lämplighetsvillkoren i sådana fall, då uppkomsten framdeles av lämpliga fastigheter i enlighet med planen därigenom underlättas, ehuru indelningen ej omedelbart kommer att överensstämma med planen. De allmänna reglerna om fastighets beskaffenhet böra alltså i princip lända till efterrättelse, men man skall kunna avstå från att tillämpa dem i den mån det visar sig fördelaktigt för att en ändamålsenlig indelning i överensstämmelse med planen så småningom skall kunna åstadkommas. Det må påpekas att lämplighetsvillkoren icke skola få sättas ur kraft annat än då det kan ådagaläggas att ett plangenomförande därigenom underlättas.

Vad nu sagts äger tillämplighet endast beträffande fastigheter, belägna inom planområdet. Olämpliga restfastigheter utanför området böra ju också kunna bildas, men det kan ej här ifrågakomma att medgiva åtgärder med sådant resultat i andra fall än då åtgärderna äro nödvändiga för

att få indelningen att överensstämma med vad som förutsatts i planen. Såvitt gäller möjligheterna till undantag från de jordpolitiska bestämmelserna till skydd för vissa näringar bör motsvarande krav på överensstämmelse med planen upprätthållas.

Stadgandet i 19 kap. 4 § första stycket jorddelningslagen avser förutom fastställd stadsplan även byggnadsplan, som fastställts efter den 1 januari 1948. Eftersom de äldre byggnadsplanerna ej sällan utlagts över orimligt stora områden utan större hänsyn till om någon tätbebyggelse i mera väsentlig omfattning var att vänta under överskådlig tid samt jordbrukets intressen ofta icke tillmätts erforderlig betydelse vid deras fastställande, skola de vanliga jordpolitiska villkoren tillämpas vid avstyckning inom områden med sådana planer. Ytterligare en inskränkning i stadgandets tillämpning beträffande byggnadsplaneområden har införts. I samband med att byggnadsplan år 1953 tilläts att i begränsad utsträckning omfatta även mark, som för framtiden skulle användas för jordbruk, ändrades nämligen stadgandet så att det icke blev tillämpligt med avseende på sådan mark. Avstyckning inom jordbruksområde som ingick i byggnadsplan ansågs böra vara underkastad samma restriktioner av jordpolitisk natur som gällde beträffande rätten till avstyckning utanför planområdet (prop. 4/1953 s. 26, NJA II 1953 s. 470).

Om undantagsstadgandet nu gives en avfattning i enlighet med vad ovan förordats, synes det icke erforderligt med något särskilt förbehåll beträffande jordbruksområdena. Stadgandet kommer ju endast att tillåta avsteg från eljest gällande jordpolitiska bestämmelser, när det är påkallat för att fastighetsindelningen skall kunna bringas i överensstämmelse med planen eller när fastighetsbildningen främjar uppkomsten av lämpliga fastigheter inom planområdet i enlighet med planen. Vid sådant förhållande kan i byggnadsplan intagen mark, som enligt planen skall användas för jordbruksändamål, icke med stöd av stadgandet underkastas fastighetsbildning i strid mot vad som i allmänhet gäller angående jordbruksjord. Vad beträffar de äldre byggnadsplanerna synes emellertid en uttrycklig inskränkning av stadgandets räckvidd befogad. Som dessa planer numera blivit till stor del upphävda eller reviderade, är dock frågan härom av underordnad betydelse. Då en översyn av återstående äldre planer dessutom kan beräknas bliva genomförd inom nära framtid, anser kommittén det lämpligast att frågan regleras i övergångsbestämmelserna.

Det nu behandlade stadgandet har upptagits i första stycket av förevarande paragraf. Med anledning av kommitténs förslag att fastighetsbildning inom tomtindelade byggnadskvarter skall äga rum enligt allmänna regler med påföljd att tomtindelningen omvandlas till ett rent planinstitut har stadgandet utformats så att även de krav som en dylik plan uppställer på fastighetsindelningen bliva beaktade vid tillämpningen.

Vid bedömning huruvida det i stadgandet uppställda villkoret om fas-

tighetsindelningens överensstämmelse med fastställd plan blir uppfyllt torde det vara berättigat att bortse från sådan avvikelse från planen som sker med stöd av länsstyrelsens medgivande enligt 12 § och som finnes vara utan betydelse i det hänseende, varom är fråga vid tillämpningen av förevarande paragraf. Om t. ex. viss mark enligt stadsplan skall användas för trafikändamål och länsstyrelsen medger fastighetsbildning, enligt vilken marken i stället skall tagas i anspråk för bebyggelse, bör sålunda de till förmån för jordbruket särskilt uppställda reglerna i 3 och 6 §§ kunna åsidosättas med stöd av första stycket i denna paragraf. Redan genom planläggningen har ju fastslagits att jordbruksintressena skola vika och länsstyrelsens medgivande innebär härvidlag ingen förändring.

Med stöd av andra stycket i 19 kap. 4 § jorddelningslagen kan för närvarande avstyckning äga rum utan hinder av de jordpolitiska restriktionerna, om det i andra fall än som avses i första stycket föreligger behov av bostadslägenheter eller av plats för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och fastighets delning därvid är till gagn jämväl ur allmän synpunkt. Någon eftergift i fråga om kraven på den avstyckade fastighetens beskaffenhet medgives dock icke. Särskilda föreskrifter äro vidare meddelade i syfte att förhindra dels att den återstående styckningsdelen avviker från lämplighetskraven i större utsträckning än som fordras för att ändamålet med avstyckningen skall tillgodoses på lämpligt sätt, dels att större men uppkommer för jordbruket och skogsbruket än som är nödigt.

Behovet av att utanför område med detaljplan kunna bilda fastigheter, avsedda för bebyggelse eller därmed likartat ändamål, utan att de jordpolitiska kraven i alla avseenden upprätthållas gör sig gällande med samma styrka nu som vid tillkomsten år 1947 av nyssnämnda bestämmelser i jorddelningslagen. Kommittén finner därför ett stadgande med motsvarande innehåll böra upptagas i fastighetsbildningslagen. I andra stycket av denna paragraf bör sålunda föreskrivas att, om med fastighetsbildning avses att inom annat område än som sägs i paragrafens första stycke tillgodose behov av bostadslägenheter eller av plats för byggnad eller industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller för annat därmed jämförligt ändamål och om åtgärden är till gagn jämväl från allmän synpunkt, fastighetsbildningen må äga rum, ändå att hinder eljest skolat möta enligt ovan i kapitlet meddelade bestämmelser. Samtidigt måste emellertid angivas att kraven på fastighets lämplighet icke må eftergivas, såvitt gäller fastighet, som är avsedd att användas för ifrågavarande ändamål. De nuvarande tämligen vidlyftiga och svårlästa föreskrifterna till förhindrande av alltför stora avvikelser från de jordpolitiska bestämmelserna torde kunna förenklas utan att någon nämnvärd ändring i sak inträder genom att formuleras sålunda att fastighetsbildningen ej må ske, därest syftet med den-

samma kan med mindre avsteg från nämnda bestämmelser vinnas på annat lämpligt sätt.

Förbehållet att lämplighetskraven icke må eftergivas beträffande fastighet, avsedd för det ändamål för vars tillgodoseende fastighetsbildningen äger rum, är nödvändigt, om stadgandet ej skall erhålla en betydligt större räckvidd än som betingas av syftet med detsamma, och äger ju även motsvarighet i gällande bestämmelser. Visserligen torde någon gång förekomma att det från allmän synpunkt är högst angeläget att fastighet bildas för här ifrågavarande ändamål, även om fastigheten ej från början kan göras fullt lämplig. En härav föranledd uppmjukning av förbehållet synes likväl icke påkallad, ty om fastighetsbildningen icke redan är tillåtlig på grund av vad i 9 § sägs, synes den icke böra få komma till stånd med mindre vissa garantier föreligga att fastigheten framdeles kommer att bliva fullt lämpad för sitt ändamål. Kunna emellertid sådana garantier erhållas, t. ex. genom att kommunen omhänderhar fastigheten, torde 10 § här erbjuda tillräckliga möjligheter att avvika från lämplighetskraven.

## 12 §.

I denna paragraf behandlas såsom redan anmärkts vid 11 § de särskilda fastighetsbildningsvillkor som erfordras till förhindrande av åtgärder vilka, ehuru tillåtna enligt de allmänna reglerna i 1—8 §§, skulle försvåra en anpassning av fastighetsindelningen efter gällande planer eller på annat sätt motverka det allmännas strävanden att främja en ändamålsenlig bebyggelse inom områden med livligare byggnadsverksamhet. Paragrafen gäller emellertid endast beträffande områden, där fastställd plan finnes eller andra bestämmelser rörande byggnadsverksamheten äro gällande.

I gällande lagstiftning återfinnas motsvarande regler i fråga om avstyckning i 19 kap. 13 § 2 mom. jorddelningslagen och 5 kap. 8 § 1 mom. 1917 års lag om fastighetsbildning i stad. Enligt dessa lagrum må ej avstyckning inom område, för vilket enligt fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan eller på annan grund särskilda bestämmelser med avseende å markens bebyggande gälla, verkställas så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller syftet med bestämmelserna eljest motverkas. Åt länsstyrelsen har dock inrymts befogenhet att medgiva undantag, när särskilda skäl äro därtill. I båda lagrummen har vidare stadgats, att regionplan ock skall beaktas inom område, för vilket sådan plan fastställts. I 1917 års lag finnas därjämte bestämmelser med motsvarande innehåll beträffande laga skifte och ägoutbyte (6 kap. 9 och 12 §§). Jorddelningslagen lämnar frågan hur laga skifte bör verkställas inom ifrågavarande områden oreglerad men meddelar beträffande ägoutbyte vissa föreskrifter. Sålunda stadgas i 8 kap. 1 a §, att s. k. tvångsägoutbyte, som ju endast får verkställas i vissa uppräknade situationer, må äga rum, då bestående fastig-

hetsindelning ej överensstämmer med fastställd plan av visst angivet slag och sådan överensstämmelse främjas genom ägoutbytet, och rörande frivilligt ägoutbyte gäller enligt 8 kap. 4 § att sådan åtgärd icke må ske, om den skulle försvåra fastighetsindelningens genomförande enligt samma slags planer.

De nuvarande avstyckningsreglerna som här återgivits torde utan större ändringar kunna överföras till den nya lagstiftningen och göras tillämpliga på alla slag av fastighetsbildningsåtgärder. Det har visserligen ifrågasatts om icke det nya stadgandet borde utformas så att man vid fastighetsbildning hade att beakta icke blott särskilda bestämmelser med avseende å markens bebyggande utan även föreskrifter rörande markens användning över huvud taget. Genom en sådan ändring skulle det, har man menat, bl. a. bliva möjligt att verkställa fastighetsbildning med hänsynstagande till förordnande, som av länsstyrelse meddelats enligt 21 § naturskyddslagen till förhindrande av grustäkt m. m. Kommittén anser sig emellertid icke kunna förorda denna ändring, vars konsekvenser icke helt kunna överblickas. Med tillämpning av det allmänna lämplighetsvillkoret torde intresset av att fastighetsbildning ej sker på sätt som motverkar syftet med förordnande enligt naturskyddslagen eller liknande begränsningar i markanvändningen helt kunna tillgodoses. Enär de byggnadsreglerande bestämmelserna, som skola beaktas enligt nu ifrågavarande stadgande, kunna innebära att ett område skall användas för annat ändamål än just bebyggelse, får det emellertid anses lämpligt att det nuvarande uttrycket att områdes ändamålsenliga bebyggande icke får på visst sätt försvåras ändras till att avse områdets ändamålsenliga användning.

I uppräkningen av de fastställda planer, som skola beaktas vid fastighetsbildningen, bör självfallet även tomtindelning nämnas. De vanliga fastighetsbildande åtgärderna äro ju avsedda att hädanefter komma till användning inom område med sådan plan, och eftersom denna tämligen noggrant angiver hur fastighetsindelningen skall vara beskaffad, är det särskilt angeläget att den lägges till grund för fastighetsbildningsverksamheten inom området.

Eftersom regionplan saknar bebyggelsereglerande verkningar, har det synts kommittén mest följdriktigt att ej i sitt förslag upptaga motsvarighet till det nuvarande stadgandet att, där regionplan fastställts, denna skall beaktas vid fastighetsbildning. Detta stadgande har icke i tillämpningen visats vara av någon betydelse, men dess oklara innebörd har vållat viss osäkerhet.

Det må påpekas att det fastighetsbildningsvillkor, som uppställes i denna paragraf, skall i likhet med motsvarande villkor i gällande lagstiftning medgiva mindre avvikelser från de uppräknade planerna, där det i tillämpningen visar sig att de fått ett innehåll som icke varit avsett. Dessa planer skola nämligen endast såtillvida binda fastighetsbildningen att markens

ändamålsenliga användning i överensstämmelse med planbestämmelserna icke försvåras och syftet med bestämmelserna eljest icke motverkas. Ej ens en tomtindelning skall exakt behöva följas i oväsentliga detaljer. Det är emellertid uppenbart att de smärre avvikelser som sålunda äro tillåtna från tomtindelning liksom ock från annan i lagrummet angiven plan endast böra ske i den mån allmänna och enskilda intressen icke trädas för nära.

Av stor vikt är att länsstyrelsens möjlighet att medgiva undantag från skyldigheten att vid fastighetsbildning beakta bebyggelsereglerande planer och andra bestämmelser rörande bebyggelsen bibehålles. Särskilt under senare år har det visat sig att detaljplaner lätt bliva föråldrade och i behov av ändring, vilket kan motivera att fastighetsbildning i särskilda fall tillåtes ske i strid mot sådan plan. Härtill kommer, att mindre betydelsefulla frågor ofta icke kunna tillräckligt studeras under själva planläggningsarbetet med påföljd att de kunna genom planen erhålla en mindre ändamålsenlig lösning. Om man vid efterföljande fastighetsbildning finner att så är förhållandet, bör det vara möjligt att på ett enkelt sätt rätta till saken. Med hänsyn till den betydelse som ett fastställande av plan kan hava för enskilda markägare bör medgivande till undantag från plan endast lämnas, där det bedömes kunna ske utan eftersättande av enskilda berättigade intressen. Det må i sammanhanget vidare påpekas, att länsstyrelsens prövning av ett ärende rörande medgivande av detta slag endast omfattar frågan huruvida det i denna paragraf reglerade villkoret kan eftergivas. Det torde emellertid förutsättas att länsstyrelsen, innan medgivande lämnas, söker att genom yttrande från överlantmätaren eller på annat sätt införskaffa viss utredning om den ifrågasatta fastighetsbildningens tillåtlighet över huvud taget. Finner länsstyrelsen på grund av sådan utredning anledning antaga att hinder mot åtgärden möter enligt annat lagrum, synes det lämpligt att länsstyrelsen, då medgivande lämnas, ger till känna vad som förekommit och uttryckligen angiver den begränsade innebörden av sitt beslut.

Enligt byggnadslagstiftningen kan i vissa fall dispens lämnas från fastställd plan eller byggnadsreglerande bestämmelse. De tillstånd till olika byggnadsföretag som vederbörande myndigheter meddela i dylika dispensärenden torde stundom förutsätta att den för ifrågavarande företag erforderliga fastighetsbildningen kan komma till stånd, ehuru den på motsvarande sätt strider mot plan eller annan bestämmelse. Att i dessa fall kräva särskilt medgivande av länsstyrelsen till undantag från stadgandet i denna paragraf, skulle otvivelaktigt medföra en onödig omgång och skulle även kunna vålla komplikationer, där byggnadsdispensen meddelats av annan myndighet än länsstyrelsen. Kommittén har därför funnit, att stadgandets räckvidd bör genom uttrycklig föreskrift begränsas att icke gälla fastighetsbildning, som erfordras för att meddelad dispens i byggnadsärende skall kunna utnyttjas. Det kravet måste emellertid upprätthållas, att dispensen ej endast avsett ett tillfälligt förhållande. Detta behöver emellertid icke

här komma till uttryck i lagtexten, enär av 1 § följer att fastighet icke må tillskapas eller ändras med mindre den blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

13 §.

Genom stadgandet i 12 § bliva de allmänna bebyggelseintressena tillgodosedda vid fastighetsbildning endast i den mån de kommit till uttryck i fastställda planer och andra särskilt utfärdade bestämmelser. Inom område med detaljplan, som ju fullständigt bör angiva hur marken skall användas, saknas dock utrymme för ett ytterligare beaktande av det allmänna kravet på ändamålsenlig bebyggelse, men för att en från bebyggelsesynpunkt olämplig fastighetsindelning skall förhindras utanför sådant område finnes, även om översiktlig planering ägt rum eller andra särskilda bestämmelser utfärdats, behov av vissa regler utöver dem som upptagits i 12 §. Samma behov föreligger redan enligt gällande rätt och med anledning därav ha i 19 kap. 13 § 3 mom. jorddelningslagen och 5 kap. 8 § 2 mom. 1917 års lag meddelats närmare bestämmelser om avstyckning inom områden med livligare byggnadsverksamhet, där detaljplan ännu icke upprättats. I dessa båda lagrum stadgas sålunda, att avstyckning inom område av angivet slag icke må, innan stadsplan eller byggnadsplan blivit fastställd, verkställas så att områdets ändamålsenliga bebyggande försvåras eller olämplig tätbebyggelse eljest kan föranledas eller lämplig planläggning av området motverkas. Det område, varom här är fråga, har i lagrummen bestämts på det sättet att tätbebyggelse där skall ha uppkommit eller vara att vänta inom nära förestående tid eller ock att avstyckning av flera lägenheter framdeles eljest skall kunna förväntas. Lagrummen angiva även vissa allmänna riktlinjer för stadgandets tillämpning. Sålunda skall förutom annat iakttagas att vägar och allmänna platser kunna anordnas när behov därav uppkommer samt skall, där fast fornlämning finnes, därtill hörande område såvitt möjligt kunna avsättas till öppen plats. Med avseende å tillämpningen i övrigt har länsstyrelsen tillagts rätt att meddela de anvisningar som prövas erforderliga. Lagrummen innehålla slutligen föreskrifter, upptagna i ett särskilt stycke, om rätt för länsstyrelsen att, när fråga väckts om upprättande av detaljplan för visst område eller om ändring av sådan plan, meddela förbud mot avstyckning inom området utan länsstyrelsens medgivande. Enligt länsstyrelsens bestämmande må avstyckning utan hinder av sådant förbud äga rum, därest länsarkitekten eller såvitt gäller avstyckning enligt 1917 års lag stadsarkitekten icke funnit anledning till erinran däremot.

Dessa nu gällande avstyckningsbestämmelser infördes i lagstiftningen genom 1947 års reform och ha därefter endast undergått en mindre ändring år 1950. Bestämmelserna ha alltså tillkommit i nära anslutning till byggnadslagen och böra också ses mot bakgrunden av vad byggnadslagstiftningen innehåller i fråga om bebyggelsens ordnande i stort. Särskilt

dess reglering av tätbebyggelseförhållandena måste uppmärksammas för att avstyckningsbestämmelsernas innebörd skall stå fullt klar. I denna del innehåller nu byggnadslagen till en början ett principstadgande, upptaget i 5 §, där det angives att mark får användas till tätbebyggelse endast under förutsättning att marken vid planläggning prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet. Den befogenhet att bestämma var tätbebyggelse får uppkomma som härmed tillagts det allmänna regleras närmare genom kompletterande föreskrifter på olika håll i lagstiftningen och utövas främst genom kontroll vid byggnadslovgivningen eller, där skyldighet att söka byggnadslov icke föreligger, genom utfärdande av förbud mot nybyggnad utan speciellt tillstånd. Det allmänna har emellertid ej endast fått rätt att bestämma var tätbebyggelse skall få äga rum utan har även vissa möjligheter att påverka tidpunkten för bebyggelsens uppkomst. Med hänsyn till önskvärdheten av att befintliga anläggningar effektivt utnyttjas har det ansetts nödvändigt att kunna under viss tid hindra tätbebyggelse inom område, som i och för sig är lämpat därför, och på så sätt reglera en successiv utbyggnad. Genom en särskild regel i byggnadsstadgan har därför sörjts för att byggnadslov i princip icke skall meddelas till företag, som innefatta tätbebyggelse, innan detaljplan fastställts. Även om ett område vid översiktlig planering befunnits i och för sig lämpat för tätare bebyggelse, måste sålunda i allmänhet stadsplan eller byggnadsplan avvaktas. Det må vidare nämnas, att möjlighet även föreligger att på en annan väg vinna uppskov med tätbebyggelse, nämligen genom att område i generalplan tills vidare undantages från tätbebyggelse, oaktat det är lämpat därför. — Med hänsyn till den betydelse som i byggnadslagstiftningen tillagts förekomsten av tätbebyggelse har det ansetts ofrånkomligt att närmare angiva innebörden av detta begrepp. Detta har skett genom att i 6 § byggnadslagen föreskrivits, att med tätbebyggelse förstås i lagen sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov.

Då tätbebyggelse i princip endast skall få uppkomma där detaljplan upprättats och fastställts, kan det synas naturligast att ett motsvarande krav på föregående planering uppställes som villkor för sådan fastighetsbildning som kan giva upphov till tätbebyggelse. För närvarande upprätthålles ju dock icke något dylikt krav vid avstyckning, utan i stället har, såsom framgår av de återgivna bestämmelserna i 19 kap. 13 § 3 mom. jorddelningslagen och detta lagrums motsvarighet i 1917 års lag, noggrant angivits hur avstyckning skall verkställas i tätbebyggelsefallen. Den framtida fastighetsbildningslagstiftningen torde ej heller böra kräva att detaljplanering ägt rum, ty erfarenheterna visa att sådan planering ofta icke kan åstadkommas inom rimlig tid efter det behov av fastighetsbildning uppkommit och väsentliga olägenheter skulle kunna bliva följden, om fastighetsbildningsverksamheten skulle tvingas att i någon större utsträckning ligga nere i avbidan på planläggning. Vad beträffar frågan om utformningen i övrigt

av den nya lagens regler i förevarande hänseende tala starka skäl för att de avfattas i nära överensstämmelse med de nuvarande avstyckningsbestämmelserna. Genom dessa bestämmelser kommer ju en nödvändig samordning till stånd mellan den prövning som äger rum i avstyckningsärendena och de avgöranden som kunna träffas med stöd av byggnadslagstiftningen, och det bör ej ifrågakomma att nu låta detta samband gå förlorat. Å andra sidan är att märka, att bestämmelserna blivit utsatta för en hel del kritik. Det har sålunda gjorts gällande att de genom sina vaga formuleringar kommit att många gånger utnyttjas på ett sätt som hämmat en önskvärd bebyggelse inom icke detaljplanerade områden. Dessa anmärkningar ha föranlett Kungl. Maj:t att genom sitt i inledningskapitlet omnämnda beslut den 18 januari 1957 uppdraga åt kommittén att utreda frågan om en avgränsning av tätbebyggelsebegreppet i byggnads- och fastighetsbildningslagstiftningen. Med hänsyn till tätbebyggelsebegreppets särskilda betydelse för utformningen av denna paragraf anser kommittén det lämpligt att nu upptaga frågan om en sådan avgränsning till bedömande.

I det anförande till statsrådsprotokollet, vari chefen för justitiedepartementet hemställde om nyssnämnda utredning, berörde departementschefen bl. a. rätten till bebyggelse inom område, där tätbebyggelse förelåg eller var att vänta men där plan enligt byggnadslagen ännu ej upprättats. Efter att ha redogjort för innehållet i 19 kap. 13 § 3 mom. jorddelningslagen framhöll han, att frågan huruvida tätbebyggelse var för handen i stor utsträckning kommit att prövas i avstyckningsärenden samt att i den rättspraxis som därvid utbildat sig tätbebyggelsebegreppet, för vars bestämmande byggnadslagen gav vissa allmänna riktlinjer, fått en vidsträckt innebörd. Även ett fåtal bostadsfastigheter i närheten av varandra hade sålunda ansetts utgöra tätbebyggelse och vidare hade som tätbebyggelse räknats det förhållandet att byggnad låg i närheten av ett område för vilket detaljplan fastställts, s. k. rand- eller kransbebyggelse. Frågan om avgränsning av tätbebyggelsebegreppet var, betonade departementschefen i fortsättningen, en fråga om avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Lika självfallet som det var att en tätort borde bliva föremål för planläggning, lika klart torde det vara att, om sådan planläggning skett, en randbebyggelse omedelbart utanför planområdet icke kunde tillåtas. Å andra sidan förelåg enligt departementschefens mening icke samma allmänna intresse av att mindre bebyggelseklungor med ett fåtal byggnader reglerades; erfarenheten visade att plan i sådana fall mera sällan upprättades. Ej heller förelåg något väsentligt allmänt intresse av en reglering av bebyggelsen på någorlunda betryggande avstånd från ett planområde. Departementschefen ifrågasatte därför om icke en uppmjukning av tätbebyggelsebegreppet skulle vara möjlig och lämplig och ansåg att denna fråga, som kunde få betydelsefulla verkningar när det gällde att underlätta byggnadsverksamheten på landsbyg-

den, borde närmare utredas. Någon mera genomgripande omreglering torde därvid icke böra komma i fråga. De grundprinciper på vilka byggnadslagen i dessa avseenden vilade hade i praktiken visat sig vara av stort värde för ett sunt och ändamålsenligt samhällsbyggande. Jämkningar av byggnadslagens bestämmelser borde, enligt vad departementschefen till sist uttalade, komma under övervägande endast om de åsyftade lättnaderna för bebyggelsen icke kunde vinnas genom ändrad utformning av reglerna om fastighetsbildning.

När det i jorddelningslagen och i 1917 års lag om fastighetsbildning i stad talas om tätbebyggelse, avses därmed uppenbarligen bebyggelse av sådan karaktär som enligt byggnadslagen är att hänföra till tätbebyggelse. Den i 6 § sistnämnda lag angivna definitionen måste sålunda anses vägledande även då det i ärenden angående avstyckning gäller att bedöma om tätbebyggelse uppkommit eller är att vänta inom nära förestående tid. Denna definition lämnar onekligen utrymme för vitt skilda tolkningar. Efter ordalagen synes i det närmaste varje bebyggelsegrupp kunna hänföras till tätbebyggelse, ty särskilda anordningar av något slag för tillgodoseende av gemensamma behov torde i allmänhet krävas så snart ett par bostadshus uppförts i närheten av varandra. Enligt vad som uttalades under förarbetena till ifrågavarande byggnadslagsstadgande synes emellertid hänsyn icke böra tagas till anläggningar av mindre betydelse. Bl. a. nämndes att anordnande av gemensam brunn eller gemensamt avloppsdike ej i och för sig borde medföra att tätbebyggelse skulle föreligga. Skulle däremot vatten- och avloppsförhållandena vara sådana att gemensam vattenledning eller gemensamt avlopp behövde anläggas eller skulle bebyggelsen medföra behov av gemensamma vägar, måste tätbebyggelse anses vara för handen, om de behövliga gemensamma anläggningarna voro av någon betydenhet. (Se prop. 131/1947 s. 163.) På grund av detta uttalande och av vad eljest förekommit i samband med tillkomsten av byggnadslagen har det i praktiken ansetts berättigat att låta frågan om tätbebyggelse bliva beroende av en diskretionär prövning i varje särskilt fall, därvid hänsyn tagits till grunderna för byggnadslagstiftningen och sålunda till vad som samhällsnyttan krävt (se Bexelius-Nordenstam-Körlof, Byggnadslagstiftningen, 3 uppl., s. 100).

Med den tämligen fria prövning av tätbebyggelsebegreppets omfattning som i allmänhet tillämpats har det samhälleliga inflytandet över byggnadsverksamheten kommit att utsträckas tämligen långt. Begreppet har, såsom ock departementschefen påpekade i sina direktiv till kommittén, fått en vidsträckt innebörd och önskvärdheten av en från allmän synpunkt planmässig bebyggelse har ofta tillerkänts företräde framför intressen av annat slag. Detta starka hänsynstagande till planintressena har givetvis medfört åtskilliga fördelar, men det kan icke förnekas att det någon gång lagt hinder i vägen för en byggnadsverksamhet, som måhända i stället bort uppmuntras. Även om de situationer, då det kan påvisas att en viss överbeto-

ning av det allmänna intresset av planmässig bebyggelse ägt rum i samband med prövning av tätbebyggelsefrågor, torde vara lätt räknade, synes det dock kommittén angeläget att för framtiden söka hindra en ensidig och alltför vidsträckt tillämpning av tätbebyggelsebegreppet. För att detta syfte skall vinnas torde det icke vara tillräckligt med vissa allmänna uttalanden om hur begreppet bör tolkas utan det synes önskvärt att genom en lagstiftningsåtgärd få detta begrepp något närmare preciserat.

Kommittén har i enlighet med direktiven särskilt övervägt huruvida syftet med den erforderliga lagstiftningsåtgärden skulle kunna vinnas enbart genom en ändrad utformning av reglerna om fastighetsbildning men har, med tanke på att det nuvarande sambandet i förevarande hänseende mellan byggnadslagstiftningen och reglerna om fastighetsbildning icke bör brytas, kommit till den uppfattningen att en mindre jämkning av den grundläggande definitionen i 6 § byggnadslagen av tätbebyggelsebegreppet är ofrånkomlig. Utöver vad redan anförts angående detta samband må här framhållas, att fråga huruvida ett byggnadsföretag ger upphov till tätbebyggelse i regel uppkommer dels i samband med en fastighetsbildningsförrättning, dels hos byggnadsnämnden i ärende angående byggnadslov. För närvarande kan resultatet av den prövning som äger rum i fastighetsbildningsärendet och som byggnadsmyndigheterna ha möjligheter att påverka läggas till grund för byggnadsnämndens kommande beslut om byggnadslov, och så har också i stor utsträckning skett i praktiken. En sådan ordning är obestridligen förenad med åtskilliga fördelar, icke minst för de enskilda, och bör bibehållas, men en förutsättning för att den skall kunna tillämpas är att samma materiella regler äro tillämpliga för bedömningen i fastighetsbildningsärendet och i ärendet angående byggnadslov.

Den förordade jämkningen av 6 § byggnadslagen torde böra åstadkommas så att man låter stadgandets egentliga innebörd komma till tydligare uttryck genom en något mera fyllig definition, varigenom bättre förutsättningar vinnas för en jämn och ej alltför långtgående tillämpning av tätbebyggelsebegreppet. Enligt den nuvarande definitionen är det för detta begrepp avgörande huruvida bebyggelsen medför behov av gemensamma anordningar av olika slag. Bedömningen av denna fråga måste uppenbarligen ske med utgångspunkt i såväl bebyggelsens koncentration som dess omfattning. Genom föreskriften att bebyggelsen skall vara samlad har ett absolut krav på viss koncentration uppställts. Beträffande omfattningen finnes däremot icke något motsvarande krav, utan tätbebyggelse kan, åtminstone att döma av stadgandets ordalag, föreligga även vid mycket obetydliga byggnadsgrupper, förutsatt att gemensamma anordningar äro nödvändiga. Anledning att underkasta bebyggelsen de för tätbebyggelse gällande strängare reglerna torde emellertid huvudsakligen föreligga blott där denna har en viss utbredning, och det kan med hänsyn härtill synas angeläget att, till förhindrande av alltför vidsträckt tillämpning av tätbebyg-

gelsebegreppet, i lagrummet närmare angiva hur omfattande bebyggelsen skall vara. Lika litet som vid tillkomsten av byggnadslagen är det dock nu möjligt att föreskriva en viss areal som minimimått på tätbebyggelse eller att uppställa annat, närmare fixerat krav på dess omfattning. Det synes endast möjligt att här vinna ett förtydligande av lagrummet genom att uttryckligen angiva att bebyggelsens omfattning skall tillmätas betydelse, då det gäller att bedöma huruvida gemensamma anordningar äro nödvändiga. Härigenom ges emellertid en antydan om att bebyggelsen skall ha nått en viss utbredning, innan den kan betecknas som tätbebyggelse.

Vad beträffar de ifrågavarande anordningarnas närmare beskaffenhet anser kommittén det angeläget att den vid tillkomsten av byggnadslagen åsyftade begränsningen till anordningar, vilka äro av någon betydenhet, kommer till uttryck i lagtexten. Det kan ej anses uteslutet att den nuvarande utformningen, enligt vilken alla anordningar för gemensamma behov skola beaktas, bidragit till att tätbebyggelsebegreppet fått en väl vidsträckt innebörd. En uppräkning av de olika slags anläggningar som främst avses torde även böra införas. Givetvis bör uppräkningen icke vara uttömmande, men den torde likväl vara ägnad att giva stadgandet ett mera avgränsat innehåll, utan att dess räckvidd därigenom blir på olämpligt sätt begränsad.

På grund av det anförda finner kommittén att, på sätt föreslås i det samtidigt härmed framlagda förslaget till lag om ändring i byggnadslagen, definitionen i 6 § sistnämnda lag bör formuleras sålunda att med tätbebyggelse förstås samlad bebyggelse av sådan omfattning att den nödvändiggör särskilda anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov, såsom trafik-, vatten- eller avloppsanläggningar av någon betydenhet.

Genom en jämkning av definitionen i enlighet med vad nu sagts torde i varje fall bedömningen av huruvida fristående bebyggelsesamlingar utgöra tätbebyggelse eller ej i någon mån underlättas och risken av att alltför obetydliga byggnadsgrupper underkastas onödigt stränga regler minskas. Vad beträffar frågan huruvida enstaka byggnader eller byggnadsgrupper i närheten av tätorter skola anses omfattade av där befintlig tätbebyggelse synes den förordade lagändringen bliva av mindre betydelse. Kommittén har icke funnit det möjligt att i lagen angiva några närmare riktlinjer för hur denna fråga skall bedömas. Liksom hittills i allmänhet skett måste här med utgångspunkt i samtliga de i varje enskilt fall föreliggande förhållandena prövas om behov finnes av gemensamma anordningar av det slag som skola komma i betraktande i detta sammanhang. Kommittén vill emellertid understryka vikten av att tätbebyggelseområdet i dessa fall icke utsträckes längre än som verkligen är påkallat från allmän synpunkt.

Kommittén återgår härefter till spörsmålet om utformningen av ifrågavarande fastighetsbildningsstadgande.

De förut berörda anmärkningarna att bestämmelserna i 19 kap. 13 § 3 mom. jorddelningslagen och motsvarande lagrum i 1917 års lag onödigt hämmat önskvärd bebyggelse inom icke detaljplanerade områden ha gällt ej endast tillämpningen av tätbebyggelsebegreppet utan även föreskriften om att avstyckning icke får försvåra ändamålsenligt bebyggande, föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning. I anledning av kritiken mot denna föreskrift och mot det sätt varpå den tillämpats vill kommittén framhålla, att den i byggnadslagen inskrivna principen att mark får användas till tätbebyggelse endast där den vid särskild planläggning prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet nödvändiggör en restriktiv inställning till fastighetsbildningsåtgärder, som medverka till uppkomsten av tätbebyggelse, samt att någon uppmjukning av föreskriften icke synes möjlig att genomföra. Kommittén kan sålunda icke finna annat än att det för framtiden bör krävas, att fastighetsbildning inom icke detaljplanerat område, där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta, icke medför de verkningar med avseende på områdets bebyggande eller planläggning som för närvarande utesluta avstyckning. Vad nu sagts bör även tillämpas inom annat område, där det framdeles kan förväntas att flera fastigheter, avsedda för bebyggelse, komma att bildas. I ett avseende torde emellertid enligt kommitténs mening en viss lättnad kunna vinnas genom att något högre krav uppställas på den utredning som erfordras för stadgandets tillämpning.

När avstyckning enligt hittillsvarande praxis vägrats på grund av åtgärdens inverkan på bebyggandet eller planläggningen av tätbebyggelseområde, har i regel icke fordrats särskilt ingående utredning om beskaffenheten av ifrågavarande hinder. I synnerhet sedan högsta domstolen år 1953 avgjort ett antal mål, som rört tillämpningen av 19 kap. 13 § 3 mom. jorddelningslagen (se NJA 1953 s. 247 samt not. C 407—412 och 418—420), synes den uppfattningen ha blivit tämligen utbredd att vad vederbörande myndigheter anfört angående oförmånliga verkningar av avstyckning i tätbebyggelsefallen skall godtagas, såframt ej annat visas. Detta har kunnat medföra att myndigheternas uttalanden, även om dessa någon gång varit ofullständigt motiverade eller mindre väl underbyggda, kommit att fälla avgörandet, ty de enskilda sakägarna ha så gott som aldrig haft tekniska och ekonomiska resurser att själva förebringa tillräcklig utredning i de hänseenden varom är fråga. Kommittén har icke funnit denna ordning helt tillfredsställande. Eftersom det ofta visat sig förenat med stora svårigheter att, i varje fall utan långa dröjsmål, få till stånd detaljplanering av tätbebyggelseområden, är det angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inom dessa områden icke hindras annat än där det verkligen kan påvisas att menliga konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen. Uppgifter om att fastighetsbildning medför sådana konsekvenser böra icke utan vidare läggas till grund för ett avslagsbeslut utan måste alltid, oavsett från

vilken sakkunnig instans de härröra, noga prövas av fastighetsbildningsmyndigheterna och domstolarna. Om ej tämligen stränga krav på utredningens fullständighet i förevarande avseende upprätthållas, kan det med nuvarande svårigheter att få fram detaljplaner lätt inträffa att en från såväl allmän som enskild synpunkt önskvärd utveckling inom ett tätbebyggelseområde tvingas att avstanna. Dessutom kunna de enskilda lätt få intryck av att de äro utsatta för administrativt godtycke. Det är självfallet angeläget förhindra att en sådan uppfattning vinner insteg. Särskild föreskrift om de krav på utredningen som böra uppställas synes emellertid icke erforderlig.

På grund av det anförda bör i denna paragraf stadgas, att fastighetsbildning inom område, där tätbebyggelse uppkommit eller är att vänta inom nära förestående tid eller bildandet av flera fastigheter, avsedda för bebyggelse, eljest kan framdeles förväntas, icke må komma till stånd, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning eller eljest föranleda olämplig tätbebyggelse eller motverka lämplig planläggning. Som förutsättning för paragrafens tillämpning bör givetvis också angivas, att stadsplan eller byggnadsplan icke fastställts för området.

Den nuvarande föreskriften, att vid avstyckning i här avsedda fall skall iakttagas att vägar och allmänna platser kunna anordnas när behov därav uppkommer, torde utan olägenhet kunna undvaras. Det ligger i sakens natur att just behovet av vägar och allmänna platser uppmärksammas vid fastighetsbildningen. Eftersom villkoret att lämplig planläggning ej får motverkas innefattar ett krav på att område med fast fornlämning såvitt möjligt avsättes till öppen plats, erfordras ej heller särskild föreskrift härom. Med hänsyn till de andra intressen, som ävenledes skola beaktas vid fastighetsbildning för att lämplig planläggning icke skall motverkas, synes det icke motiverat att särskilt framhålla betydelsen av fornminnesvården.

Motsvarighet till den möjlighet som länsstyrelsen för närvarande har att med avseende på tillämpningen av det ifrågavarande avstyckningsstadgandet meddela erforderliga anvisningar bör icke införas i den nya lagen. Oavsett vilken inställning man må hava om lämpligheten av att administrativ myndighet utfärdar föreskrifter om handläggningen av ärenden, som skola prövas i judiciell ordning, är det tydligt att förevarande paragraf med hänsyn till dess rent materiellträttsliga innehåll icke skall kunna kompletteras med särskilda anvisningar.

Av annan karaktär än anvisningarna äro de avstyckningsförbud, som länsstyrelsen för närvarande äger utfärda i avbidan på upprättande av detaljplan eller ändring av sådan plan. Dessa förbud innebära att ytterligare ett självständigt villkor för fastighetsbildningen uppställes, nämligen att särskilt medgivande till åtgärden lämnas av länsstyrelsen eller i vissa fall att anledning till erinran däremot icke funnits föreligga. Redan i samband med genomförandet av 1947 års lagstiftning framhölls att avstyckning-

förbuden föranledde en tidsödande dubbelprövning hos länsstyrelsen och fastighetsbildningsmyndigheterna och ifrågasattes att slopa förbuden. Det ansågs emellertid betänkligt att genom en sådan åtgärd minska länsstyrelsens och länsarkitektens inflytande i avstyckningsärendena, och därför vidtogos endast vissa förenklingar i förfarandet, bl. a. så att lantmätaren trots avstyckningsförbud skulle kunna slutföra avstyckningsförrättning och meddela tillstånd till avstyckning under villkor om dispens från förbudet. (Se prop. 232/1947 s. 136 f.) Samtidigt underströks emellertid genom olika uttalanden vikten av att den frihet, som lämnats länsstyrelserna att utfärda avstyckningsförbud, icke utnyttjades vare sig för onödigt lång tid eller för onödigt stora områden (prop. 232/1947 s. 186, NJA II 1948 s. 37 samt andra lagutskottets utl. 47/1947 s. 85). Frågan om avstyckningsförbuden upptogs på nytt år 1950, då den fastställelseprövning av avstyckningsförrättningar inom vissa samhällen och områden på landsbygden som åvilat länsstyrelserna överflyttades till de myndigheter som eljest hade att fastställa avstyckningar enligt jorddelningslagen. Visserligen framhölls därvid, att de skäl som åberopats till stöd för upphävande av länsstyrelses befattning med avstyckningsmål också talade för att avstyckningsförbuden avskaffades, men frågan om förbudens slopande ansågs likväl böra ställas något på framtiden (prop. 177/1950 s. 71, NJA II 1950 s. 424).

Tiden synes nu mogen för en slutlig avveckling av avstyckningsförbuden. Erfarenheterna från tiden efter 1950 års reform ge enligt kommitténs mening vid handen, att förbuden äro utan betydelse för att länsstyrelserna skola utöva en ändamålsenlig bevakning av planintressena i fastighetsbildningssammanhang. Härtill kommer, att planmyndigheterna enligt kommitténs förslag erhålla vidsträckta befogenheter att få till stånd överprövning av avslutade förrättningar. Ytterligare ett skäl att nu slopa avstyckningsförbuden sammanhänger med att den nya lagens regler om villkor för fastighetsbildning böra vara generellt tillämpliga på alla slag av fastighetsbildningsåtgärder samt att det ej kan ifrågakomma att utvidga länsstyrelsernas befogenhet att meddela förbud även till andra åtgärder än avstyckning. Kommittén har därför varken i förevarande kapitel eller i kapitlet med särskilda bestämmelser om avstyckning upptagit någon motsvarighet till det nuvarande avstyckningsförbudet.

Kommittén har övervägt att i anslutning till denna paragraf meddela en särskild bestämmelse, enligt vilken vad i paragrafen sägs skall äga motsvarande tillämpning beträffande byggnadskvarter för vilket tomtindelning skall finnas men ännu ej blivit fastställd. Vid fastighetsbildning inom sådant kvarter är det givetvis angeläget att en lämplig planläggning av hela kvarteret genom kommande tomtindelning icke motverkas. Kommittén har emellertid ansett bestämmelsen överflödig. Redan av 12 § torde nämligen framgå att fastighetsbildning inom kvarteret skall ske så att en lämplig indelning därav ej omöjliggöres eller försvåras.

14 §.

I anslutning till kapitelrubriken har kommittén, samtidigt som tanken på ett generellt förbud mot fastighetsbildning i strid mot allmänt intresse avvisats, uttalat sig till förmån för viss begränsning av möjligheterna att verkställa fastighetsbildning på sådant sätt att ny utfart till allmän väg blir nödvändig. Mot en begränsning av detta slag kan anföras, att lagen om allmänna vägar innehåller regler i 31 a § om rätt för länsstyrelse att utfärda förbud mot anslutning av enskild utfart till allmän väg och att i fastighetsbildningslagstiftningen därför icke bör upptagas särskilda bestämmelser för reglering av samma fråga. Det har emellertid i praktiken visat sig föreligga svårigheter att med tillämpning av stadgandet i väglagen förhindra olämpliga utfarter just från fastigheter, som nybildas i närheten av redan anlagd allmän väg. Främst torde detta bero på att utfärdandet av utfartsförbud enligt väglagen måste föregås av ett omständligt och tidsödande förfarande. Sålunda skall särskilt förslag till reglering av tillfarterna till den väg varom är fråga upprättas och i samband därmed skall utredning i olika avseenden verkställas, varefter förslaget skall utställas till delgivning i samma ordning som gäller i fråga om arbetsplan för allmän väg. På grund härav kan denna anordning med särskilda förbud utan olägenhet komma till användning i huvudsak endast i samband med att väg bygges eller omlägges. Enligt uttalande under förarbetena till ifrågavarande stadgande förutsattes också att fråga om meddelande av förbud oftast torde uppkomma i sådana fall (se prop. 131/1947 s. 309). Förfarandet är uppenbarligen anordnat för att skydda markägarna mot onödiga och alltför kännbara ingrepp i bestående förhållanden och torde icke utan men för dem kunna förenklas i någon nämnvärd grad annat än såvitt rör anslutning av nya enskilda utfartsvägar (jfr JO:s ämbetsberättelse 1961 s. 507 ff.). Om en reglering av utfarterna begränsas så att möjligheterna att utnyttja redan bestående fastigheter icke påverkas torde däremot en väsentlig förenkling kunna vinnas och de allmänna trafikintressena bättre kunna tillgodoses. Enligt kommitténs mening kan en dylik reglering på lämpligaste sätt genomföras inom fastighetsbildningens ram, om man som villkor för fastighetsbildningsåtgärd uppställer ett krav på att olämplig utfart till allmän väg icke föranledes av åtgärden.

Enligt 31 b § lagen om allmänna vägar är fastighetsägare, som lider skada genom utfartsförbud varom länsstyrelsen förordnat, i vissa fall berättigad till ersättning av väghållaren. Ersättningsrätten gäller emellertid blott till förmån för ägare av fastighet, som redan har en anordnad utfart och som till följd av förbudet hindras att använda denna. Genom att uppställa ett särskilt fastighetsbildningsvillkor med den innebörd som nyss sagts komma visserligen utfarter till allmän väg att kunna förhindras utan anlitande av utfartsförbud, men fastighetsägarna komma därigenom icke att gå miste om ersättning, vartill de eljest kunnat bliva berättigade.

På grund av det anförda kan kommittén icke finna något principiellt hinder mot att i fastighetsbildningslagen upptaga en bestämmelse, enligt vilken fastighetsbildning icke får ske om åtgärden förutsätter att en från allmän synpunkt olämplig utfart till allmän väg anordnas. Med hänsyn till önskvärdheten av att alla medel som kunna bidraga till ökad trafiksäkerhet bliva utnyttjade synes man icke böra avstå från att införa ett sådant fastighetsbildningsvillkor. Då det ej heller kan anses försvarligt av det allmänna att medverka till uppkomsten av fastigheter som nödvändiggöra nya trafikfarliga anslutningar till allmän väg, har kommittén i förevarande paragraf upptagit ett stadgande med antytt innehåll. Visserligen hindras olämpliga utfarter i en del fall redan genom det allmänna lämplighetskravet eller de särskilda bestämmelserna om planmässiga överväganden i samband med fastighetsbildning inom vissa områden, men stadgandet torde likväl komma att fylla en viktig funktion.

Enligt det föreslagna stadgandet få alltså fastighetsbildningsmyndigheterna till uppgift att bevaka intresset av att nya, icke godtagbara anslutningar till allmän väg icke föranledas av fastighetsbildning. Självfallet böra de samråda med vägmyndigheterna i åtminstone alla principiellt betydelsefulla fall. Vid bedömningen huruvida en anslutning kan godtagas eller ej torde trafiksäkerhetssynpunkterna böra tillmätas största betydelse. I lagtexten bör därför utsägas att utfart, som medför olägenhet i detta hänseende, icke kan godtagas. Emellertid bör föreskrivas att också andra olägenheter för den allmänna trafiken skola vinna beaktande i sammanhanget. Härigenom blir det bl. a. möjligt tillse att alltför täta utfarter som skulle hindra trafiken på den allmänna vägen icke komma till stånd, även om de ej äro att anse som direkt trafikfarliga. Eftersom varje väganslutning alltid torde medföra vissa olägenheter för trafiken och avsikten ingalunda är att helt förhindra nya utfarter, måste den begränsningen uppställas för stadgandets tillämpning att endast olägenhet av påtaglig betydelse skall uppmärksammas. Då intresset av att kunna genomföra fastighetsbildning stundom kan vara så starkt att även mera betydande olägenheter för trafiken måste godtagas, bör undantag medgivas, när synnerliga skäl föranleda därtill.

## 15 §.

I denna paragraf regleras möjligheterna att genomföra fastighetsbildning, som berör mark inom olika förvaltningsområden.

Frågan om förhållandet mellan fastighetsindelningen och indelningen i förvaltningsområden är avsedd att närmare behandlas i senare sammanhang i anslutning till att förslag framlägges till en särskild lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med vissa fastighetsbildande åtgärder. Redan här torde emellertid böra framhållas, att gräns för förvaltningsområde för närvarande oftast är beroende av fastighetsgräns

och alltså automatiskt ändras, då denna blir ändrad, samt att detta beroende är avsett att bibehållas och i vissa fall utvidgas såvitt gäller kommungräns och därmed sammanfallande gräns för förvaltningsområde av annat slag. Vidare må påpekas, att det av jordpolitiska skäl och särskilt för jordbruksrationaliseringen är önskvärt att fastighetsbildningsåtgärd, som berör mark på ömse sidor om förvaltningsområdesgräns, i allmänhet får äga rum men att vissa inskränkningar dock äro påkallade för att olägenheter med avseende på indelningen i förvaltningsområden skola undvikas. Förutom att tillåtligheten av dylik fastighetsbildning ofta måste göras beroende av att särskilt medgivande till åtgärden lämnas efter prövning i administrativ ordning ha sålunda speciella villkor ansetts böra uppställas för fastighetsbildning, som inverkar på den kommunala indelningen, i syfte att begränsa dylik fastighetsbildning till situationer, då antingen åtgärden är av synnerlig vikt för att ändamålsenlig fastighetsindelning skall erhållas eller den kommunala indelningen förbättras, t. ex. genom att en omotiverad enklavbildning försvinner. I första stycket av denna paragraf har därför stadgats, att fastighetsbildning som medför ändring i den kommunala indelningen endast må äga rum i de nu angivna båda fallen. Med den kommunala indelningen förstås här liksom eljest i förslaget indelningen i borgerliga primärkommuner. Municipalsamhälle, som utgör särskilt registerområde, företer med avseende på förhållandet till fastighetsindelningen åtskilliga likheter med borgerlig primärkommun. Kommittén har likväl icke funnit det påkallat att vid tillämpningen av förevarande stadgande likställa sådant samhälle med kommun.

Bestämmelserna om den administrativa prövning som stundom skall äga rum, då fastighetsbildning påverkar indelningen icke blott i kommuner utan även i vissa andra förvaltningsområden, torde till huvudsaklig del böra upptagas i nyssnämnda lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med vissa fastighetsbildande åtgärder. Där bör sålunda angivas vilken myndighet som skall handhava prövningen samt vad som skall iakttagas, när detta administrativa förfarande ifrågakommer. Prövningen torde böra fullgöras av länsstyrelsen eller i vissa fall av Kungl. Maj:t. Det bör vidare åligga lantmätaren att, då det visar sig att fastighetsbildningsåtgärd icke må komma till stånd utan särskilt medgivande av administrativ myndighet, anmäla förhållandet till länsstyrelsen, som har att föranstalta om viss utredning. Därefter torde länsstyrelsen ha att antingen själv avgöra eller i förekommande fall underställa Kungl. Maj:ts prövning huruvida och under vilka villkor fastighetsbildningen må äga rum. Vid prövningen bör tillses att olämplig indelning i förvaltningsområden undvikes samt att avsevärd olägenhet för kommun ej uppkommer. Vidare bör föreskrivas, att i samband med att medgivande lämnas särskilda bestämmelser må meddelas om den verkan fastighetsbildningen skall ha på indelningen i förvaltningsområden. Därjämte torde bestämmelser

böra meddelas om att ekonomisk reglering av berörda kommunala menigheters inbördes förhållanden må fastställas och att andra erforderliga föreskrifter må utfärdas i anledning av den indelningsändring som fastighetsbildningen föranleder.

Utöver de bestämmelser, som röra den administrativa prövningen och vilkas huvudsakliga innebörd nu antytts, erfordras ett särskilt stadgande om när administrativ prövning skall äga rum och fastighetsbildning över förvaltningsområdesgräns skall vara beroende av särskilt medgivande. Detta stadgande hör till själva fastighetsbildningslagstiftningen och har därför ansetts böra upptagas i andra stycket av förevarande paragraf.

För att fastighetsbildningsförfarandet icke skall i onödan tyngas är det angeläget att fastighetsbildning icke göres beroende av särskilt medgivande i alla de fall, då fastighetsbildningen medför ändring av indelningen i förvaltningsområden. Redan enligt gällande rätt är det möjligt att i viss utsträckning genomföra ägoutbyte och laga skifte utan särskild prövning, ehuru denna indelning förändras. Endast när åtgärden får till följd att bebyggd äga eller fastighets hela ägovälde överflyttas från ett förvaltningsområde till annat sådant område skall på grund av bestämmelserna i 8 kap. 7 § och 13 kap. 23 § jorddelningslagen fastighetsbildningsfrågan prövas i administrativ ordning. Kommittén har övervägt att bibehålla motsvarande reglering men har funnit att därigenom icke vinnes en tillfredsställande avgränsning av de situationer, då medgivande av administrativ myndighet bör krävas. Det i sammanhanget avgörande är icke huruvida hel fastighet eller byggnad kommer att överflyttas från ett förvaltningsområde till ett annat utan i stället huruvida indelningen i sådana områden blir försämrad eller andra olägenheter av betydelse, t. ex. genom förändringar i skatteunderlaget, uppstå för kommun eller motsvarande sammanslutning. Då det icke är möjligt att i en lagregel noggrant och uttömmande angiva de olika situationer, då sådana förhållanden uppkomma, blir det nödvändigt att lita till en bedömning huruvida den i varje särskilt fall ifrågasatta åtgärden kan komma att medföra sådan inverkan på indelningen i förvaltningsområden att särskild prövning erfordras. I första hand bör bedömningen ankomma på förrättningsmännen och därför bör den regeln uppställas, att fastighetsbildning icke må komma till stånd utan särskilt medgivande efter prövning i administrativ ordning, om anledning finnes till antagande att åtgärden medför olämplig indelning i förvaltningsområden. På grund av det speciella intresse som kommun, församling och municipalsamhälle kan hava i ärende av ifrågavarande beskaffenhet bör därjämte åt dem inrymmas en ovillkorlig rätt att påkalla särskild prövning av fastighetsbildningsfrågan. Även om de ej ha anledning att motsätta sig en begärd åtgärd, kan det vara av betydelse för dem att särskilda reglerande föreskrifter bliva utfärdade i anslutning till fastighetsbildningen och icke minst med hänsyn härtill synas några inskränkningar icke böra gälla beträffande deras möjligheter att få frågan hänskjuten till länsstyrelsen eller Kungl.

Maj:t. Genom särskilt stadgande, som upptages bland reglerna om förfarandet vid fastighetsbildning, är sörjt för att de kommuner, församlingar och municipalsamhällen, vilkas områden förändras genom fastighetsbildning, bliva underrättade om åtgärden och erhålla tillfälle att begära fastighetsbildningsfrågans hänskjutande till länsstyrelsen (4 kap. 41 §). — Eftersom särskilda, i administrativ ordning utfärdade föreskrifter regelmässigt torde erfordras vid vissa ändringar i den judiciella indelningen, nämligen då hel fastighet överflyttas till annat jurisdiktionsområde, bör fastghetsbildning som medför sådan överflyttning alltid förbindas med en administrativ prövning.

På grundval av dessa överväganden har stadgandet i andra stycket av förevarande paragraf utarbetats. Vid utformningen har iakttagits att indelningen i jordregistersocknar, vilken praktiskt sett ej har annan uppgift än att ligga till grund för fastighetsregistret, icke längre skall få lägga några som helst hinder i vägen för genomförandet av fastighetsbildning. Därför kan det endast ifrågakomma att kräva särskilt medgivande till fastighetsbildning i sådana fall, då gräns för kommun, församling eller municipalsamhälle av något slag ändras. Med uttrycket förvaltningsområde avses ej heller socken utan därmed åsyftas kommun och med kommun i fråga om beskattningsrätten och andra förhållanden jämförbara sammanslutningar med territoriell anknytning liksom ock förvaltningsområden av högre ordning.

Vid sin bedömning huruvida fastighetsbildningsfråga skall dragas inför administrativ myndighet böra förrättningsmännen endast beakta sådana förhållanden som bliva en följd av den ifrågavarande fastighetsbildningen. Den omständigheten att indelningen i förvaltningsområden redan före åtgärden är mindre lämplig bör sålunda ej utgöra anledning för dem att föranstalta om särskild prövning.

16 §.

De ovan i detta kapitel föreslagna materiella reglerna om förutsättningarna för fastighetsbildning hänföra sig liksom motsvarande bestämmelser i gällande lagstiftning till det rättsliga fastighetsbegreppet och måste uppenbarligen vara på detta sätt anknutna till den officiella fastighetsindelningen, om icke hela grunden för jordpolitiken skall ryckas undan. Att denna indelning i visst fall ej överensstämmer med den faktiska indelningen i brukningsenheter kan sålunda i princip icke beaktas vid den jordpolitiska prövningen och alltså icke medföra att prövningen enbart skall avse brukningsenheterna. Då sådan enhet avviker från den officiella indelningen och detta beror på att två eller flera fastigheter vilka tillhöra samme person brukas gemensamt, finnas dock goda möjligheter för ägaren att, om han anser det förenligt med sina intressen, få prövningen av en fastighetsbildningsåtgärd att ske med utgångspunkt i brukningsenhetens beskaffenhet. I allmän-

het torde han kunna vinna detta resultat genom att begära sammanläggning av de sambrukade fastigheterna.

Stundom förekommer att det från allmän synpunkt är angeläget att bedömningen av fastighetsbildningsåtgärds tillåtlighet kan äga rum även med hänsyn till föreliggande sambruksförhållanden. Detta är fallet när en åtgärd väl är tillåten, om enbart den fastighet beaktas som åtgärden formellt berör, men däremot icke skulle vara medgiven, om hänsyn kunde tagas till dess inverkan på hela brukningsenheten. I dylika situationer har ägaren icke något intresse av att omedelbart få fastigheterna sammanlagda och någon generell möjlighet för det allmänna att mot ägarens vilja genomdriva en sammanläggning finnes icke och synes ej heller böra införas. Däremot har kommittén funnit det motiverat att här låta den jordpolitiska prövningen ske förutom enligt vanliga regler även med visst hänsynstagande till sambruket. Den principen synes därför böra tillämpas att, då två eller flera fastigheter sambrukas och hinder mot fastighetsbildningsåtgärd beträffande någon av dem icke föreligger, såsom ytterligare förutsättning för åtgärden skall gälla att den varit tillåten, om brukningsenheten utgjort en fastighet. Sin största betydelse torde en sådan föreskrift få, när fråga är om åtgärd beträffande jordbruk, som är uppdelat så att inägojorden och skogen höra till olika fastigheter. Utan densamma skulle åtgärder kunna genomföras i direkt strid mot de grundsatser på vilka 3 och 6 §§ bygga; bl. a. skulle skog utan vidare kunna skiljas från odlad jord. Problemet med sambruken gäller emellertid icke enbart jordbruksförhållanden utan är av mera allmängiltig karaktär.

På grund av vad nu sagts har i förevarande paragraf upptagits ett stadgande med angiven innebörd, men räckvidden av detsamma har ansetts böra begränsas genom olika förbehåll. För att möjligheterna för fastighetsägarna att få till stånd ändringar i fastighetsindelningen icke skola försvåras i alltför hög grad samt förrättningsarbetet icke skall behöva tyngas med utredningar om förekomsten av sambruk annat än när ett mera betydande allmänt intresse står på spel, har stadgandet inskränkts så att hänsyn till sambruk skall tagas endast då det finnes vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att så sker. Härigenom kan den särskilda prövningen inskränkas till mera uppenbara fall och bl. a. blir det möjligt att bortse från sambruk, som kan förmodas vara av tillfällig natur. I sådana fall, där man kan vänta att fastigheterna snart komma att var för sig erhålla självständig användning, skulle det ju vara meningslöst att vid fastighetsbildningen kräva ett särskilt hänsynstagande till brukningsenheten. Önskvärdheten av att blott sådana stabila förhållanden beaktas som lämpligen böra bestå för framtiden och som kunna tänkas så småningom resultera i sammanläggning har vidare föranlett kommittén att begränsa stadgandet att blott gälla med avseende på fastigheter, som äro i samme ägares hand eller tillhöra äkta makar och som lämpligen kunna brukas tillsammans.

## 4 KAP.

## Om fastighetsbildningsförrättning

### *Om förrättningsmännen*

Av de föreslagna bestämmelserna i 2 kap. 2 § framgår att fråga om fastighetsbildning alltid skall prövas vid förrättning. Detta innebär icke någon ändring av gällande rätt utom vad beträffar handläggningen av sammanläggningsärendena, men likväl komma förrättningsavgörandena med det förslag som kommittén samtidigt framlägger om fastställelseprövningens avskaffande och en reduktion av antalet domstolsinstanser i mål om fastighetsbildning att erhålla ökad betydelse. Det blir därför av särskild vikt att förrättningsförfarandet gestaltas på sådant sätt att varken rättssäkerheten äventyras eller det allmännas intresse av att främja en ändamålsenlig fastighetsindelning eftersättes. När det gäller att från denna utgångspunkt bedöma hur förfarandet bör anordnas, kommer utan tvekan frågan om förrättningsinstansens sammansättning i förgrunden.

Nuvarande regler om vilka förrättningsmän som skola handlägga fastighetsbildningsförrättning äro upptagna i 2 kap. 1 §, 19 kap. 5 § samt 20 kap. 6 § 1 mom. och 8 § jorddelningslagen ävensom 5 kap. 2 § samt 6 kap. 2 och 12 §§ 1917 års lag om fastighetsbildning i stad. Jämlikt dessa lagrum kommer fastighetsbildning att i regel utan särskilt förordnande verkställas av en förrättningsman med teknisk-ekonomisk och fastighetsrättslig högskoleutbildning. Vid förrättning enligt jorddelningslagen tjänstgör distriktslantmätaren i det lantmäteridistrikt, där den mark som förrättningen avser helt eller delvis är belägen, som sådan förrättningsman. Genom att andra lantmätare än den ordinarie innehavaren av distriktslantmätarebefattningen i administrativ ordning tillerkännes behörighet att i viss omfattning utöva befattningen kan en lämplig arbetsfördelning ernås. Enligt 1917 års lag skall laga skifte i stad likaledes förrättas av distriktslantmätaren, men i vissa fall må i stadens tjänst anställd mätningsman verkställa skifte. I stort sett samma regler gälla för handläggningen av fristående ägoutbyte och servitutsutbrytning i stad. Avstyckning däremot skall alltid verkställas av i stadens tjänst anställd mätningsman eller, om sådan icke finnes, av annan person som förordnas av länsstyrelsen och som företrädesvis skall vara behörig till befattning som mätningsman och hava föreslagits av byggnadsnämnden. — När i det följande talas om lantmätaren, avses därmed, om annat icke framgår av sammanhanget, även mätningsman i stad eller motsvarande förrättningsman.

Vid förrättning enligt såväl jorddelningslagen som 1917 års lag kunna lekmän, vilka till visst antal för varje kommun utses av kommunens fullmäktige, medverka som biträde åt lantmätaren. Enligt de nyss angivna lag-

rummen skola sålunda två gode män biträda vid förrättning i dess helhet eller vid handläggningen av viss därunder förekommande fråga, om lantmätaren finner sådant erforderligt eller sakägare det påyrkar; biträde av gode män må dock icke påfordras beträffande göromål av uteslutande teknisk art. Efter en lagändring år 1951 är närvaro av gode män ej obligatorisk i något fall. Dessförinnan skulle gode män alltid vara närvarande vid handläggning av vissa uppräknade skiftesfrågor, såsom fråga om tillstånd till skifte, gränsbestämning, värderingsfrågor m. m. I vissa fall kan efter medgivande av lantmäteristyrelsen antalet gode män ökas utöver två, varvid dock skall iakttagas att flera än två gode män icke samtidigt biträda vid handläggningen av en och samma fråga.

Kommittén finner icke några väsentliga ändringar beträffande förrättningsmannainstitutionen erforderliga. Det nuvarande systemet med en lantmätare och jämte honom i vissa fall två gode män har såvitt kommittén kunnat finna fungerat tillfredsställande och torde även uppfylla de ökade krav som i framtiden komma att ställas på förfarandet. Även om det med hänsyn till den i viss mån domstolsmässiga karaktär som förrättningarna äro avsedda att erhålla skulle kunna ifrågasättas om lantmätarna icke borde äga något bredare juridiska insikter än som bibringas dem under lantmäteriutbildningen sådan denna för närvarande är anordnad med en huvudsakligen till fastighetsrätten begränsad undervisning i rättskunskap, anser kommittén lantmätarna väl skickade att fullgöra de åligganden som enligt förslaget komma att anförtros åt dem såsom fackutbildade förrättningsmän. Det må för övrigt påpekas att lantmätarnas arbetsuppgifter redan nu till väsentlig del bestå i rättstillämpning. Kommittén vill även framhålla önskvärdheten av att en viss utbyggnad av lantmäteriutbildningen i fråga om ämnet fastighetsekonomi äger rum. Den allt större betydelse värderingsproblemen få i samband med fastighetsbildning synes motivera detta.

Förrättningar som skola handhavas av det statliga lantmäteriet böra, i överensstämmelse med gällande ordning, handläggas av vederbörande distriktslantmätare. På samma sätt som hittills skett bör vidare i administrativ väg regleras vilka som vid sidan av den ordinarie innehavaren av distriktslantmätarebefattningen må fullgöra till densamma hörande arbetsuppgifter. Härigenom kan man på ett enkelt sätt vinna en lämplig arbetsfördelning mellan de olika befattningshavare inom lantmäteriet som bör anförtros uppdraget att tjänstgöra som förrättningsmän. Kommittén anser sig sålunda icke böra utarbeta och föreslå bestämmelser i detta hänseende men finner det angeläget betona, att den nya lagstiftningen ställer sådana krav på de fackutbildade förrättningsmännen och deras förmåga att självständigt bedöma olika spörsmål av ekonomisk och rättslig art att någon sänkning av de hittills upprätthållna kompetenskraven icke kan komma i fråga. Kommittén avvisar härmed för sin del tanken på att personal utan

högre teoretisk utbildning tillåtes att helt på eget ansvar handlägga förrättningar. Från arbetsekonomisk synpunkt skulle det onekligen vara till fördel, om arbetskraft med högre utbildning icke behövde syssla med mindre krävande uppgifter, men då det ej är möjligt att på förhand skilja enkla förrättningar från komplicerade, skulle det vara betänkligt att låta befattningshavare med lägre kompetens tjänstgöra som förrättningsmän. Även vid handläggning av sådana förrättningar som vanligen icke erbjuda några svårigheter uppkomma stundom helt oväntat svårbedömbara frågor, icke minst av rättslig art. Önskemålet att vinna en bättre hushållning med arbetskraften torde däremot böra tillgodoses på det sättet att förrättningsmännen tillerkännes rätt att åt personal med lägre utbildning överlämna främst tekniska göromål. Kommittén återkommer härtill i det följande.

Då kommittén nu föreslår att en för hela riket gällande lag om fastighetsbildning skall ersätta hittillsvarande fastighetsbildningsregler, vilka genom sin uppdelning på en lag för landsbygden och en lag för städerna och vissa stadsliknande samhällen legat till grund för gränsdragningen mellan det statliga lantmäteriets och det kommunala mätningsväsendets kompetensområden, blir det nödvändigt att för framtiden särskilt reglera frågan om kommuns rätt och skyldighet att med egna befattningshavare ombesörja fastighetsbildningsverksamheten. De erforderliga bestämmelserna i detta hänseende torde böra upptagas i en särskild lag, vartill förslag kommer att framläggas tillsammans med förslag till övriga följdförfattningar som måste utfärdas i anslutning till en reform av fastighetsbildningslagstiftningen. I överensstämmelse med vad som för närvarande gäller torde kommun, som skall svara för fastighetsbildningsverksamheten, böra ombesörja all fastighetsbildning inom sitt område eller viss del därav, men det skall ock liksom hittills vara möjligt att från den kommunala verksamheten undantaga handläggningen av förrättningar beträffande mark, som användes för vissa angivna ändamål. Den omständigheten att en kommunal organisation skall fullgöra fastighetsbildningsuppgifterna bör uppenbarligen icke få medföra en sänkning av kraven på förrättningslantmätarnas kvalifikationer. För den skull torde bestämmelser böra meddelas om att kommun, för att den skall få sköta fastighetsbildningsverksamheten, skall för verksamhetens fullgörande hava i sin tjänst anställd särskild befattningshavare som uppfyller av Kungl. Maj:t föreskrivna behörighetsvillkor.

De särskilda regler i själva fastighetsbildningslagen som erfordras beträffande de av kommunerna omhänderhavda förrättningarna torde i huvudsak kunna inskränkas till ett stadgande av innebörd att dessa förrättningar skola handläggas av den ifrågavarande kommunale befattningshavaren, som vanligen torde benämnas stadsingenjör, i stället för av distriktslantmätaren. Även den, som mer eller mindre tillfälligt uppehåller stadsingenjörsbefattningen eller den därmed jämförliga tjänsten, skall på grund

av stadgandet kunna fungera såsom förrättningslantmätare, men en förutsättning måste vara att han uppfyller de av Kungl. Maj:t föreskrivna behörighetsvillkoren.

Genom att överlämna åt Kungl. Maj:t att föreskriva behörighetsvillkoren åstadkommes visserligen formellt sett en ändring i förhållande till gällande rätt, enär motsvarande fråga för närvarande regleras i civillag, närmare bestämt i 2 kap. 2 § 1917 års lag. Då emellertid samma lagrum tillerkänner Kungl. Maj:t en oinskränkt rätt att meddela dispens från de föreskrivna kompetensfordringarna, innebär förslaget i realiteten ingen nyhet. Kommittén anser sig kunna förutsätta, att för de kommunalt anställda förrättningsmännen komma att i stort sett uppställas samma krav på utbildning vid teknisk högskola och praktisk tjänstgöring som skola gälla beträffande det statliga lantmäteriet. I detta sammanhang må anmärkas att ej heller kraven beträffande de statligt anställda lantmätarna regleras i civillag. I två vid 1957 års riksdag väckta, likalydande motioner (I: 144 och II: 197) — vilka jämte tredje lagutskottets däröver avgivna utlåtande (utl. 11) överlämnats till kommittén att tagas under övervägande vid fullgörandet av dess utredningsuppdrag — har framhållits, att mätningstekniker borde få såsom självständiga förrättningsmän handlägga förrättningar inom området för den kommunala lantmäteriverksamheten. Kommittén får i denna del hänvisa till vad tidigare anförts rörande frågan om att tillåta personal utan högre teoretisk utbildning att vid sidan av den ordinarie innehavaren av distriktslantmätarebefattning fullgöra till denna hörande arbetsuppgifter.

Oftast torde det icke vara förenat med några svårigheter att avgöra om en fastighetsbildningsåtgärd skall ombesörjas av kommunen eller av det statliga lantmäteriet. Förrättningsföremålets belägenhet inom eller utom området för den kommunala lantmäteriverksamheten skall givetvis vara utslagsgivande, men om kommunens rätt att med egen befattningshavare ombesörja fastighetsbildning är begränsad med hänsyn till den berörda markens ändamål, blir självfallet även detta förhållande av betydelse. I de fall då en åtgärd avser mark såväl inom som utanför området för den kommunala lantmäteriverksamheten uppställer sig frågan vilken förrättningslantmätare som bör ombesörja åtgärden. Det problem som här föreligger synes helst böra lösas efter vissa generella riktlinjer, men det är å andra sidan icke praktiskt möjligt att genom bestämmelser i lag närmare reglera spörsmålet. Då emellertid fastighetsbildningslagen bör lämna anvisning på en bestämd förrättningsman, som åtminstone i första hand skall vara behörig att taga befattning med detta slag av förrättningar och till vilken en enskild sökande eller annan sakägare skall kunna vända sig, synes distriktslantmätaren böra angivas som förrättningslantmätare. Möjlighet bör dock finnas att, om man från kommunens sida är beredd att i dessa fall låta den kommunala förrättningsorganisationen övertaga förrättningsarbe-

tet, medgiva den kommunale befattningshavaren att vara förrättningsman. Sådant medgivande torde böra meddelas av lantmäteristyrelsen, som såvitt möjligt bör utfärda generella föreskrifter i ämnet.

Någon motsvarighet till de förrättningsmän som för närvarande kunna förordnas av länsstyrelsen enligt 1917 års lag och som kunna vara helt fria företagare bör icke finnas i fortsättningen. Kommittén anser det vara betydelsefullt att endast sådana förrättningslantmätare tjänstgöra som äro anställda i antingen statlig eller kommunal tjänst.

I fråga om gode männens medverkan vid fastighetsbildningsförrättning avsågs med 1951 års lagändring att vinna en förenkling av förrättningshandläggningen samt en sänkning av förrättningskostnaderna. Ändringen synes endast ha haft gynnsamma verkningar och det kan icke nu, när det bl. a. gäller att söka åstadkomma ett om möjligt ännu enklare förfarande, bliva tal om att återgå till en osmidig ordning med obligatorisk medverkan av gode män i vissa särskilt angivna situationer. Några allmänna riktlinjer för hur frågan om gode männens deltagande i förrättningsarbetet skall bedömas böra ej heller uppdragas i lagen, utan det bör även i fortsättningen åvila lantmätaren att allt efter omständigheterna i det enskilda fallet bedöma, om ett lekmannainflytande är önskvärt. Kommittén anser sig emellertid böra upprepa vad som betonades 1951 om vikten av att gode män deltaga, då förrättning gäller fråga av stort allmänt intresse eller då betydande enskilda intressen stå mot varandra. Det torde även kunna förutsättas att lantmätarna, när kontroversiella frågor av betydelse väntas uppkomma, icke vilja avstå från det stöd och den hjälp som gode männen kunna lämna. Därest kostnaderna i anledning av gode männens deltagande i förrättningsarbetet komma att enligt vad kommittén uttalat vid 2 kap. 6 § icke vidare drabba de enskilda sakägarna, kan det antagas att lantmätarna skola visa en ökad benägenhet att tillkalla gode män.

Sakägarnas rätt att påkalla närvaro av gode män har ansetts vara av stor betydelse och bör bibehållas. Då emellertid den nuvarande anordningen med ovillkorlig skyldighet för lantmätaren att så snart sakägare det begär tillkalla gode män kan otillbörligt utnyttas i förhalningssyfte, synes det motiverat med en försiktig inskränkning. Om sakägares begäran skulle föranleda oskäligt dröjsmål, bör lantmätaren kunna lämna hans framställning utan avseende. Sådant dröjsmål får anses föreligga, om uppskov med sammanträde skulle bliva nödvändigt till följd av att sakägare, som haft god tid på sig att begära tillkallande av gode män, framställer yrkande därom under eller omedelbart före sammanträdet utan att visa godtagbart skäl för att han dröjt med sin begäran.

I de lagrum som för närvarande reglera gode männens deltagande angives att de biträda lantmätaren, ett uttryckssätt som kan föranleda den felaktiga föreställningen att gode männen äro underordnade lantmätaren. I den nya lagen bör gode männens ställning av självständiga förrättningsmän vid si-

dan av lantmätaren komma till tydligare uttryck. Detta får å andra sidan icke uppfattas som en ändring av det förhållandet att lantmätaren skall vara den som leder alla förhandlingar och överläggningar.

Gode männens deltagande i en förrättning bör liksom hittills kunna begränsas till enbart en eller ett par under förrättningen förekommande frågor. Det tillkommer givetvis i första hand den, på vilkens föranledande dessa förrättningsmän tillkallas, att bestämma omfattningen av deras verksamhet. Vissa göromål äro emellertid av den beskaffenheten att gode männen icke i något fall böra taga befattning med dem. Hit kunna först och främst räknas tekniska göromål, varmed i huvudsak avses mätnings-, beräknings- och karteringsarbeten samt fotogrammetriska arbeten. Nuvarande föreskrift att medverkan av gode män icke må påyrkas såvitt gäller handläggning av dylika åtgärder torde nu böra ändras så att gode män över huvud taget aldrig skola deltaga i arbeten av teknisk art. Huruvida ett göromål är att anse såsom tekniskt synes lämpligen böra bedömas från fall till fall. Fråga har även uppkommit att genom en allmän regel undantaga förberedande förrättningsåtgärder från gode männens handläggning. Det torde emellertid ligga i sakens natur att gode män i allmänhet icke skola medverka, när fråga är om åtgärder som avse att endast bereda ett fastighetsbildningsärende, och en föreskrift med antydd innebörd synes knappast påkallad. Det är vidare att märka, att det i enstaka fall kan vara önskvärt att gode män här deltaga; så förhåller det sig åtminstone i fråga om tillkallande av sakkunnigt biträde. Beträffande vissa förberedande åtgärder, som på grund av särskilda stadganden i lagen skola verkställas under en förrättning, t. ex. bestämmande av tid och plats för sammanträde samt utfärdande av kallelser m. m., är det dock uppenbart att lantmätaren ensam skall svara för handläggningen. Genom att i dessa stadganden uttryckligen angiva, att åtgärderna skola utföras av lantmätaren eller genom hans försorg och ej av förrättningsmännen, har kommittén velat utmärka att medverkan av gode män icke skall komma i fråga.

Ett spörsmål som bör ägnas uppmärksamhet i förevarande sammanhang är frågan om förrättningslantmätarens möjligheter att, utan att frånträda förrättningsmannaskapet, överlämna vissa till en förrättning hörande göromål att fullgöras av honom underställda befattningshavare. Det är självfallet i hög grad angeläget att lantmätarens tid icke tages i anspråk för mindre kvalificerade arbetsuppgifter och att den biträdesorganisation som byggts upp inom lantmäteriet effektivt utnyttjas. Av denna anledning har också i gällande lantmäteriinstruktion föreskrivits, att lantmätaren äger att åt mätningstekniker och annan biträdespersonal uppdraga vissa angivna göromål av huvudsakligen teknisk och expeditionell art. Att lantmätaren med stöd av denna föreskrift låter biträden ombesörja visst förrättningsarbete torde emellertid icke befria honom från ansvar för att arbetet blivit fullgjort på rätt sätt, och det kan på grund därav göras gällande att han

noga måste kontrollera vad som utförts på hans uppdrag. Med hänsyn till den arbetsbelastning som i allmänhet åvilar lantmätarna har det dock i praktiken ofta varit förenat med svårigheter för dem att i varje enskilt fall utöva någon mera ingående kontrollverksamhet.

Det förefaller kommittén fullt rimligt och även bäst förenligt med kravet på enkelhet och snabbhet i förrättningsarbetet att lantmätaren skall vara berättigad att utan detaljgranskning godtaga vad som på hans uppdrag blivit utfört, försåvitt uppdraget lämnats i enlighet med de allmänna bestämmelser som blivit utfärdade om sådana uppdrag. Den begränsning av lantmätarens förrättningsmannaansvar som föranledes härav bör komma till uttryck i själva fastighetsbildningslagen, och enligt kommitténs mening kan detta ske genom att i lagen angives att lantmätaren äger överlämna vissa angivna göromål till underställd personal. Den skyldighet att öva allmän uppsikt och meddela erforderliga instruktioner som inom förvaltningen anses åvila en överordnad befattningshavare i förhållande till underlydande sättes givetvis ej härigenom ur kraft. Det får även anses ligga i sakens natur att lantmätaren, därest ett på hans uppdrag utfört arbete visar sig uppenbart otillfredsställande eller arbetet av annan anledning kan antagas vara behäftat med brister, närmare undersöker detsamma och låter rätta eventuella fel.

Vad beträffar beskaffenheten av de göromål som lantmätaren sålunda skall kunna överlåta åt underlydande att självständigt utföra bör i fastighetsbildningslagen endast stadgas att göromålen skola vara av teknisk eller förberedande art. Åt lantmäteristyrelsen bör överlämnas att närmare bestämma vilka arbetsuppgifter av dessa slag som skola få uppdragas åt var och en av de olika personalkategorier som lyda under lantmätaren och vad som i övrigt bör gälla i detta avseende. Kommittén vill för sin del särskilt framhålla lämpligheten av att även biträden med lantmäteriutbildning, då de icke skola inträda såsom förrättningsmän, anlitas för dessa uppdrag.

1 §.

De allmänna reglerna om förrättningsinstansens sammansättning ha upptagits i denna paragraf. I överensstämmelse med det förut anförda har i första stycket föreskrivits att fastighetsbildningsförrättning skall handläggas av en lantmätare och har tillika angivits, när gode män skola tillkallas att jämte lantmätaren vara förrättningsmän och i vilken omfattning gode männen skola deltaga i förrättningsarbetet. Det har vidare ansetts lämpligt att i anslutning till denna reglering av förrättningsmännens arbetsuppgifter erinra om lantmätarens rätt att, i den utsträckning lantmäteristyrelsen närmare bestämmer, överlämna göromål av teknisk eller förberedande art till underställda befattningshavare.

Andra stycket om möjligheterna att öka antalet gode män utöver två motsvarar 2 kap. 1 § andra stycket jorddelningslagen. Den nuvarande anord-

ningen att låta en utökning av antalet vara beroende av särskilt medgivande från lantmäteristyrelsen har icke bibehållits, enär föreskrifterna att förrättningen skall vara av större omfattning och att handläggningen skall kunna påskyndas genom att ett större antal gode män anlitas få anses innefatta tillräckliga garantier mot missbruk.

Tredje stycket innehåller bestämmelser som utan saklig ändring överförts från 2 kap. 1 § tredje och femte styckena jorddelningslagen.

2 §.

Paragrafen reglerar frågan om vem som skall tjänstgöra såsom förrättningslantmätare. Dess innehåll bygger helt på de överväganden som redovisats i det föregående.

Kommittén vill understryka vikten av att den förrättningslantmätare som påbörjat en förrättning får fullfölja densamma. Någon lagregel, som inskränker möjligheterna att byta lantmätare under en förrättning, har dock ej ansetts kunna uppställas.

3 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om vilka som äro behöriga att mottaga uppdrag såsom god man samt hur gode männen skola utses. Paragrafen motsvarar 2 kap. 6 § jorddelningslagen.

Av de skiljaktigheter i förhållande till gällande rätt som paragrafen företer må främst nämnas att vissa gode män icke längre behöva vara kunniga i lanthushållning men i stället skola ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden. Denna nyhet har föranletts av tätortsfrågornas alltmera framträdande betydelse i fastighetsbildningssammanhang. Den omständigheten att gode män med särskilda förutsättningar att bedöma sådana frågor för närvarande icke kunna utses har varit en påtaglig brist och medfört att lantmätarna i alltför stor utsträckning kommit att ensamma handlägga förrättningar, som rört mark med tätare bebyggelse. Det har synts kommittén tveksamt huruvida gode män med denna nya kvalifikation skola finnas inom alla kommuner och således även i trakter med mera utpräglad landsbygdskaraktär. Kommittén har dock med tanke på att kommunerna numera undantagslöst torde innehålla åtminstone någon tätort ansett sig böra föreskriva, att minst två gode män inom varje kommun skola ha denna särskilda sakkunskap. Det är emellertid tydligt att kraven på erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden måste anpassas efter omfattningen och beskaffenheten i övrigt av den bebyggelse som förekommer inom vederbörande kommun. Då stadsbebyggelse föreligger, böra således strängare fordringar upprätthållas än inom kommuner med blott mindre tätortsbildningar.

Vad angår det beträffande övriga gode män från gällande rätt kvarstående kravet att de skola vara kunniga i lanthushållning vill kommittén betona

vikten av att gode männen i trakter med skogsförekomst av någon betydelse ha kännedom om den gren av lanthushållningen som skogsbruket utgör.

Enär det uppställda villkoret att den som utses till god man skall vara valbar till nämndeman numera innefattar en fordran på hemvist inom den kommun för vilken vederbörande utses, har den hittillsvarande föreskriften att god man skall vara boende inom kommunen utgått.

För närvarande gäller att, när god man upphört att vara valbar, nyval skall äga rum. Härav synes följa att uppdraget förfaller, om valbarhetsvillkoren ej längre äro uppfyllda. Uttryckligt stadgande härom synes påkallat. Den som valts till god man bör vidare äga rätt att utan åberopande av särskilt skäl efter framställning till kommunens fullmäktige bliva befriad från uppdraget, men särskild föreskrift i detta avseende torde icke vara erforderlig.

Vid tillkomsten av jorddelningslagen ansågs en begränsning av antalet gode män inom varje kommun önskvärd och av denna anledning föreskrevs, att högst sex gode män skulle finnas, där ej länsstyrelsen lämnat tillstånd till högre antal. Kommittén delar uppfattningen att alltför många gode män icke böra utses. Om lekmannainslaget bland förrättningsmännen skall komma till sin rätt, böra de som representera detta inslag tämligen ofta få tjänstgöra så att de vinna tillräcklig erfarenhet av förrättningsarbetet. Då två olika grupper av gode män enligt kommitténs förslag skola finnas, är det emellertid mindre lämpligt att nu föreskriva något maximiantal. Bäst synes vara att antalet av varje kategori gode män bestämmes efter en prövning av behovet i det enskilda fallet, dock böra sammanlagt minst fyra gode män finnas i varje kommun och av dem skola såsom redan nämnts åtminstone två ha erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden. Kommittén har icke velat i lagen lämna bindande föreskrifter om vem som skall bestämma antalet. För vissa kommuner, som själva handhava huvuddelen av lantmäteriverksamheten inom sitt område, bör uppgiften kunna anförtros åt ett kommunalt organ. I andra fall torde det vanligen bliva lämpligt att låta befattningshavare vid det statliga lantmäteriet utöva beslutanderätten eller åtminstone avgiva förslag till antalet gode män. Kungl. Maj:t bör i administrativ ordning reglera denna fråga och tillika meddela föreskrifter om åtgärder, som skola vidtagas då val av god man skall äga rum, och om publicering av valresultatet m. m.

4 §.

Då gode män för närvarande skola medverka vid förrättning, skall lantmätaren enligt 3 kap. 3 § jorddelningslagen utfärda kallelsebrev till dem sist fjorton dagar i förväg. Det ankommer således på lantmätaren att bestämma vilka som skola tjänstgöra och han är därvid oförhindrad att även anlita gode män, som utsetts för kommun utom lantmäteridistriktet, dock

bör han på grund av särskild föreskrift helst kalla dem som bo närmast förrättningsstället.

Även i fortsättningen bör det tillkomma lantmätaren att avgöra vilka gode män som skola deltaga såsom förrättningsmän. Med hänsyn till nyheten att särskilda gode män med erfarenhet i fråga om tätortsförhållanden skola finnas bör den föreskriften gälla att de tillkallade skola företräda erforderlig sakkunskap. I övrigt bör lantmätaren vid tillkallandet av gode män beakta kostnadssynpunkten. De vilkas inställelse drager lägsta kostnaden böra därför helst kallas. Då avlägset boende på grund härav blott sällan komma att anlitas, erfordras ej någon särskild regel om att gode männen böra äga ortskännedom. Någon bestämd tidsfrist för kallelsen synes icke böra stadgas och ej heller bör krav på skriftlig form upprätthållas, även om det får anses lämpligt att skriftliga kallelsebrev i allmänhet komma till användning.

I enlighet med vad nu sagts har i första stycket av denna paragraf reglerats frågan om sättet för gode männens inkallande. Det förutsättes, att byte av gode män ej sker under en förrättning utom när den som börjat tjänstgöra får laga förfall eller annat hinder mot hans fortsatta tjänstgöring uppkommer. Det är således icke tillåtet för lantmätaren att under förrättningens gång godtyckligt låta avlösa god man, som redan deltagit i en del av handläggningen.

Om god man som enligt 3 kap. 3 § jorddelningslagen erhållit kallelsebrev finner sig av jäv eller laga förfall hindrad att tjänstgöra, skall han ofördröjligen sända brevet till närmast boende god man och har denne att i stället infinna sig. Ett sådant förfarande, som förutsätter att alla gode män ha samma kvalifikationer, kan ej längre bibehållas. I stället bör gälla, att den som ej kan tjänstgöra underrättar lantmätaren om hindret. Kommittén har ej ansett det erforderligt att föreskrift härom upptages i fastighetsbildningslagen, ty av vad nedan säges framgår att gode männen hädanefter skola, sedan de mottagit kallelse till förrättning, vara underkastade ämbetsansvar och därav följer att de riskera ansvarspåföljd och ersättningsskyldighet, om de utan att ha anmält förhinder underlåta att inställa sig. Kommittén vill emellertid förorda att särskilda bestämmelser utfärdas, enligt vilka gode männen skola erinras om vad som åligger dem, när de blivit kallade till förrättning.

För att ett förrättningssammanträde icke skall behöva inställas av den anledningen att god man vid sammanträdet befinnes icke kunna tjänstgöra, har efter mönster från 4 kap. 10 § rättegångsbalken (se även 21 kap. 7 § jorddelningslagen) i andra stycket av förevarande paragraf upptagits en regel, som möjliggör för lantmätaren att till tjänstgöring som god man kalla annan än den som blivit vald i vederbörlig ordning. Denna möjlighet bör emellertid vara strängt begränsad och bör endast få tillämpas, när lantmätaren gjort allt vad på honom ankommer för att få en i laga ordning ut-

sedd god man att tjänstgöra men detta misslyckats på grund av förhållande, varöver lantmätaren ej kan anses råda. Det bör därför fordras antingen att god man som kallats befinnes jävig eller att han uteblir från sammanträde till vilket han i god tid kallats. Vidare måste krävas att annan vald god man ej utan tidsutdräkt kunnat infinna sig. Av de uppställda villkoren följer bl. a. att den, som i nu föreslagen ordning blivit anmodad att tjänstgöra vid ett sammanträde, i regel ej kan fortsätta att fungera som förrättningsman vid följande sammanträden under förrättningen.

I tredje stycket av paragrafen har stadgats, att den som kallats att tjänstgöra såsom god man skall med avseende å fullgörandet av detta uppdrag vara underkastad ämbetsansvar. Stadgandet innebär en nyhet, ty enligt gällande rätt torde gode männen i motsats till lantmätaren icke tillhöra kretsen av dem för vilka ämbetsansvar gäller. Ehuru gode männen ha att deltaga i beslut som förete åtskilliga likheter med domstolsavgöranden, kunna de för närvarande ej anses såsom domare och det synes ej heller möjligt att hänföra dem till annan sådan kategori av befattningshavare som enligt 25 kap. 11 § strafflagen i ansvarshänseende är likställd med ämbetsmän. Visserligen får det anses att gode männen förrätta tjänsteärende, när de deltaga i handläggning av förrättning, men de ha ej erhållit särskilt förordnande. De av lantmätarna utfärdade kallelsebreven kunna icke, särskilt i betraktande av vad som gäller om ämbetsansvaret för jurymän vilka på liknande sätt kallas till tjänstgöring, betraktas som förordnande i strafflagens mening. Det är vidare uppenbart, att man vid tillkomsten av jorddelningslagen utgick från att 25 kap. strafflagen icke skulle gälla beträffande gode män (se NJA 1926 II s. 385).

Med hänsyn till den ändrade betydelse som förrättningsavgörandena erhålla enligt kommitteförslaget och till gode männens ställning av förrättningsmän, som till och med mot lantmätarens mening kunna genomdriva förrättningsavgöranden, synes det kommittén ofrånkomligt att strafflagens regler om fullständigt ämbetsansvar skola vara tillämpliga på icke blott lantmätaren utan även gode männen. Kommittén har övervägt att genom ändring av 25 kap. 11 § första stycket strafflagen och det däremot svarande stadgandet i den numera antagna brottsbalken vinna den önskade utvidgningen men funnit sig böra avstå från att på detta sätt reglera frågan, främst enär kommittén ej är beredd förorda att gode män vid alla slags förrättningar — alltså även de som medverka vid syneförrättningar enligt vattenlagen eller förrättningar enligt exempelvis lagen om ägofred, gruvlagen och lagen om enskilda vägar — skola i ansvarshänseende intaga samma ställning. Då en begränsning till gode män, som deltaga i förrättning enligt den nya fastighetsbildningslagen, är nödvändig i detta sammanhang, har det synts kommittén mest lämpligt att den erforderliga bestämmelsen om ämbetsansvaret får sin plats i denna lag.

Beträffande gode männens ämbetsskydd må nämnas att de redan nu åt-

njuta sådant skydd på grund av stadgandet i 10 kap. 3 § strafflagen, vilket stadgande äger motsvarighet i 17 kap. 3 § brottsbalken.

5 §.

Enligt 2 kap. 8 § jorddelningslagen skall god man, innan han inträder i tjänstgöring, med ed betyga att han efter bästa förstånd och samvete skall fullgöra den honom anförtrodda befattningen. Med hänsyn till den faktiska domareställning som god man intar synes skyldigheten att avlägga denna om domareden påminnande förklaring motiverad. Då förrättningsmännens egenskap av domare ytterligare understrykes i den nya lagen, bör edgången bibehållas. Skäl saknas emellertid att undantaga lantmätaren från motsvarande skyldighet. Edsformuläret har nu omarbetats så att det närmare överensstämmer med domareden enligt 4 kap. 11 § rättegångsbalken och att det kan tillämpas beträffande samtliga förrättningsmän.

I normala fall bör edgången liksom hittills fullgöras inför domstol eller rättens ordförande; möjlighet att gå ed inför länsstyrelse har ansetts kunna undvaras. Då tillfällig god man tillkallas enligt 4 § andra stycket, bör edgången kunna äga rum vid förrättningssammanträde inför lantmätaren. Om möjlighet härtill icke funnes, skulle syftet med anordningen att anlita annan än den, som i vederbörlig ordning valts till god man, bliva förfelat.

Enligt 23 § lagen om införande av rättegångsbalken skall vad i balken är stadgat om utbyte av ed mot försäkran på heder och samvete äga motsvarande tillämpning i andra fall, då enligt lag eller författning ed skall avläggas inför domstol eller annan myndighet. På grund härav äger god man för närvarande få eden utbytt mot försäkran och kommer förrättningsman enligt den nya lagen att även utan särskilt stadgande däri hava samma möjlighet att i stället för ed avlägga försäkran. För tydlighets skull synes dock i förevarande lagrum böra upptagas en bestämmelse, motsvarande den som rättegångsbalken innehåller om domaredens utbytande mot försäkran. Avgörandet huruvida försäkran i det särskilda fallet skall få avgivas bör tillkomma den domstol eller befattningshavare, som skall upptaga eden eller försäkran. Uttrycklig föreskrift härom synes ej erforderlig.

6 §.

Beträffande förrättningsmannajäven har det ansetts mest lämpligt med en hänvisning till bestämmelserna om domarejäv, upptagna i 4 kap. 13 § rättegångsbalken. Att förrättningsman icke skall anses jävig i ärende av allmän betydelse på den grund att han enbart såsom samhällsmedlem har del i saken torde gälla utan särskild föreskrift.

7 §.

Förfarandet då en jävsfråga uppkommer har genom bestämmelserna i denna paragraf anordnats på ett sätt som så mycket som möjligt överensstämmer med rättegångsbalkens reglering av motsvarande spörsmål beträffande domare. En skillnad av viss betydelse är den att förrättningsman skall ensam eller, om ytterligare förrättningsmän finnas, tillsammans med dem meddela beslut i jävsfråga som gäller honom själv. En regel i enlighet med 4 kap. 15 § sista stycket rättegångsbalken, som föreskriver att domare i princip icke skall deltaga i prövning av fråga om jäv mot honom, skulle medföra onödiga komplikationer.

På grund av innehållet i övrigt i denna paragraf skall förrättningsman, om det kan antagas att han är jävig, själv beakta detta och anmäla förhållandet. God man bör självfallet så snart som möjligt underrätta lantmätaren härom så att annan förrättningsman i tid kan inkallas. Vill sakägare anföra jäv, skall han, i huvudsaklig överensstämmelse med vad som för närvarande gäller enligt jorddelningslagen och rättegångsbalken, snarast framställa sin anmärkning vid äventyr att hans rätt att göra jäv förfaller. Jävsinvändning skall dock icke behöva göras förrän sakägaren första gången för talan vid förrättningen. När en jävsfråga uppkommit och så länge den är svävande, d. v. s. till dess lagakraftägande beslut i frågan föreligger, är förrättningsmannen i princip förhindrad att taga befattning med förrättningen. Den inskränkningen gäller emellertid att han, förutom att han skall deltaga i jävsfrågans avgörande, äger vidtaga åtgärd, som ej utan synnerlig olägenhet kan uppskjutas och som ej innefattar avgörande av en för förrättningen betydelsefull fråga. Att förrättningsman, sedan han förklarats jävig, omedelbart skall upphöra att vidare befatta sig med förrättningen är uppenbart; dock bör lantmätaren få vidtaga brådskande åtgärd. Som framgår av de föreslagna reglerna om rättegången i mål om fastighetsbildning (16 kap. 3 §) må talan ej föras mot beslut, varigenom jäv mot förrättningsman förklarats föreligga.

För närvarande stadgas i 3 kap. 9 § jorddelningslagen bl. a., att beslut, varigenom jävsanmärkning gillas, icke må verka rubbning eller upphävande av åtgärd eller beslut, som tillkommit innan invändningen gjordes. Kommittén anser sig icke i detta sammanhang böra upptaga en motsvarande föreskrift. Om förrättningsman befinnes jävig, är det uppenbart att giltigheten av åtgärd eller beslut, vari han deltagit, icke därigenom kan påverkas annorledes än efter förordnande av överinstans. Det bör därför i stället förtjäna övervägas att i det avsnitt av fastighetsbildningslagen som behandlar rättegången i jorddomstol införa en regel som i viss utsträckning begränsar domstolens möjligheter att på den grund att någon av förrättningsmännen varit jävig undanröja vad de beslutat och företagit (jfr 17 kap. 14 § tredje stycket).

*Om förrättningens inledande och grunderna för handläggningen*

Under denna rubrik ha sammanförts bestämmelser angående ansökan om fastighetsbildning och åtgärder i anledning av sådan ansökan samt vissa stadganden av mera allmän innebörd angående förrättningshandläggningen.

8 §.

Av 2 kap. 2 § framgår att fråga om fastighetsbildning i princip endast får upptagas efter särskild ansökan. I förevarande paragraf angives nu att denna ansökan skall vara skriftlig. Ett muntligt yrkande, som framställes i samband med handläggningen av redan pågående förrättning, skall dock kunna godtagas, om den väckta frågan finnes böra prövas vid samma förrättning.

Att kommittén som huvudregel velat fordra skriftlighet sammanhänger med ansökningens viktiga funktion att bestämma omfattningen av de åtgärder som skola vidtagas. Motsvarighet föreligger här till kravet på skriftlighet i fråga om stämningsansökningen i tvistemål. Kommittén vill även erinra om att enligt gällande rätt ansökan om förrättningsåtgärd skall vara skriftlig och att man vid de förenklingar i förrättningsförfarandet som genomfördes år 1951 ej ifrågasatte annat än att den skriftliga formen skulle bibehållas.

Det undantag som enligt förslaget skall gälla för det fall att ansökningen framställes under pågående förrättning är förestavat av praktiska skäl och torde ej behöva uppkalla några betänkligheter, särskilt som ansökningens innehåll omedelbart torde böra upptagas i förrättningsprotokollet. En under förrättning gjord ansökan torde i viss mån kunna jämställas med de nya yrkanden till ändring av talan i tvistemål som käranden muntligen må framställa inför rätta.

Ansökan om fastighetsbildning skall enligt förslaget alltid göras hos förrättningslantmätaren. Den för närvarande enligt 1917 års lag tillämpade ordningen att ansökningen göres hos byggnadsnämnden har således ej ansetts böra bibehållas. Det förutsättes att i administrativ väg meddelas bestämmelser om att skriftlig ansökan, som inkommit till icke behörig lantmätare, skall vidarebefordras till den som äger taga befattning därmed.

Beträffande ansökningens innehåll måste först och främst fordras att den önskade åtgärden angives. Särskilt stränga krav på en precisering härvidlag torde emellertid icke böra upprätthållas, och det synes uppenbart att förrättningsmännen vid en tolkning av ansökningen skola taga stor hänsyn till det bakomliggande syftet. I tveksamma fall bör givetvis tillfälle beredas sökanden att förtydliga sin begäran. Det må vidare framhållas att förrättningsmännen icke skola vara bundna av vad sökanden kan ha uppgivit om sättet för den sökta åtgärdens genomförande. De böra härutinnan äga frihet att välja det lämpligaste förfaringssättet. Om sökanden exempel-

vis begärt att ett område skall avstyckas från en fastighet och i sammanhang därmed sammanläggas med annan fastighet, skall det sålunda vara möjligt för förrättningsmännen att genom fastighetsreglering åstadkomma den önskade ändringen i fastighetsindelningen.

Redan av kravet på angivande av den begärda fastighetsbildningsåtgärden torde följa att sökanden måste uppgiva för vilken fastighet han för talan. Det har emellertid ansetts önskvärt att i lagen klart utsäges att ansökningen skall lämna besked på denna punkt. För att lantmätarens utredningsarbete skall underlättas, bör sökanden vidare meddela så fullständiga uppgifter som möjligt om vilka andra fastigheter som saken kan angå och om ägarnas namn och adresser. Sökanden kan uppenbarligen icke vara skyldig att prestera en fullständig äganderättsutredning, men det synes rimligt att han lämnar de uppgifter som äro kända i orten. Även servitutshavare, vilkas rätt eljest kan vara beroende av den begärda åtgärden, böra på motsvarande sätt uppgivas. Däremot bör någon skyldighet att redan i ansökningen anmäla nyttjanderättshavare icke föreskrivas. Dessa torde endast sällan böra behandlas såsom sakägare och i de få fall, då de i denna egenskap skola kallas till en förrättning, torde det icke möta svårigheter för lantmätaren att få kännedom om dem.

Att skriftlig ansökan skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud är självfallet och bör i likhet med vad som enligt rättegångsbalken gäller om stämningsansökan uttryckligen fastslås i lagen. Med hänsyn till de betydande rättsverkningar som fastighetsbildning kan giva upphov till synes fullmakt för ombud alltid böra företes. Kommittén har alltså ej ansett sig kunna låta skyldigheten att uppvisa fullmakt vara beroende av en prövning i det särskilda fallet i överensstämmelse med vad som gäller vid handläggning av domstolsärenden.

9 §.

Kommittén har funnit det önskvärt att lantmätaren erhåller möjlighet att få till stånd ett fullständigande av en bristfällig ansökning. Lantmätaren bör därför vara berättigad att, om sökanden icke fullgjort vad han enligt 8 § haft att iakttaga, förelägga honom att avhjälpa bristen och att, i händelse föreläggandet ej efterkommes, avvisa ansökningen. Genom stadgandet i första stycket av denna paragraf har detta önskemål tillgodosetts. Någon ovillkorlig skyldighet för lantmätaren att meddela föreläggande har ej uppställts. Vanligen torde en ofullständighet enklast kunna avhjälpas genom ett underhandspåpekande, men i vissa situationer synes ett föreläggande kunna vara på sin plats. Även om föreläggande meddelats och sökanden icke ställt sig detta till efterrättelse, är avvisning ej obligatorisk. Lantmätaren bör i sådant fall besluta sig för att avvisa ansökningen endast om en komplettering befinnes oundgänglig och den icke lämpligen kan ske på annat sätt än genom sökandens försorg.

Det har ej ansetts nödvändigt att i lagen uttryckligen föreskriva att föreläggandet skall delgivas sökanden eller på annat betryggande sätt bringas till hans kännedom. Bestämmelser härom liksom ytterligare detaljföreskrifter torde lämpligen böra upptagas i vederbörlig instruktion.

Innan fråga om fastighetsbildning upptages vid förrättning, bör lantmätaren icke blott ha tillsett att ansökningen är fullständig. Han bör även ha undersökt om de förutsättningar som få anses gälla för att en materiell prövning skall få ske, t. ex. i fråga om sökandens behörighet, äro för handen. De förutsättningar som här avses äro närmast jämförliga med dem som domstol skall beakta vid prövning huruvida rättegångshinder föreligger. I analogi med vad rättegångsbalken innehåller angående behandlingen av stämningsansökningar i detta hänseende har i andra stycket av paragrafen upptagits ett stadgande av innebörd att ansökan om fastighetsbildning skall avvisas så snart den inkommit, om det finnes uppenbart att hinder mot prövning av den väckta frågan föreligger. Självfallet kan motsvarande spörsmål uppkomma under ett senare stadium, sedan förrättningen väl påbörjats.

Genom den i sista stycket intagna hänvisningen till bestämmelserna om beslut, som meddelas vid förrättning, erhåller sökanden kännedom om avvisningsbeslut och vad han har att iakttaga för fullföljd av talan däremot.

10 §.

I denna paragraf angives att lantmätaren skall, om ansökningen ej avvisas, upptaga den väckta frågan till prövning vid förrättning. Någon närmare föreskrift om när förrättningen skall anses ha börjat synes icke erforderlig.

För närvarande gäller enligt 2 kap. 5 § jorddelningslagen att lantmätare, som har att förrätta laga skifte, skall företaga förrättningen så skyndsamt som möjligt, sedan tjänlig årstid infallit. En föreskrift med detta instruktionsmässiga innehåll bör enligt kommitténs mening icke upptagas i själva lagen. I administrativ författning bör däremot föreskrivas skyldighet för lantmätaren att handlägga på honom ankommande ärenden i huvudsak i den ordning de inkomma, dock att brådskande göromål samt ärenden av ringa omfattning, vilka kunna handläggas utan nämnvärt försenande av övriga göromål, böra företagas före andra. I gällande lantmäteriinstruktion finnes beträffande chef inom lantmäteristaten en föreskrift med denna innebörd. Enligt kommitténs mening bör motsvarande gälla även beträffande andra förrättningslantmätare.

11 §.

Denna paragraf är av grundläggande betydelse för förrättningsinstitutets utformning. Den terminologi som här kommit till användning avviker i

viss mån från den hittills inom jorddelningslagstiftningen vedertagna men har av kommittén ansetts vara att föredraga, enär bättre överensstämmelse med vissa regler i rättegångsbalken därigenom erhålles.

Enligt rättegångsbalken avses med handläggning av mål varje åtgärd som från domstolens sida företages med avseende på målet, oavsett om åtgärden äger rum i närvaro av parterna eller ej. Denna vidsträckta betydelse av begreppet handläggning skall nu enligt förslaget tillämpas även beträffande förrättningar. Till handläggning av förrättning skall sålunda räknas alla åtgärder av förrättningsmännen och deras biträden från det förrättningen börjat till dess den blivit avslutad eller inställd och detta vare sig åtgärderna företagas på tjänsterummet eller ute på marken, vid sammanträde med sakägarna eller utan samband därmed.

Med uttrycket förhandling förstås i rättegångsbalken den särskilda form av handläggning, då part eller annan äger att vara tillstädes inför rätta och utöva processuell verksamhet. Då sammanträde är en inom jorddelningsrätten hävdvunnen term, som ej ansetts böra utmönstras, har detta uttryck bibehållits i förslaget, men åt detsamma har givits ett innehåll, som nära motsvarar förhandlingsbegreppet i rättegångsbalken.

I första stycket av förevarande paragraf har nu den huvudregeln uppställts att handläggning av förrättning skall äga rum vid sammanträde med sakägarna. Härifrån ha emellertid åtskilliga undantag föreslagits. Åtgärder, som endast äro av förberedande art, böra av naturliga skäl kunna företagas utan samband med sammanträde. Tekniska åtgärder lämpa sig i allmänhet ej heller för behandling på sammanträde och kommittén har ansett sig böra medgiva ett generellt undantag även beträffande dem. Den möjlighet som redan nu föreligger att förklara förrättning avslutad annorledes än vid sammanträde har vidare bibehållits i förslaget och har i förenklingssyfte utvidgats så att förrättningsbeslut över huvud taget skola kunna meddelas utan sammanträde. Genom särskilda regler har sörjts för att sakägare och andra, som äga fullfölja talan mot sålunda avgivet beslut, få kännedom därom. — Att förrättningsmännens överläggningar till beslut icke skola äga rum i sakägarnas närvaro ligger i sakens egen natur och torde icke behöva särskilt omnämnas.

Den föreslagna principen om förrättningshandläggningen innebär icke endast att samtliga förrättningsåtgärder skola, i den mån undantag icke medgivits, verkställas vid sammanträde. Därav följer även att förrättning ej må slutföras utan att gemensamma överläggningar med sakägarna hållits. Också i detta avseende erfordras emellertid vissa modifikationer. Kommitténs förslag att sammanläggningsärenden skola upptagas vid förrättning förutsätter sålunda att ett förenklat förfarande helt utan sammanträde skall kunna äga rum för behandling av dessa ärenden, men även andra fastighetsbildningsfrågor av enklare beskaffenhet torde utan olä-

genhet kunna företagas till avgörande på motsvarande sätt. Om samtliga sakägare äro överens om genomförandet av en begärd åtgärd och denna visar sig icke stå i strid mot allmänt intresse, förefaller det onödigt att behöva utsätta ett särskilt sammanträde, som endast kommer att få formell karaktär. Förrättningsmännens handläggning i dessa fall består huvudsakligen av, förutom vissa tekniska göromål, en jord- och planpolitisk prövning. Denna torde ofta och särskilt när förrättningsmännen ha god lokalkännedom kunna utföras på tjänsterummet utan att kravet på tillbörlig omsorg eftersättes. Om förrättningsmännen vid en på sådant sätt företagen bedömning finna att hinder mot fastighetsbildningen icke möter, bör förrättningen omedelbart kunna slutföras. Kommittén har med anledning härav föreslagit ett stadgande, enligt vilket förrättning helt må handläggas utan sammanträde, om i saken icke förekomma stridiga intressen. Detta stadgande är sålunda avsett att vinna tillämpning, då delade meningar om fastighetsbildningens genomförande icke föreligga mellan sakägarna och åtgärden tillika befunnits icke stridande mot allmänt intresse. På vad sätt förrättningsmännen skola förvissa sig om att sakägarna ej äro oense har icke ansetts böra närmare regleras. Ofta torde av de handlingar sökanden ingivit framgå, om samtliga sakägare biträda ansökningen.

Möjligheten att helt avvara sammanträde bör kunna utnyttjas vid alla slag av fastighetsbildningsförrättningar, men stadgandet därom torde få sin största betydelse vid sammanläggningar samt vid avstyckningsförrättningar, särskilt inom detaljplanerade områden. Visserligen torde en avstyckningsförrättning, även om sammanträde skall äga rum, många gånger icke kräva någon större arbetsinsats från lantmätarens sida. Med hänsyn till det högst betydande antal förrättningar av detta slag som förekommer lär dock den föreslagna regeln medföra väsentliga fördelar. Enligt kommitténs uppfattning bör den verksamt kunna bidraga till en behövlig förenkling av förrättningsarbetet och därmed även till en snabbare och för såväl sakägarna som det allmänna billigare förrättningsprocedur.

Enligt 9 § äger lantmätaren i vissa fall, innan förrättning börjats och alltså utan sammanträde, avvisa ansökan om fastighetsbildning. Det synes önskvärt, att han som förrättningsman även skall kunna efter saklig prövning och utan att sammanträde hålles avslå en ansökan, om det är uppenbart att den begärda åtgärden icke kan tillåtas. Stadgande härom har upptagits tillsammans med övriga bestämmelser om undantag från regeln att förrättning skall handläggas vid sammanträde.

Några närmare regler om förhandlingsordningen vid sammanträde kunna ej uppställas på grund av de alltför skiftande förhållandena. Att sakägarna alltid skola erhålla tillfälle att framställa sina olika yrkanden samt yttra sig över vad övriga närvarande anfört och vad eljest förekommit är emellertid tydligt, liksom ock att de skola få förebringa bevis och annan utred-

ning av beskaffenhet att kunna upptagas vid förrättningen. I andra stycket av paragrafen har bestämmelse med denna innebörd meddelats. Eftersom det ej sällan torde bliva nödvändigt med en uppdelning på olika sammanträden av de till en förrättning hörande frågorna, synes sakägarnas rätt att vid sammanträde vara verksamma i utredande syfte såtillvida böra begränsas att endast vad som är av betydelse för de vid sammanträdet avhandlade ämnena får förebringas därvid. — Med sakägare böra i förevarande hänseenden likställas andra, som på grund av särskilda bestämmelser skola underrättas om förrättningen.

År 1953 infördes i jorddelningslagstiftningen den regeln att sammanträde skall hållas där jorden är belägen, såframt icke lantmätaren finner det utan olägenhet kunna hållas annorstädes. Denna regel medger tillräckligt vida möjligheter att bestämma en efter omständigheterna i det särskilda fallet lämplig sammanträdesplats. Motsvarighet till densamma har därför upptagits i tredje stycket.

I samband med behandlingen av bestämmelserna i denna paragraf vill kommittén upptaga vissa spörsmål, som berörts i två vid 1959 års riksdag väckta, likalydande motioner (I: 379 och II: 432) rörande den enskilde sakägarens möjligheter att i ärenden angående fastighetsbildning påverka ärendenas avgörande. Enligt beslut av Kungl. Maj:t ha motionerna jämte tredje lagutskottets av riksdagen godkända utlåtande i anledning av motionerna (utl. 14/1959) överlämnats till kommittén att tagas under övervägande under dess fortsatta arbete.

I motionerna, som i första hand togo sikte på förfarandet vid avstyckning för bostadsbebyggelse på landsbygden, gjordes gällande att den, som ansökte om fastighetsbildning, endast hade små möjligheter att, om han önskade få till stånd en åtgärd som ej stod i överensstämmelse med planmyndigheternas bedömanden, hävda sina intressen gentemot det allmänna och efterlystes bestämmelser om rättegångsbiträde åt enskilda i jorddelningsmål. Motionärerna påpekade särskilt, att den enskilde sakägaren saknade tillgång till sådan teknisk och ekonomisk expertis som för det allmännas del fanns tillgänglig i olika administrativa myndigheter. De kritiserade vidare överlantmätarens förmanskap i förhållande till förrättningslantmätaren och hans egenskap av såväl allmänt ombud som biträde åt domstolarna liksom ock det förhållandet att yttranden som i avstyckningsärenden avgåvos av administrativa myndigheter ofta voro alltför knapphändigt motiverade.

Tredje lagutskottet ansåg motionerna böra föranleda den åtgärden att de jämte utskottsutlåtandet överlämnades bl. a. till fastighetsbildningskommittén samt gjorde följande uttalande rörande frågan om rättegångsbiträde i ärenden angående fastighetsbildning:

Någon oenighet kan ej gärna råda om att det både av psykologiska och sakliga skäl är angeläget, att den enskildes synpunkter blir klart och fullständigt framlagda inför den beslutande myndigheten. I den mån den enskilde sakägaren anser sig icke ensam kunna klara denna uppgift, föreligger alltid möjlighet att — låt vara på egen bekostnad — anlita ombud, biträde eller sakkunnig. Detta kan ske såväl på förrättningsstadiet som vid domstol. Till den del förfarandet försiggår inför domstol föreligger dessutom för den mindre bemedlade möjlighet att enligt lagen om fri rättegång få kostnaderna för rättegången och därmed även för ombud, biträde eller sakkunnig ersatta av allmänna medel. På grund av de allmänna rättshjälpsanstalternas verksamhet, som numera omfattar hela riket, finnes en än mer vidgad möjlighet att erhålla kostnadsfri rättshjälp. Anstalternas rättshjälp är sålunda ej begränsad till domstolsförfarande utan lämnas även på förrättningsstadiet. Anstalterna lämnar dessutom rättshjälp efter grunder som är betydligt mindre restriktiva än vad fallet f. n. är vid tillämpning av lagen om fri rättegång.

Även om situationen i detta avseende sålunda kan sägas vara åtskilligt gynnsammare än vad framgår av motionerna, anser utskottet det likväl böra övervägas, huruvida icke möjligheten att i särskilda fall erhålla fri rättshjälp i fastighetsbildningsärende också på förrättningsstadiet bör inskrivas i lag. Härför talar ej blott principiella skäl utan också den omständigheten, att det biträde varav en enskild kan vara i behov lättast torde leda till resultat, då det lämnas under ärendets första skede, d. v. s. på förrättningsstadiet.

Kommittén hyser samma uppfattning som utskottet rörande önskvärdheten av en närmare reglerad rätt till fri rättshjälp i särskilda fall vid handläggning redan på förrättningsstadiet av ärenden om fastighetsbildning. En reform i denna riktning skulle helt ligga i linje med kommitténs strävanden att i den nya fastighetsbildningslagstiftningen tillerkänna förrättningsavgörandena en ökad betydelse och att i viss mån jämställa förrättningshandläggningen med ett domstolsförfarande. Kommittén är också för sin del beredd att i princip förorda en särskild lagstiftning om rättshjälp i fastighetsbildningsärenden. Flera svårlösta problem aktualiseras emellertid i detta sammanhang, och kommittén har icke funnit anledning att redan nu taga ställning till dessa och att framlägga ett förslag till sådan lagstiftning. Under alla förhållanden synes en närmare utredning i detta avseende böra anstå till dess klarhet vunnits om hur den nya lagstiftning om rättegångshjälp som är att vänta kommer att bliva utformad.

I anledning av vad motionärerna i övrigt anfört vill kommittén påpeka, att överlantmätarens förmanskap för lantmäteripersonalen i länet har enligt bestämmelse i 1960 års lantmäteriinstruktion (SFS 596/1960 32 §) blivit uttryckligen begränsat till att gälla i administrativt avseende. I egenskap av förrättningslantmätare har alltså varje lantmätare att handla under eget tjänstemannaansvar. Han är därvid, såsom utskottet betonat, bunden endast av lag och författning och varken kan eller får taga order av någon. Vad eljest beträffar frågan om överlantmätarens ställning i fastighetsbildningsärenden kommer detta spörsmål att av kommittén behandlas i annat sammanhang. Med anledning av den framförda kritiken mot admi-

nistrativa myndigheter för att de ofta ej på tillfredsställande sätt motiverat sina ståndpunktstaganden vill kommittén till sist i likhet med utskottet framhålla betydelsen av att tillräckligt utförlig motivering lämnas i alla sådana fall, där motsättningar mellan olika intressen föreligga eller kunna befaras och frågans utgång ej för alla måste te sig uppenbar. Endast därigenom skapas förutsättningar för ett i verklig mening judiciellt förfarande. Av särskild vikt är vidare, att myndigheterna redan på förrättningsstadiet fullständigt klarlägga sin inställning till olika frågor, när de erhålla tillfälle att därvid framföra sina synpunkter. Det bör alltså icke förekomma att en samrådsmyndighet avstår från att vid förrättningen utveckla sin ståndpunkt och först i högre instans avlämnar en närmare motivering.

12 §.

Förrättningen är sällan en angelägenhet, som endast berör en part, sökanden. Såsom förutsatts redan i föregående paragraf påverka förrättningsavgörandena ofta rättsläget även för andra, vilka ansetts böra beredas tillfälle att föra talan vid förrättningen. Av stort intresse är att förrättningsmännen äga fullständig kännedom om vilka rättsägare som på detta sätt skola betraktas såsom sakägare, och det kan därför övervägas att i lagen dels närmare bestämma sakägarebegreppet, dels meddela regler om åtgärder, som från förrättningsmännens sida skola vidtagas för att klarhet i det enskilda fallet skall vinnas om förekomsten av olika sakägare.

Vad först beträffar frågan om begreppet sakägare må framhållas, att gällande lagstiftning ej innehåller någon definition därav. Med ledning av allmänna rättsgrundsatser och speciella stadganden i jorddelningslagen har det emellertid i allmänhet ej erbjudit större svårigheter att avgöra i vilken utsträckning rättsägarna haft talerätt vid jorddelningsförrättning. I sitt år 1944 framlagda betänkande med förslag till vissa ändringar i jorddelningslagstiftningen förordade fastighetsbildningssakkunniga införandet i avstyckningskapitlet av en bestämmelse, varigenom sakägarebegreppet vid avstyckningsförrättning skulle begränsas till att avse, förutom sökanden, envar annan som ägde jord, tillhörande den eller de fastigheter från vilka avstyckningen skulle ske, dock ej om avstyckningen uppenbarligen icke berörde hans rätt (se SOU 1944: 46 s. 194 f.). Den föreslagna bestämmelsen blev emellertid under remissbehandlingen av betänkandet utsatt för viss kritik; bl. a. anmärktes att den uppställda definitionen syntes för snäv och att lämpligast måste vara att lämna frågan om vem som skulle anses såsom sakägare oreglerad.

Kommittén har funnit det förenat med åtskilliga vanskligheter att närmare fixera sakägarebegreppet och har särskilt med hänsyn till de svårröverskådliga verkningar som en allmän bestämmelse om talerätten vid fastighetsbildning skulle erhålla icke funnit det tillrådligt att meddela en sådan bestämmelse. Väl kan det låta sig göra att beträffande vissa slag av

fastighetsbildningsåtgärder uttryckligen angiva vilka som äro taleberättigade, men en dylik reglering skulle i huvudsak endast kunna avse förhållanden som knappast behöva närmare klarläggas.

När kommittén sålunda avstår från att i lagen upptaga en fullständig definition av termen sakägare, utgår kommittén från att de principer som hittills tillämpats vid tolkningen av detta uttryck även i fortsättningen skola gälla i den mån ej särskilda bestämmelser i den nya lagstiftningen motivera ett ändrat betraktelsesätt i något avseende. Helt allmänt kan sägas, att ägarna av de fastigheter som beröras av fastighetsbildningen samt vissa med dem jämställda besittningshavare först och främst böra hänföras till kretsen av sakägare. Särskild ägare av viss mark inom sådan fastighet torde i regel också böra tillerkännas samma ställning, i varje fall om fastighetsbildningen omfattar marken i fråga. Att ägare av servitutsberättigad fastighet skall få föra talan, när hans rätt såsom servitutshavare är beroende av fastighetsbildningen, följer av det sagda. Också i de fall, då dominanten ej utgöres av fastighet, torde det emellertid vara berättigat att i motsvarande utsträckning anse servitutshavaren som sakägare. Nyttjanderättshavare bör däremot icke behandlas som sådan utom i vissa situationer, som särskilt reglerats (se 5 kap. 33 §). Ej heller innehavare av penninginteckningar eller motsvarande rättsägare intaga sådan ställning att självständig talerätt tillkommer dem. Deras intressen sammanfalla i allmänhet med fastighetsägarens, och i den mån så ej är förhållandet torde deras rätt bliva i tillbörlig omfattning tillvaratagen genom förrättningsmännens officialprövning.

Frågan om de åtgärder, som vid en förrättning skola vidtagas för att kännedom skall vinnas om befintliga sakägare, regleras för närvarande i 3 kap. 10 § andra stycket jorddelningslagen, där skyldighet stadgas för lantmätaren att med ledning av företedda handlingar, utdrag av jordregister och mantalslängd samt eljest tillgängliga upplysningar utreda och i protokollet anteckna vilka som äro delägare vid laga skifte och den andel som envar av dem innehar i skifteslaget. Denna föreskrift, som i tillämpliga delar skall gälla också vid andra förrättningar än skifte, har i olika sammanhang tillagts stor betydelse. Särskilt har vikten av att förrättningsakten innehåller fullständiga uppgifter om sakägarna understrukits. Motsvarighet till föreskriften har även ansetts böra upptagas i den nya lagen, och i förevarande paragraf har därför meddelats en bestämmelse, som ålägger lantmätaren att utreda vilka som äro sakägare och att göra erforderliga anteckningar därom.

Skyldigheten att verkställa utredning om sakägarna kan emellertid icke göras ovillkorlig. I sådana fall, då hinder mot fastighetsbildningen visas föreligga, bör utredningsarbetet kunna inställas. Även eljest torde särskild utredning många gånger kunna undvaras, när förhållandena äro enkla och lättöverskådliga. Så torde det exempelvis i stor utsträckning förhålla sig

vid avstyckning. Då fråga är om genomförandet av fastighetsreglering, torde å andra sidan ganska betungande utredningar ofta vara nödvändiga för att klarhet skall vinnas om alla sakägare. Detta gäller särskilt, när regleringen omfattar för flera fastigheter gemensam mark med många delägare eller oklara andelsförhållanden. Om det i sådant fall kan bedömas att regleringen endast i obetydlig grad kommer att påverka de enskilda delägarnas ställning, kan det vara motiverat att avstå från kravet på en fullständig äganderättsutredning. Kommittén vill i detta sammanhang erinra om innehållet i 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m. Sammanföringsinstitutet enligt denna lag är uppbyggt så att man på ett enkelt sätt utan vidlyftiga utredningar skall kunna komma till rätta med de problem som onyttiga samfälligheter med obetydligt värde giva upphov till. Enligt kommitténs förslag är det nya fastighetsregleringsinstitutet avsett att ersätta sammanföringen. Då ett starkt behov föreligger av att i fortsättningen kunna tillämpa ett förenklat förfarande i de hittillsvarande sammanföringsfallen och även i andra därmed jämförbara situationer, måste fastighetsbildningslagen inrymma vissa möjligheter för förrättningsmännen att avstå från äganderättsutredning. Kommittén har ansett det icke möjligt att genom en uttömmande uppräkning angiva, när krav på sådan särskild utredning skall kunna eftergivas. Åt förrättningsmännen måste i stället överlämnas att med hänsyn tagen till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt avgöra frågan.

Den föreslagna skyldigheten för lantmätaren att göra erforderliga anteckningar om sakägarna måste ses mot bakgrunden av vad kommittén föreslår i följande paragraf angående protokoll och aktbildning. Ofta torde det vara fördelaktigt att upprätta en särskild förteckning över sakägarna, men det bör stå lantmätaren fritt att göra anteckningarna på annat sätt, t. ex. i protokollet. Anteckningarna böra beträffande varje sakägare angiva det förhållande, varpå hans ställning såsom sakägare grundar sig. Sålunda bör framgå vilka som i egenskap av ägare företräda de olika av fastighetsbildningen berörda fastigheterna. Föreligger i visst fall tveksamhet om rätte ägaren, böra alla som kunna komma i fråga anmärkas.

Kommittén har icke velat föreskriva under vilket stadium av förrättningshandläggningen som sakägareutredningen skall äga rum. I regel torde erforderliga undersökningar böra göras redan under början av förrättningen, men självfallet kan det under förrättningens gång ofta bliva nödvändigt med vissa kompletteringar. Ej heller har kommittén ansett sig böra närmare reglera vilka upplysningskällor som lantmätaren skall anlita. Att företedda handlingar och i övrigt vid förrättningen tillgängliga upplysningar skola utnyttjas är så uppenbart att stadgande därom kan undvaras. Likaså synes det ej erforderligt med en föreskrift om att utredningen skall ske med ledning av fastighetsregistret, ty utan tillgång till dess uppgifter om fastighetsförhållandena torde över huvud tagit någon utredning ej kunna

äga rum. Huruvida lantmätaren för att få upplysningar om fastighetsägarna skall i likhet med vad som för närvarande gäller behöva taga del av mantalslängden kan visserligen synas mera tveksamt, men kommittén har icke funnit det lämpligt att ålägga honom en allmän skyldighet att anlita längden som upplysningskälla.

För att lantmätarens arbete skall underlättas och han ej skall behöva tveka om hur långt utredningarna skola drivas har kommittén ansett sig böra möjliggöra för honom att i princip godtaga de upplysningar om äganderättsförhållandena som kunna erhållas från fastighetsboken. Sålunda har stadgats, att såsom ägare till fastighet den må anses som senast erhållit lagfart å fastigheten. Kommittén är väl medveten om att ett sådant stadgande kan uppkalla vissa betänkligheter men har med hänsyn till de stora praktiska fördelar som stå att vinna velat förorda detsamma. Genom att begränsa räckvidden så att bestämmelsen endast skall gälla, om fastigheten icke visas tillhöra annan, torde eventuella olägenheter i huvudsak motverkas. Till undvikande av varje missförstånd vill kommittén särskilt påpeka, att den föreslagna regeln ej ålägger lantmätaren någon skyldighet att införskaffa uppgifter om de aktuella lagfartsförhållandena utan blott innebär att han, om han har tillgång till sådana uppgifter, kan underlåta att bedriva ytterligare efterforskningar.

Som ett särskilt andra stycke i denna paragraf har upptagits en från 3 kap. 1 § tredje stycket jorddelningslagen överförd bestämmelse om anmälan till rätten för förordnande av god man. Den omformulering som ägt rum betingas främst av att fullständig utredning om sakägarna ej alltid skall behöva äga rum.

## 13 §.

Jorddelningslagen stadgar beträffande laga skifte i 3 kap. 6 §, att lantmätaren skall föra protokoll över allt som förekommer vid sammanträde under förrättningen. I protokollet skola noga upptagas framställda yrkanden och anförda skäl samt grunderna för förrättningsmännens beslut. Protokollet skall avfattas i sammanhängande paragrafföljd för hela förrättningen. Innan sammanträde avslutas, skall protokollet för detsamma erhålla slutlig avfattning. Vidare gäller, att lantmätaren skall underteckna protokollet och därå anteckna dagen, då det är uppsatt. Dessa föreskrifter skola tillämpas även vid annan fastighetsbildning än laga skifte. Angående protokollets innehåll finnas därjämte vissa särbestämmelser.

Den nuvarande protokollföringen synes många gånger alltför omfattande och onödigt tyngande för lantmätarna. Kommittén har därför vid utformningen av den nya lagens bestämmelse i ämnet särskilt eftersträvat en förenkling. Till en början har kommittén övervägt möjligheten att helt avstå från protokoll i vissa enklare förrättningar men har funnit en sådan anordning varken ägnad att medföra några egentliga arbetslättnader för lant-

mätarna eller fullt lämplig. Den önskvärda förenklingen torde i stället bäst kunna vinnas genom att krav ej längre uppställes på att protokollet skall innehålla en noggrann redogörelse för allt som förekommer under förrättningen. Protokollföringen synes utan olägenhet kunna begränsas så att i protokollet endast redovisas uppgifter som kunna antagas bliva av betydelse för den händelse talan fullföljes mot förrättningen eller som eljest anses böra bevaras för framtiden. Protokollet torde emellertid ej behöva lämna fullständiga upplysningar ens i dessa avseenden. Om en uppgift förekommer i annan handling, som ingår i förrättningsakten, bör dess upptagande i protokollet underlåtas.

Enligt kommitténs mening bör en allmän princip för protokollföringen i enlighet med vad nu sagts lagfästas. Om så sker, synes en utförlig uppräkning i själva lagen av vad protokollet skall innehålla kunna undvikas och erforderliga kompletterande föreskrifter kunna meddelas i administrativ ordning.

I ett avseende har emellertid kommittén ansett sig böra i lagen uppställa ett mera preciserat krav på protokollets innehåll, nämligen i fråga om förrättningsmännens beslut. Genom att föreslå ett uttryckligt stadgande om att dessa beslut skola upptagas i protokollet har kommittén velat skapa garantier för att en fullt betryggande form för beslutens återgivande tillämpas och att en önskvärd enhetlighet åstadkommes. Undantag från skyldigheten att redovisa besluten i protokollet bör dock medgivas beträffande sådana beslut varigenom endast själva förrättningsförfarandet regleras. Under förrättningens gång ha förrättningsmännen att taga ställning till en mångfald olika spörsmål, som röra sättet för förrättningsverksamhetens bedrivande, och det är tydligt att deras avgöranden i sådana hänseenden icke skola behöva återgivas i protokollet. I vissa fall torde det vara mest praktiskt att anteckna dem i protokollet, men möjlighet bör finnas att på annat sätt upptaga dem, t. ex. genom anteckning på handling som tillhör förrättningsakten. Vissa beslut av denna art, främst sådana som hänföra sig till genomförandet av tekniska arbeten, äro för övrigt av sådan beskaffenhet att en uppteckning skulle vara förenad med stora praktiska svårigheter och ej heller påkallad med hänsyn till intresset av att alla upplysningar av betydelse för framtiden bliva återgivna i akten. Så snart ett beslut emellertid innefattar ett avgörande av själva fastighetsbildningsfrågan och vad därmed sammanhänger eller av fråga om skyldighet att utgiva ersättning eller annat spörsmål av motsvarande betydelse för sakägarna, måste krävas att det blir skriftligen avfattat och på fullt betryggande sätt bevarat genom att upptagas i protokollet, dock bör i dessa fall vara tillåtet att i beslutet hänvisa till karta eller annan handling. Om dessa beslut icke skulle behöva protokolleras, skulle det bliva nödvändigt att ålägga lantmätaren att på närmare angivet sätt särskilt uppsätta dem. Visserligen skulle skyldigheten att föra protokoll härigenom i någon mån

kunna inskränkas, men några fördelar från arbetsekonomisk synpunkt eller i annat avseende torde ej erhållas. Kommittén vill särskilt framhålla, att i de fall, då skyldigheten att uppsätta protokoll enbart beror på att beslut som här avses meddelas, protokollet skall kunna göras synnerligen enkelt och att det ej behöver innehålla stort mer än själva beslutet. Stora möjligheter böra finnas att som stomme till protokollet använda standardformulär, och det bör ej vara uteslutet att, om det finnes lämpligt, teckna protokollet på annan förrättningshandling, t. ex. kartan.

Med den ovan föreslagna allmänna principen för protokollföringen erfordras ej särskild reglering i lagen av frågan över vilken handläggning som protokoll skall föras. Det kan dock ifrågasättas om icke protokoll alltid bör föras över handläggning, som äger rum vid sammanträde eller eljest företages under medverkan av gode män. Även om det vid sådan handläggning icke förekommer något som i och för sig är av beskaffenhet att böra protokolleras, kan det synas vara av vikt att i protokollsform angives var och när handläggningen äger rum och vilka som deltagit däri. Kommittén har dock icke velat uppställa ett oeftergivligt krav på protokoll i dessa fall men förutsätter att lantmätaren i allmänhet kommer att finna det mest ändamålsenligt att uppsätta protokoll över handläggningen. Under alla förhållanden måste emellertid fordras, att av handlingarna i akten framgår vilken handläggning som skett vid sammanträde samt i vilken utsträckning gode män deltagit och vilka som tjänstgjort såsom förrättningsmän.

Angående formerna för protokollets upprättande bör lagen ej upptaga några detaljbestämmelser. Erforderliga sådana bestämmelser böra meddelas i administrativ väg. Motsvarighet till den nuvarande föreskriften att protokollet över sammanträde skall erhålla slutlig avfattning, innan sammanträdet avslutas, torde emellertid med hänsyn till den betydelse som tillagts denna föreskrift böra införas i själva lagen. Angående grunden till densamma och dess närmare innebörd får kommittén hänvisa till förarbetena till 1951 års lagändring, varigenom 3 kap. 6 § jorddelningslagen erhöll gällande lydelse (prop. 159/1951 s. 57 ff. och 176, NJA II 1952 s. 102 ff.).

I överensstämmelse med vad här ovan anförts ha bestämmelserna i första och andra styckena av förevarande paragraf utformats. I tredje stycket har vidare upptagits ett stadgande om aktbildningen, som äger nära samband med protokollföringen. Med den föreslagna avfattningen av detta stadgande kommer begreppet förrättningsakt att få en annan innebörd än det hittills haft. Förändringen har ansetts påkallad med hänsyn till önskemålen att erhålla överensstämmelse med vad som gäller på andra områden, särskilt inom domstolsväsendet. Den omständigheten att handling enligt det föreslagna stadgandet skall ingå i akten innebär ej att den för all framtid kommer att bibehållas där. Kommittén förutsätter dels att viss utrensning skall äga rum i samband med att akten, sedan förrättningen vunnit laga kraft, skall arkiveras, dels att enskilda skola ha rätt att i vissa fall

återbekomma av dem ingivna, med akten införlivade handlingar. Det må vidare påpekas, att förrättningskartan enligt förslaget skall anses tillhöra akten. Särskild förvaring av kartan uteslutes icke därigenom.

14 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser rörande förrättningsmännens beslut.

För den händelse olika meningar yppas bland förrättningsmännen skall enligt vad som för närvarande gäller deras beslut avfattas i enlighet med vad de flesta säga. Om var och en av de tre förrättningsmännen har sin mening, är lantmätarens uppfattning utslagsgivande. Någon ändring av dessa regler bör uppenbarligen icke ske. Om meningsskiljaktigheten gäller en fråga om penningar eller en kvantitativ beräkning över huvud taget och alla tre ha sin särskilda mening, torde dock lantmätaren ej alltid böra diktera beslutet. I enlighet med principen maius includit minus, som ligger till grund för 16 kap. 4 § rättegångsbalken, anses den som röstar för en större myckenhet ha biträtt den som uttalar sig för ett lägre belopp. En sammanläggning av rösterna bör därför i dessa fall ske så att den mening som avser det näst högsta beloppet blir bestämmande för de tre förrättningsmännens beslut.

Vad beträffar utformningen av besluten är det givetvis önskvärt att förrättningsmännen redovisa skälen för sina ställningstaganden. Å andra sidan skulle det uppenbarligen föra för långt att alltid av dem kräva en särskilt avfattad motivering. Kommittén har därför föreskrivit, att beslut skall i den mån det prövas erforderligt angiva de skäl varå det grundas. Vidare skall, då fullföljd genom besvär är tillåten, beslutet innehålla fullföljdshänvisning.

För att sakägare och andra besvärsberättigade, av vilka byggnadsnämnden särskilt må nämnas, skola få kännedom om meddelade beslut har lantmätaren ålagts att vid sammanträde uppläsa de beslut som meddelas därvid och att beträffande övriga beslut omedelbart avsända erforderliga underrättelser. Denna underrättelseskyldighet skall dock icke gälla beslut, som meddelas i samband med förrättningens avslutande enligt vad i 29 § sägs, ty därom skall besked på förhand ha lämnats (se 29 § andra stycket).

*Om kallelse till sammanträde*

Stora svårigheter föreligga att finna en lämplig ordning för överbringande av underrättelser till sakägarna så att de få tillfälle att inställa sig vid första förrättningssammanträdet och att på sätt angives i 11 § där föra talan. Kraven på rättssäkerhet för de enskilda äro här särskilt svårförenliga med önskemålen om enkla och arbetsbesparande metoder för förrätt-

ningsverksamhetens bedrivande. Sålunda är det från enskild synpunkt utan tvekan mest tilltalande att varje sakägare tillställes underrättelse om sammanträdet helst genom personlig delgivning, medan det av arbetsekonomiska skäl är förenat med åtskilliga fördelar, åtminstone i fall då antalet sakägare är stort, att enbart kunna anlita ett offentligt kungörande av sammanträdet.

I gällande lagstiftning har denna fråga lösts på det sättet att lantmätaren visserligen ålagts att till sakägarna med posten avsända personliga kallelser till det första sammanträdet minst fjorton dagar i förväg, men förrättningens giltighet har i princip gjorts oberoende av om lantmätaren fullgjort denna skyldighet. Av betydelse för att förrättningen skall kunna fastställas är däremot att sammanträdet blivit minst fjorton dagar dessförinnan kungjort i kyrkan. Regler angående dessa kallelse- och kungörelseåtgärder återfinnas i 3 kap. 1 § jorddelningslagen, som tillika angiver att kungörelse skall, där särskilda förhållanden föranleda därtill, införas i en eller flera tidningar i orten. På grund av hänvisningar är lagrummet tillämpligt även vid annan fastighetsbildning än skifte. Att det personliga underrättandet icke tillagts någon större vikt har visserligen ej kommit till klart uttryck i lagtexten, men i förarbetena har uttalats att det vid fastställelseprövningen skulle vara tillräckligt tillse att kyrkokungörelsen ägt rum (se NJA II 1926 s. 374). Någon kontroll i efterhand av att personliga meddelanden expedierats har alltså ej ansetts böra förekomma, och i tillämpningen har man med stöd av detta uttalande gått så långt att även där det utan särskild granskning stått klart för fastställelsemyndigheten att kallelsebrev ej utgått i laga ordning fastställelse likväl ansetts skola meddelas, blott kyrkokungörelsen varit utan anmärkning (se NJA 1932 s. 193, jfr NJA 1934 s. 550).

Enligt särskilt stadgande, som år 1951 infördes i 3 kap. 4 § och 7 kap. 1 § jorddelningslagen, må förrättning företagas utan hinder av att kungörande och kallelse icke verkställts i föreskriven ordning, därest samtliga sakägare infinna sig. Ehuru denna bestämmelse efter ordalagen endast reglerar verkningarna av att förrättning i något fall ej blivit på rätt sätt utlyst, innebär den i verkligheten att lantmätaren efter eget gottfinnande kan underlåta att följa ej endast föreskrifterna om kallelsebrev utan även stadgandet om kungörande i kyrka. Den enda påföljd som torde riskeras är att, om sakägare ej inställer sig, nytt sammanträde måste utsättas.

Beträffande avstyckning gäller en specialregel, upptagen i 19 kap. 7 § andra stycket jorddelningslagen, vilken regel faktiskt knyter vissa rättsverkningar till de personliga kallelserna. Enligt detta lagrum må avstyckning i regel företagas, även om kungörande icke skett på behörigt sätt, blott sakägarna minst åtta dagar förut blivit bevisligen kallade till förrättningen. Visserligen gäller huvudregeln i 3 kap. 1 § i princip även vid avstyckning, men lantmätaren får anses befriad från skyldighet att iakttaga vad där

stadgas, blott han tillser att sakägarna bliva delgivna kallelse till förrättningen senast åtta dagar i förväg.

I fråga om de åtgärder som ankomma på förrättningsmännen vid utsättande av förrättning enligt 1917 års lag om fastighetsbildning i stad gälla i stort sett samma regler som jorddelningslagen stadgar för motsvarande slag av förrättning. Vid avstyckning enligt 1917 års lag skola dock de personliga kallelserna på grund av uttrycklig föreskrift i 5 kap. 3 § alltid delgivas sakägarna och behöva ej expedieras tidigare än att delgivningen kan ske minst åtta dagar i förväg. Vid tomtmätning skall förrättningsmannen enligt 2 kap. 5 § minst åtta dagar förut bevisligen underrätta sakägarna. Kan sakägare eller ombud för honom icke träffas med kallelse, skall kallelsen införas i den eller de ortstidningar, vari kommunala meddelanden för staden intagas. Någon annan form för offentligt kungörande skall icke tillämpas vid tomtmätning.

Det system för kallelseförfarandet som i princip skall tillämpas enligt jorddelningslagen kan ej anses tillfredsställande. Redan vid tiden för lagens tillkomst var det tveksamt om ordningen med kungörande i kyrka kunde fylla den viktiga funktion för överbringande av meddelanden som kommit att tilläggas den, och numera synes allmän enighet råda om att kyrkokungörandet ej är en för nutida förhållanden ändamålsenlig publikationsmetod (se första lagutskottets utl. 41/1955 och 15/1960). Vad som emellertid främst kan anmärkas mot den nuvarande ordningen är att förrättning skall anses lagligen utlyst, även om inga andra åtgärder än kyrkokungörelsen ägt rum. För att ett offentligt kungörande över huvud taget skall tillåtas som exklusivt kallelsemedel torde böra fordras, att detsamma är anordnat så att sakägarna i allmänhet kunna utan större kostnader och svårigheter hålla sig underrättade om vad som därigenom bekantgöres. Då någon sådan form för det offentliga kungörandet knappast står att finna, synes det kommittén svårfrånkomligt att icke för framtiden låta det personliga underrättandet ingå som ett väsentligt led i kallelseförfarandet.

Vid en reform i nu antydd riktning uppställer sig frågan, om det kan anses tillräckligt att kallelsebrev avsändas med posten till vederbörande sakägare eller om kallelserna bevisligen skola tillställas sakägarna. Till stöd för den senare lösningen kan åberopas, att de avgöranden som träffas vid förrättning i viktiga avseenden äro att likställa med domstols dom och för sakägarna kunna vara av lika ingripande betydelse som domstolarnas avgöranden. I detta sammanhang må även påpekas, att vissa frågor angående den bestående fastighetsindelningen äro av beskaffenhet att kunna upptagas och avgöras vid förrättning men att de även kunna väckas genom stämning till domstol. Det kan därför med fog göras gällande, att kallelse till förrättningssammanträde bör ske på samma sätt som kallelse till domstol. Att uppställa ett krav på delgivning av kallelse till förrättning ligger för övrigt helt i linje med kommitténs strävan att stärka förrättningsinstan-

sens ställning och att förläna förrättningsförfarandet en mera domstolsmässig karaktär. I synnerhet om fastställelseprövningen, vid vilken en viss, ehuru begränsad kontroll till förmån för de enskilda sakägarna äger rum, kommer att slopas i enlighet med kommitténs förslag, framstår det som angeläget att fullgoda garantier beredas de enskilda att själva kunna bevaka sina intressen vid förrättningar, som angå dem. (Angående sambandet mellan fastställelseprövningen och kravet på delgivning se skrivelse av lantmäteristyrelsen, återgiven i Svensk lantmäteritidskrift 1942 s. 155.) Vidare må erinras om att sakägarna vid tomtmätning och avstyckning enligt 1917 års lag bevisligen skola underrättas om förrättningen. Det synes icke tilltalande att för framtiden avstå från kravet på delgivning vid motsvarande förrättningsformer enligt den nya lagen och att på så sätt försvaga dessa sakägares ställning, men det skulle ej heller vara lämpligt att beträffande vissa slag av förrättningar uppställa särskilda regler för kallelseförfarandet.

Mot en övergång till en ordning med personliga kallelser som bevisligen skola tillställas sakägarna har invänts att förrättningsarbetet skulle onödigt tyngas. Sålunda har gjorts gällande, att det nuvarande i jorddelningslagen reglerade förfarandet på det stora hela taget fungerat utan egentliga olägenheter och därför borde bibehållas i huvudsak oförändrat; i varje fall borde krav på delgivning av de personliga underrättelserna undvikas. Till skillnad från rättegångsmålen berörde förrättningarna vanligen ett stort antal personer, i vissa fall ett högst betydande antal, och det skulle innebära ett väsentligt merarbete för lantmätaren och hans biträden att behöva föranstalta om delgivning med alla dessa. Delgivningsarbetet skulle även bliva kostsamt, särskilt i Norrland där postdelgivning ofta icke kunde påräknas. Tidsförlust skulle även lätt kunna uppkomma, om krav på delgivning uppställdes, ty om någon sakägare ej kunde anträffas för delgivning av kallelse till sammanträde, torde det ofta bliva nödvändigt att enbart på grund därav uppskjuta förrättningen och utsätta nytt sammanträde. Sådant uppskov skulle vara till olägenhet för övriga sakägare.

Kommittén har efter övervägande av de olika skälen för och emot en reform av kallelseförfarandet kommit till den uppfattningen att en ändring i syfte att säkerställa för de vid en förrättning kända sakägarna att alltid bliva underrättade om förrättningen är nödvändig icke minst med hänsyn till de förenklingar i förrättningsproceduren som kommittén i andra avseenden föreslår, bl. a. med avseende å fastställelseprövningen. Av denna anledning har alltså kommittén funnit sig böra i princip föreskriva, att kallelse till förrättningssammanträde skall delgivas kända sakägare, men samtidigt har kommittén genom att medgiva undantag samt tillåta förenklade delgivningsmetoder sökt att på allt sätt motverka de befarade olägenheterna med ett delgivningssystem. Förenklingarna i fråga om delgivningssättet ha till och med drivits så långt att skillnaden mellan kommitténs för-

slag och en lösning utan krav på delgivning av de personliga underrättelserna endast torde bliva av formell natur. Vid sidan av rättegångsbalkens delgivningsregler, som äro avsedda att i tillämpliga delar lända till efterrättelse, skola sålunda särskilda föreskrifter gälla om surrogatdelgivning i visst fall med förvaltare eller brukare av fastighet samt om kollektivdelgivning i vissa sambruks- och samfällighetsförhållanden, därvid kungörelse om förrättningen bör anslås i orten och kallelsen överlämnas till en av sakägarna. Därjämte skall delgivning kunna ske genom en kombination av offentligt kungörande, bl. a. i ortstidning, och vanliga brevförsändelser, som icke bevisligen behöva överlämnas till mottagaren.

Sistnämnda delgivningsform, närmare reglerad i 21 §, torde bliva av största betydelse för att olägenheter i arbetsekonomiskt avseende med det nya förfarandet skola undvikas. Den bör kunna tillämpas vid alla slag av förrättningar men kan med hänsyn till bl. a. de kostnader, som kungörandet medför, beräknas företrädesvis komma till användning vid större förrättningar. Delgivning på vanligt sätt genom att den handling varom är fråga bevisligen överlämnas kommer troligen att visa sig mest ändamålsenlig vid mindre förrättningar, som beröra ett färre antal sakägare, men det skall givetvis stå lantmätaren fritt att även i andra fall föreskriva ett sådant tillvägagångssätt. Lantmätaren skall därvid kunna bestämma, att delgivning skall ske genom posten enligt vad i rättegångsbalken är stadgat, om den sökte vistas på ort med postanstalt, där postdelgivning kan verkställas. Ett annat vid domstolarna tillämpat sätt för delgivningen, som på grund av sin enkelhet bör i största möjliga utsträckning praktiseras vid förrättningarna, är att med posten som vanlig försändelse översända den handling som skall delgivas med begäran att adressaten erkänner mottagandet genom sin underskrift på formulär, som samtidigt tillställes honom och som utan postavgift kan såsom särskilt brevkort återsändas.

I anslutning till vad nu sagts om möjligheterna att förenkla förfarandet vill kommittén påpeka, att delgivning av kallelse med sakägare bör kunna underlåtas, där det finnes anledning antaga att denne ändock inställer sig. Lantmätaren bör till och med i sådant fall kunna avstå från att utfärda särskild kallelse å sakägare, om denne blivit på annat sätt underrättad om det utsatta sammanträdet. Skulle det sedan vid sammanträdet visa sig att den, som sålunda icke blivit i laga ordning delgiven kallelse, mot vad som kunnat förmodas uteblivit, måste emellertid tillses att tillfälle beredes honom att i fortsättningen under förrättningen bevaka sina intressen.

Om det av kommittén nu förordade systemet med individuella kallelser å de kända sakägarna genomföres, kommer det offentliga kungörandet av förrättning att avsevärt förlora i betydelse, men visst behov av att kunna bringa en förrättning till mera allmän kännedom kvarstår dock. Ett kungörande kan sålunda, förutom att det ibland skall ingå som ett led i delgivningen av kallelserna på de kända sakägarna, vara motiverat som

medel att underrätta möjligen befintliga okända sakägare, som ju icke på annat sätt kunna kallas. Även om en noggrann utredning enligt vad i 12 § sägs äger rum, kan ej undvikas att kännedom därigenom ej alltid kan erhållas om alla sakägarna. Därför bör, så snart det vid utsättande av förrättningssammanträde, vartill kallelser skola utgå, finnes anledning förmoda att okända sakägare existera, till underrättelse för dem utfärdas kungörelse med uppgift om tid och plats för sammanträdet. I sakens natur ligger, att kungörelsen även skall lämna upplysning om vad förrättningen gäller så att var och en som läser kungörelsen kan avgöra om förrättningen berör hans rätt eller icke. Kommittén vill i detta sammanhang påpeka, att tydliga uppgifter i kungörelsen om förrättningsföremålet torde utgöra en första förutsättning för att okänd sakägare som ej inställer sig skall anses bunden av förrättningsavgörandet.

Vad beträffar frågan om sättet för kungörelsens publicering har kommittén, bl. a. på grund av vad 1955 års riksdag uttalade i anledning av väckta motioner om ändring av gällande bestämmelser angående kungörande i kyrka (riksdagens skrivelse nr 376/1955), ansett sig böra frångå kyrkokungörandet. Vid de diskussioner som i olika sammanhang förts om vilken publikationsmetod som lämpligen borde ersätta detta kungörande har ej sällan annonsering i ortspressen nämnts som det närmast till hands liggande alternativet. En sådan annonsering kan säkerligen vara ändamålsenlig och effektiv, när det gäller att inom en ort sprida allmän kännedom om kungörelsens innehåll, men lämpar sig mindre väl såsom medel att till en förrättning kalla okända sakägare som, om de över huvud taget existera, mycket väl kunna vara bosatta på andra platser än där förrättningsföremålet är beläget. Eftersom det uppenbarligen ej är möjligt att anordna ett kungörelseförfarande på sådant sätt att de okända sakägarna med någon större grad av säkerhet verkligen nås av meddelande om förrättningen, synes det väsentliga vid valet av publikationsmetod vara att i lagen lämnas fullständig anvisning om var kungörelsen skall kunna återfinnas. På grund härav och då annonsering dessutom ställer sig tämligen dyrbar och därför bör undvikas som allmän form för publiceringen, har kommittén ansett sig böra förorda att kungörelsen anslås på lämplig plats i orten. I brist på annan godtagbar anslagsplats, som med tillräcklig tydlighet kan angivas i lagen, synes kommunens officiella anslagstavla böra komma till användning. Enligt kommitténs mening bör alltså gälla, att kungörelse angående förrättning, när sådan utfärdas, alltid skall anslås på kommunens anslagstavla. I vissa situationer kan det emellertid vara påkallat att införa kungörelsen även i ortspressen. När kungörelse förekommer vid förenklad delgivning enligt det föreslagna stadgandet i 21 § riktar sig sålunda kungörandet till en helt annan krets av sakägare och då böra tidningarna också anlitas som förmedlingsorgan. Lantmätaren bör därför vara oförhindrad att, om förhållandena föranleda därtill, besluta om den utgiftsökning som annonsering medför.

I den nya lagen torde icke böra närmare regleras under vilka förutsättningar som en i laga ordning utfärdad kungörelse medför att förrättningsbeslut skall efter lagakraftvinnande kunna åberopas mot den, som berörres därav men varken blivit särskilt kallad till förrättningen eller inställt sig där. För närvarande gäller enligt 3 kap. 4 § jorddelningslagen att sakägares utevaro från lagligen kungjord förrättning ej skall hindra förrättningens företagande, men av detta stadgande kan icke slutas att förrättningen blir bindande mot alla och envar. Frågan om räckvidden i subjektivt hänseende av förrättningsbesluten och om kungörelsens betydelse i detta sammanhang har av domstolarna bedömts från fall till fall under hänsynstagande till samtliga föreliggande omständigheter. Enligt kommitténs uppfattning bör så ske även i fortsättningen.

15 §.

Denna paragraf innehåller de grundläggande kallelsereglerna, avfattade i överensstämmelse med vad ovan anförts. Genom paragrafen regleras endast sättet för utlysning av första förrättningssammanträdet. Sedan väl ett sammanträde hållits, bör i allmänhet ett betydligt enklare förfarande kunna tillgripas, när nya sammanträden skola utsättas. Särskilt stadgande härom återfinnes i det följande (23 §).

Beträffande de personliga kallelserna, som avhandlas i första stycket, må särskilt framhållas, att kommittén för att ej onödigt tynga förfarandet icke velat fordra att delgivningen skall äga rum senast viss tid före sammanträdet utan endast föreskrivit att kallelserna skola delgivas i god tid dessförinnan. Uttrycket i god tid torde få anses innebära, att den som kallas skall erhålla med hänsyn till sina förhållanden och till övriga omständigheter skäligt rådrum.

Vad angår andra stycket må nämnas, att utfärdande av kungörelse kan ifrågakomma, förutom då okända sakägare kunna finnas, i de fall som avses i 19—21 §§. Om förrättning berör mark inom flera kommuners områden, skall kungörelsen självfallet anslås inom var och en av kommunerna.

16 §.

I denna paragraf har som huvudregel för delgivningen av kallelse fastslagits, att rättegångsbalkens motsvarande bestämmelser angående stämning i tvistemål skola lända till efterrättelse, där de äro tillämpliga. Åtskilliga särbestämmelser erfordras emellertid och de upptagas i de närmast följande paragraferna. Att postdelgivningen skall kunna äga rum skulle måhända med hänsyn till innehållet i 33 kap. 5 § rättegångsbalken icke behöva påpekas, men för att utmärka att det är lantmätaren som har att bestämma om anlitande av denna delgivningsform och att därvid särskilda tillämpningsföreskrifter, avsedda för förrättningsförfarandet, skola gälla har en uttrycklig bestämmelse om postdelgivningen meddelats.

De stadganden i rättegångsbalken som på grund av hänvisningen främst komma att få betydelse vid förrättningarna återfinnas i 33 kap. 6 § första stycket första och andra punkterna, 7, 9 och 10 §§, 11 § första stycket, 14 §, 16 § andra och tredje styckena samt 17—19 §§. Tillämpning av 8 § är visserligen ej utesluten men kan på grund av innehållet i 13 § endast ske, när den sökte avvikit eller eljest håller sig undan. Av kommittén särskilt föreslagen delgivningsform torde i stället komma till användning i dessa fall liksom även i fall som avses i 33 kap. 12 § rättegångsbalken.

17 §.

Enligt 3 kap. 2 § jorddelningslagen åligger det lantmätaren att, när förrättning angår fastighet som står under allmän myndighets vård och inseende, för förordnande av allmänt ombud underrätta länsstyrelsen om förrättningen. Med hänsyn till den av kommittén föreslagna allmänna hänvisningen i föregående paragraf till rättegångsbalken, som i 33 kap. 19 § meddelar en bestämmelse om hur delgivning med kronan skall verkställas, erfordras ej särskilda regler i fastighetsbildningslagen om kallelse till förrättningssammanträde, då fråga är om kronan tillhörig fastighet. Såvitt gäller fastighet, som utan att ägas av kronan står under allmän myndighets förvaltning eller inseende, är det emellertid påkallat med en bestämmelse hur delgivning av kallelsen skall äga rum, och i denna paragraf har därför upptagits ett stadgande, motsvarande 3 kap. 2 § jorddelningslagen. Särskilt beträffande den kyrkliga jorden torde behovet av en dylik lagregel göra sig gällande.

Det nu föreslagna stadgandet medgiver till skillnad från nyssnämnda lagrum i jorddelningslagen att kallelse till förrättning skall kunna, i stället för att överlämnas till länsstyrelsen, direkt tillställas annan myndighet, som har att bevaka det allmännas intresse beträffande fastigheten i fråga. Med myndighet avses här även regionala förvaltningsorgan, som lyda under centrala ämbetsverk och styrelser och som skola utöva den centrala myndighetens befattning med fastighetstillsynen. Stadgandet angiver dessutom klart att de genom detsamma föreskrivna kallelseåtgärderna skola anses innefatta kallelse å fastighetsägaren. Av formuleringen framgår vidare att stadgandet avser varje fastighet, som antingen står under allmän myndighets vård eller är underkastad sådan myndighets inseende. Någon verklig förändring i förhållande till gällande rätt torde emellertid icke åstadkommas härigenom, ty det i jorddelningslagen använda uttryckssättet »vård och inseende» synes ej i praktiken ha uppfattats som ett krav på att allmän myndighet skall ej endast utöva uppsikt över fastigheten utan även handhava dess skötsel. En nyhet däremot är att kallelse skall överlämnas till, förutom vederbörande myndighet, också menighet eller särskild styrelse, som under myndighetens överinseende ombesörjer själva förvaltningen. Denna föreskrift har närmast tillkommit med tanke på den kyrkliga jorden och de särskilda in-

tressen, bl. a. från den kyrkliga kommunens sida, som ofta föreligga beträffande denna jord.

Kommittén har ej ansett sig böra i paragrafen närmare reglera frågan om förordnande av allmänt ombud. I den mån det finnes erforderligt med särskilda bestämmelser härom och om länsstyrelsens skyldighet att till annan myndighet vidarebefordra kallelse torde de böra utfärdas i administrativ väg.

I 19 och 20 §§ har kommittén upptagit regler om kollektivdelgivning vid vissa samäganderätts- eller samfällighetsförhållanden. Den frågan uppställer sig nu huruvida tillämpning av det i förevarande paragraf reglerade kallelseförfarandet skall få underlåtas, då förutsättningarna för kollektivdelgivning äro för handen. Frågan, som endast torde ha praktisk betydelse såvitt gäller samfällighetsförhållandena, har av kommittén besvarats jakande. De möjligheter till förenklad sakägareutredning som enligt 12 § ansetts böra medgivas, då fråga är om åtgärder som beröra samfälld mark, skulle icke kunna tillvaratagas, om lantmätaren alltid skulle vara tvungen att undersöka, huruvida fastighet av beskaffenhet som avses i förevarande paragraf har del i den samfällda marken, för att han skall kunna underrätta vederbörande myndighet. Enligt 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m. kan kollektivdelgivning användas beträffande ägarna till samfälld mark utan att särskild underrättelse behöver expedieras till allmän myndighet, som har inseende över delägande fastighet, och vad sålunda gäller bör enligt kommitténs mening få tillämpas även för framtiden, ty eljest skulle möjligheterna att vinna förenklingar ganska väsentligt inskränkas. Det må dock påpekas att stadgandet i 7 kap. 1 § jorddelningslagen, som tillika innehåller en form av kollektivdelgivning, intar en motsatt ståndpunkt. Detta stadgande har emellertid just till följd härav visat sig framtvinga ett stundom onödigt utredningsarbete.

18 §.

Delgivning utom riket innebär ofta en omständlig procedur, som helst bör undvikas i förrättningssammanhang. Kommittén har därför ansett sig böra införa en särskild form av surrogatdelgivning, varigenom kallelse till förrättning å den som äger fastighet inom riket men stadigvarande vistas utomlands skall kunna överlämnas till förvaltaren eller brukaren av fastigheten med skyldighet för denne att vidarebefordra kallelsen. En sådan anordning har synts berättigad, enär den som fått sig anförtrodd tillsynen eller brukningen av fastigheten kan antagas stå i mera fortlöpande kontakt med ägaren och i regel torde ha de bästa möjligheterna att överbringa meddelanden till ägaren, i varje fall om denne icke ställt särskilt ombud för sig. Riskerna av att ägaren vid denna delgivning ej erhåller kallelsen synas i huvudsak vara begränsade till det fall, då ägaren underlåtit att lämna upplysning om sin uppehållsort. För sådant fall torde emellertid någon mera till-

förlitlig underrättelsemetod knappast stå att finna. Då fastighetsägaren dessutom bör äga möjlighet att, om han så vill, förhindra delgivning med anlitande av förvaltaren eller brukaren som mellanhand — vilket skall kunna ske genom att han ställer ombud för sig med behörighet att mottaga kallelser — synas olägenheterna med den ifrågasatta anordningen vara så obetydliga att de icke böra stå hindrande i vägen för dess genomförande.

Stadgandet i denna paragraf har utarbetats på grundval av dessa överväganden och under beaktande i övrigt av vad rättegångsbalken innehåller om surrogatdelgivning. Även utan särskild föreskrift torde böra gälla, att kallelse icke får överlämnas till någon som är att anse som motpart till fastighetsägaren. Vad paragrafen stadgar om fastighetsägaren bör uppenbarligen även få tillämpas beträffande ställföreträdare för ägaren.

Kommittén har på grund av den betydelse som paragrafen tillmäter förekomsten av ombud, som äger mottaga kallelser till förrättningssammanträde, övervägt att meddela särskilda bestämmelser om ombudsanmälan. Eftersom 33 kap. 20 § rättegångsbalken endast avser rättegångsombud, kan det synas erforderligt med sådana bestämmelser, vilka genom anknytningen till viss fastighet borde kunna givas det innehållet att anmälan skall ske lokalt, t. ex. hos vederbörande distriktslantmätare. Även utan särskilda bestämmelser torde det emellertid stå varje fastighetsägare fritt att lämna lantmätaren underrättelser angående de ombud han förordnat. Enligt nyssnämnda stadgande i rättegångsbalken är rätten att göra anmälan av ombud som där sägs underkastad vissa begränsningar, men dessa härstamma från äldre rättegångsbalken och ha ursprungligen tillkommit för att käranden, som i tvistemål hade att ombesörja delgivningsarbetet, icke skulle onödigt betungas. Anledning saknas därför att införa motsvarande begränsningar beträffande förrättningsombud. Med hänsyn härtill och till frågans underordnade praktiska betydelse har kommittén ansett sig kunna lämna densamma oreglerad.

19 §.

Enligt 21 kap. 10 § jorddelningslagen behöva underrättelser om sammanträde med ägodelningsrätt ej alltid sändas till varje känd sakägare. För det fall att sakägarna å någon sida äro flera än tio är det tillräckligt om underrättelsen tillställes en av dem att hos honom vara för dem alla tillgänglig. En motsvarande förenkling av kallelseförfarandet på förrättningsstadiet skulle otvivelaktigt medföra en betydande lättnad men kan icke genomföras, enär det ej är möjligt att under förrättningen, i varje fall ej under dess inledande skede, bedöma vilka sakägare som äro på en och samma sida. För vissa speciella situationer bör dock en kollektivdelgivning av kallelse till förrättning kunna äga rum, och i förevarande paragraf har upptagits en bestämmelse om att delgivning med dem som innehava fastighet under samäganderätt i vissa fall skall kunna ske genom att kallelsen endast överlämnas till en eller ett par av delägarna.

Förutsättning för att ett summariskt kallelseförfarande skall få tillämpas i samäganderättsfallet bör vara att delägareantalet ej är alltför begränsat. När endast några få delägare finnas, har var och en av dem i regel större personligt intresse av åtgärder som vidtagas beträffande fastigheten, och det bör då på ett bättre sätt vara sörjt för att de alla nås av meddelanden om förrättningar som angå fastigheten. Behov av förenklad delgivning föreligger för övrigt knappast när blott några enstaka sakägare beröras. Å andra sidan är det angeläget att det förenklade förfarandets användbarhet ej inskränkes genom att alltför rigorösa krav uppställas. Att i överensstämmelse med det nuvarande stadgandet i 21 kap. 10 § jorddelningslagen föreskriva att antalet delägare skall överstiga tio skulle kunna anses ligga närmast till hands. Kommittén finner dock att antalet utan olägenhet bör kunna sättas lägre och har för sin del velat förorda ett krav på att samägarna skola vara flera än fem för att den förenklade delgivningen skall få tillämpas.

Ett betydelsefullt villkor för kollektivdelgivningen måste vara att de delägare i den samägda fastigheten som erhålla gemensam kallelse ej hava motstridande intressen i saken. Om någon delägare såsom innehavare av annan i förrättningen ingående fastighet har speciella intressen som ej överensstämma med de övriga delägarnas, bör denna delgivningsform alltså ej tillämpas beträffande honom. Av samma anledning torde kollektivdelgivning i regel icke kunna användas vid klyvning av den samägda fastigheten.

Till sist bör fordras att kungörelse angående förrättningen utfärdas och i god tid före det sammanträde, varom är fråga, anslås på kommunens anslagstavla. Enligt föreskrift som för närvarande gäller angående kungörande i vissa likartade situationer skall kungörelsen innehålla uppgift om hos vem den gemensamma kallelsen finnes tillgänglig. Kommittén har icke kunnat finna att en sådan föreskrift fyller någon funktion. Däremot har kommittén ansett sig böra införa ett stadgande om att den som mottagit kallelsen skall erinras om att den är avsedd även för andra delägare och att han skall uppmanas att underrätta dessa om kallelsen. Visserligen synes mottagaren icke böra göras ansvarig för att de övriga få kännedom om kallelsen, men detta hindrar ej att han uppmanas medverka till att sprida kännedom om kallelsen bland delägarna.

20 §.

Enligt stadgande i 7 kap. 1 § jorddelningslagen erfordras vid gränsbestämning rörande mark, som är samfälld för flera fastigheter med olika ägare, ej att kallelsen avsändes till de särskilda delägarna i samfälligheten, därest känd styrelse eller annan förvaltare finnes. I stället skall kallelsen tillställas ledamot av styrelsen eller förvaltaren, och är denne, där han icke själv äger föra talan för samfälligheten, inför delägarna ansvarig för att kallelsen tillställes någon som är behörig därtill eller kommer till delägarnas kännedom. Om känd styrelse eller förvaltare icke finnes och mar-

ken är samfälld för flera fastigheter än tio med skilda ägare, må kallelsen sändas till en av delägarna att vara för dem alla tillgänglig. Dessa bestämmelser skola på grund av hänvisningar tillämpas även vid ägoutbyte och avstyckning. Att de icke tillåtits gälla vid laga skifte sammanhänger med att delägarna i skifte ansetts i regel ha motstridande intressen (se prop. 35/1929 s. 16 och andra lagutskottets utl. 23/1929 s. 6, NJA II 1929 s. 453 ff.).

De regler om kollektivdelgivning som av kommittén upptagits i förevarande paragraf bygga i huvudsak på de återgivna bestämmelserna i 7 kap. 1 § jorddelningslagen. Den främsta skiljaktigheten består däri att det summariska förfarandet är avsett att komma till användning vid alla slag av fastighetsbildningsåtgärder. Något principiellt hinder mot att möjliggöra en tillämpning även vid sådana former av fastighetsreglering som äro att jämställa med laga skifte synes icke föreligga, när fråga är om samfälld mark som står under särskild förvaltning. För det fall åter att känd styrelse eller förvaltare icke finnes kan det väcka betänkligheter att generellt använda kollektivdelgivning. Här har det synts angeläget med en begränsning så att endast sakägare med sammanfallande intressen erhålla gemensam kallelse.

Ytterligare ett avsteg av betydelse från 7 kap. 1 § jorddelningslagen har ansetts motiverat. Den omständigheten att marken i fråga icke blott skall vara samfälld för flera än tio fastigheter utan även att dessa skola tillhöra olika ägare kan i vissa fall framtvinga en äganderättsutredning, som eljest icke varit påkallad, och motverkar på så sätt det med stadgandet avsedda syftet att vinna en förenkling. Kommittén har för den skull övervägt att helt avstå från kravet på att flera än tio av de delägande fastigheterna skola tillhöra olika personer men funnit sig icke kunna föreslå en sådan ändring. Ej sällan innehavas ett flertal fastigheter, som äga del i samfälld mark, av en och samme person, och om kollektivdelgivning skulle vara möjlig i alla de fall, då fastigheternas antal överstege tio, kunde det inträffa att denna delgivningsform skulle bliva använd, när t. ex. sakägareantalet endast uppginge till två. Genom att i stället ändra kravet på antalet delägande fastigheter så att det föreskrivna antalet nedsättes från tio till fem men bibehålla villkoret angående skilda ägare har kommittén tyckt sig finna en godtagbar lösning. Därigenom har den påtalade olägenheten med särskild äganderättsutredning, även om den icke undanröjts, så dock i viss mån begränsats. Som skäl för den föreslagna ändringen kan i övrigt åberopas vad som anförts vid 19 § angående bestämmandet av antalet delägare vid kollektivdelgivning i samäganderättsfallet.

Vid avstyckning förekommer att styckningslotten väl icke tillägges andel i samfälld mark, vari styckningsfastigheten äger del, men tillerkännes rätt att gemensamt med stamfastigheten och andra delägande fastigheter utnyttja marken för det ändamål, för vilket den en gång blivit avsatt. Innehavare av sådana eller liknande rättigheter torde vid tillämpningen av ifrågavarande regler om kollektivdelgivning böra likställas med delägare i

den samfällda marken, dock ej i vad gäller delgivning genom ledamot av styrelse eller förvaltare, ty denne kan ej anses representera rättighetshavarna.

Ett gemenskapsförhållande, som kan motivera ett summariskt kallelseförfarande enligt denna paragraf, föreligger ej endast beträffande samfälld mark. Servitut, som belastar fastighets enskilda mark, kan stundom tillkomma ett flertal innehavare gemensamt och anledning saknas att ej i delgivningshänseende behandla dem på samma sätt som delägare i samfälld mark, särskilt som lagstiftningen om förvaltning av bysamfälligheter äger tillämpning även på rättigheter, som äro samfällda för två eller flera fastigheter med helt eller delvis skilda ägor. Kommittén har till följd härav låtit paragrafen omfatta även servitutshavare. Om ömsesidigt servitut föreligger och kollektivdelgivning i enlighet härmed tillämpats beträffande servitutshavare, skola dessa givetvis anses kallade också i egenskap av ägare till tjänande fastigheter.

Vid paragrafens utformning har i övrigt vad som anförts i anslutning till stadgandet i 19 § varit vägledande.

21 §.

Såsom angivits i inledningen till detta kapitelavsnitt behandlas i förevarande paragraf en förenklad delgivningsmetod med vanliga brevförsändelser och ett offentligt kungörande i förening. Genom denna metod skall det alltså vara möjligt att verkställa delgivning av kallelse till sammanträde utan att kallelsen bevisligen överlämnas till vare sig vederbörande sakägare personligen eller någon som kan sägas representera honom. Delgivningsformen kan tillämpas beträffande enstaka sakägare, men den torde knappast medföra några fördelar, om den ej användes i fråga om samtliga sakägare vid en förrättning eller i varje fall ett större antal av dem. En kombination av delgivning enligt denna paragraf samt enligt 19 och 20 §§ är avsedd att kunna äga rum.

Den föreslagna förenklingen har, såsom tidigare framhållits, ansetts nödvändig för att förrättningsarbetet icke skall i alltför hög grad försvåras genom införandet av kravet på delgivning. Av hänsyn till sakägarna och deras berättigade intresse av att på förhand erhålla kännedom om förrättningen är det dock oundvikligt med vissa föreskrifter, som kunna verka tyngande. Sålunda måste krävas att kungörelsen, som vid denna form av delgivning är obligatorisk, i god tid före sammanträdet icke blott anslås å kommunens anslagstavla utan även såsom tidigare framhållits införes i ortstidning. Annonsering får i detta fall anses utgöra en relativt effektiv publikationsmetod och lär icke kunna undvaras. För att kännedom om sammanträdet skall spridas till så många som möjligt som kunna vara sakägare skulle det till och med vara befogat att fordra kungörelsens införande i alla tidningar som mera allmänt läsas i orten. Härigenom skulle emellertid

riskeras att förfarandet blir så kostsamt att det icke kommer att få någon praktisk användning. En begränsning av annonseringen får därför anses nödvändig men bör ej få ske godtyckligt så att kungörelser angående förrättningssammanträden på en ort ibland införas i en tidning och ibland i en annan. Då någon lämpligare lösning ej för närvarande erbjuder sig, har kommittén funnit sig böra föreskriva att kungörelsen skall införas i den eller de ortstidningar i vilka meddelanden om kommunens fullmäktige skola intagas. En motsvarande föreskrift återfinnes ju för närvarande i 2 kap. 5 § 1917 års lag. Vilken eller vilka tidningar som sålunda skola anlitas bestämmes årligen i enlighet med 14 § 1 mom. kommunallagen.

Beträffande expedieringen av de personliga kallelsebreven har det, för att breven skola kunna med någorlunda säkerhet beräknas komma sakägarna till handa i tid före sammanträdet, funnits erforderligt att fastställa en bestämd kallelsetid. Från förrättningsmannahåll har starkt understrukits vikten av att kortaste möjliga tid fastställes, enär svårigheter att organisera förrättningsverksamheten eljest lätt skulle uppkomma; helst skulle man se att kallelsebreven icke behövde avsändas förrän en vecka före sammanträdet. Kommittén har med hänsyn särskilt till möjligheten att sakägare kan vara bortrest funnit en fullt så kort tid som en vecka icke tillrådlig men har ansett sig kunna förorda en kallelsetid av tio dagar. Skyldigheten för lantmätaren att i förrättningsakten upptaga särskild handling, utvisande när och till vilka kallelsebrev utgått, bör icke föreskrivas i själva lagen.

22 §.

Med den av kommittén föreslagna ordningen för utlysande av förrättningssammanträde erfordras närmare bestämmelser om vad som skall iakttagas, därest det vid första sammanträdet visar sig att sakägare icke blivit i föreskriven ordning delgiven kallelse till sammanträdet och han ej heller kommit tillstädes. I enlighet med den till grund för hela kallelsesystemet liggande principen bör i sådant fall förrättningen i vad den berör sakägaren icke få fortsättas, förrän han fått tillfälle att inställa sig vid nytt sammanträde. Ett stadgande med detta innehåll har upptagits i förevarande paragraf och har utformats så att det även avser det fall, då sakägare blir känd först sedan det första sammanträdet hållits men innan förrättningen slutförts. Stadgandet skall självfallet icke gälla beträffande sådan förrättning som enligt 11 § helt må handläggas utan sammanträde. Ej heller bör det tillämpas med avseende på ny ägare av fastighet, om förre ägaren medan han alltjämt var sakägare delgivits kallelse i vederbörlig ordning eller inställt sig vid sammanträde. Uttryckligt förbehåll i sistnämnda hänseende har ansetts erforderligt.

Vissa eftergifter från kravet på att nytt sammanträde måste utsättas och att fortsatt handläggning skall anstå i avbidan därpå kunna emellertid medgivas. Om den uteblivne sakägaren avstår från att utföra sin talan vid sam-

manträde, bör nytt sådant ej erfordras av hänsyn till honom. Vidare bör det av praktiska skäl vara tillåtet för förrättningsmännen att företaga åtgärder, som ej i någon nämnvärd mån kunna inverka på sakägarens rätt.

Paragrafen är avsedd att gälla även för det fall att kallelsen till första sammanträdet visserligen delgivits den uteblivne sakägaren men detta skett så nära in på sammanträdet att föreskriften i 15 § om delgivning i god tid före sammanträdet icke kan anses uppfylld. Om sakägaren i stället infinner sig vid sammanträdet men han där gör gällande att delgivningen skett för sent och han förklarar sig icke beredd att omedelbart utföra sin talan, är paragrafen visserligen icke formellt tillämplig. Det är dock uppenbart att förrättningsmännen, om sakägaren visar fog för sitt påstående, skola genom uppskov eller på annat sätt bereda honom skäligt rådrum.

Kommittén vill påpeka vikten av att det nu föreslagna stadgandet noga iakttages. Ett åsidosättande därav kan lätt få till följd att resultatet av ett omfattande förrättningsarbete går till spillo. Särskilt må uppmärksammas, att förutsättningar för domvillobesvär ofta torde vara för handen, om sakägare ej i enlighet med vad stadgandet angiver fått tillfälle att utföra sin talan. Att rättegångsbalkens bestämmelser om detta extraordinära rättsmedel äro tillämpliga beträffande förrättningar får anses fastslaget i rättstillämpningen (se NJA 1954 s. 163).

23 §.

Av innehållet i denna paragraf framgår att nytt förrättningssammanträde enklast utsättes genom att tid och plats för detsamma tillkännagivas för de å sammanträde tillstädeskomna sakägarna. Icke närvarande sakägare behöva alltså icke särskilt underrättas utom i det fall som avses i 22 §. Möjlighet finnes även att utlysa nytt sammanträde i särskild ordning, som vid sammanträde beslutats för överbringande av meddelanden. Enligt gällande rätt kunna vid sammanträde närvarande delägare i skifte träffa överenskommelse beträffande tillkännagivande av tid och ställe för skiftets fortsättande. Kommitténs förslag innebär alltså här en förändring i det att enighet mellan de närvarande icke vidare skall fordras. Beslutanderätten har i stället tillagts förrättningsmännen, men det förutsättes att de vid utövningen därav taga stor hänsyn till önskemål, som komma till uttryck från sakägarehåll.

Om intetdera av de nu angivna båda sätten för utlysande av nytt sammanträde kan tillämpas, skola kallelser därtill utfärdas och delgivas på samma sätt som gäller beträffande första sammanträdet. Vad 22 § innehåller bör av naturliga skäl äga motsvarande tillämpning för sådant fall. Skall avslutad eller inställd förrättning efter återförvisning upptagas till förnyad handläggning vid sammanträde, torde någon annan form för kallandet icke finnas. Detta gäller i varje fall om förrättningen i samband med återförvisningen blivit i sin helhet undanröjd. Även om giltigheten av förrättningsbeslut, som meddelats under den tidigare handläggningen och som

avser särskild ordning för överbringande av meddelanden till sakägarna, formellt skulle bestå efter ett partiellt undanröjande, torde försiktigheten bjuda att det första sammanträdet efter återförvisningen utlyses på samma sätt som det första sammanträdet under förrättningen.

När nytt sammanträde utsättes bör, vilken form för kallandet som än tillämpas, kungörelse enligt vad i 15 § andra stycket sägs utfärdas, om skäl därtill föreligga. Har kungörande ägt rum tidigare under förrättningen, bör emellertid ny kungörelse icke fordras av den anledningen att okända sakägare kunna finnas.

24 §.

För närvarande skall byggnadsnämnden underrättas om fastighetsbildningsåtgärder, som äga rum inom ort där skyldighet föreligger att söka byggnadslov. Av skäl som närmare utvecklas i annat sammanhang är det angeläget att nämnden även i fortsättningen erhåller kännedom om förrättningar för genomförandet av sådana åtgärder och att nämnden därigenom erhåller tillfälle att låta en företrädare närvara vid sammanträden under dessa förrättningar. Lantmätaren har därför ålagts att i god tid före första sammanträdet underrätta nämnden om tid och plats för sammanträdet. Detta bör gälla, så snart fastighetsbildningen avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Skyldigheten att söka byggnadsnämndens lov till nybyggnad i allmänhet är ju numera knuten till sådant område. Samma underrättelseskyldighet bör föreligga icke blott beträffande första sammanträdet utan även vid annat sammanträde, vartill kallelser å de kända sakägarna skola utgå. Någon bestämd form för underrättandet har ej ansetts böra föreskrivas.

### *Om förrättningens fortsättande och slutförande*

Medan de i det föregående behandlade frågorna rörande förrättningsförfarandet i stort sett kunnat lösas på ett för alla förrättningar någorlunda enhetligt sätt, blir det nödvändigt med en viss differentiering vad beträffar den fortsatta förrättningshandläggningen. Endast genom att här avstå från enhetligheten torde det vara möjligt att vinna önskvärda förenklingar i förrättningstekniskt avseende. Behovet att kunna variera handläggningssättet sammanhänger främst med att förrättningarna ofta förete olikheter, när det gäller den bestående fastighetsindelningens beskaffenhet, omfattningen av den mark som beröres och förekomsten av kontroversiella frågor, och gör sig alltså icke gällande uteslutande vid någon viss typ av fastighetsbildning. Av denna anledning bör regleringen av hithörande frågor ske i detta kapitel. Det är dock tydligt att variationsmöjligheterna komma att få sin

största betydelse vid fastighetsreglerande åtgärder, som kunna tillgripas i vitt skilda situationer och för tämligen olikartade ändamål, och kommittén avser därför att i samband med behandlingen av regleringsinstitutet ytterligare belysa hur de föreslagna formerna för den fortsatta förrättningshandläggningen komma att verka i regleringssammanhang.

Som allmän riktlinje för förrättningshandläggningen bör enligt kommitténs mening gälla, att i sådana fall, där förrättningen är av mindre omfattning och förhållandena i övrigt äro okomplicerade, alla utrednings-, planläggnings- och verkställighetsarbeten i största möjliga utsträckning skola utföras i ett sammanhang och att förrättningsmännen först sedan dessa arbeten fullgjorts skola meddela erforderliga beslut om fastighetsbildningen och vad därmed sammanhänger, varefter förrättningen omedelbart skall avslutas. Ett sådant förfarande skiljer sig föga från det som för närvarande faktiskt tillämpas många gånger vid avstyckningar och mindre ägoutbyten, när anledning till underställning av utlåtandet i tillståndsfrågan icke föreligger, och det torde med fördel kunna begagnas i fortsättningen vid de talrikt förekommande fastighetsbildningsåtgärderna av enklare beskaffenhet.

Då mera komplicerade förhållanden föreligga, torde det däremot ofta vara lämpligt att förrättningsverksamheten bedrives efter andra linjer. Handläggningen bör därvid allt efter omständigheterna kunna uppdelas i olika moment på sådant sätt att arbetskrävande och kostsamma göromål ej utföras, förrän garantier erhållits att de verkligen komma till avsedd nytta. För detta ändamål böra åtgärder av verkställighetsnatur såsom utstakning och utmärkning av gränser, upprättande av beskrivning samt värdering för bestämmande av likvider kunna helt eller delvis uppskjutas, tills förrättningsmännen meddelat sitt beslut om hur fastighetsbildningen i detalj skall genomföras och detta s. k. fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft.

Ytterligare uppdelning av förrättningshandläggningen kan emellertid vissa gånger vara påkallad. Sålunda kan det vara angeläget att även det arbete som måste föregå fastighetsbildningsbeslutet kan utföras i etapper. Av denna anledning bör det vara möjligt för förrättningsmännen att till en början icke verkställa annan utredning och planläggning än som erfordras för att de skola kunna bedöma de allmänna förutsättningarna för den begärda fastighetsbildningens tillåtlighet. Om hinder mot åtgärden därvid icke finnes föreligga, böra de kunna meddela särskilt principbeslut, innefattande tillstånd till åtgärden. Har sådant beslut meddelats, torde i allmänhet utarbetandet av den slutliga fastighetsplanen, som sedan utmynnar i fastighetsbildningsbeslutet, vidtaga först efter det tillståndsbeslutet vunnit laga kraft och det således blivit fastslaget att fastighetsbildningen må genomföras.

Då det ibland kan vara önskvärt att detta planarbete icke sker i ett sammanhang utan att vissa därtill hörande frågor lösas för sig, innan planläggningen i sin helhet är slutförd, bör fastighetsbildningsbeslutet kunna

uppdelas på olika avgöranden eller delbeslut. Vid fastighetsreglering bör det således finnas möjlighet att redan i början av planläggningsarbetet få till stånd ett slutligt avgörande angående sträckningen av viktigare vägar och diken. Härigenom underlättas i hög grad det följande arbetet med fastighetsplanen och vidare vinnes den fördelen att gemensamma väg- och dikningsarbeten kunna igångsättas på ett tidigt stadium av förrättningen. Uppdelningen av fastighetsbildningsbeslutet bör även kunna ske regionalt, om det är lämpligt, så att t. ex. inägorna först behandlas och därefter skogsmarken.

I vissa fall torde det vara fördelaktigt att förrättningsmännen redan i samband med tillståndsbeslutets meddelande kunna med bindande verkan uttala sig om hur fastighetsbildningen i vissa mera betydelsefulla avseenden skall genomföras. Härigenom kan underlättas för sakägarna att taga ställning till tillståndsbeslutet och bedöma om de skola godtaga eller klandra detsamma. Hinder mot att i anslutning till tillståndsbeslutet och alltså innan detta ännu blivit lagakraftägande avgöra till fastighetsbildningsbeslutet hörande fråga bör därför icke möta, men tillståndsbeslutet och det samtidigt meddelade delbeslutet angående fastighetsbildningen måste då kunna gemensamt göras till föremål för överprövning, enär de äro beroende av varandra. Det må i sammanhanget påpekas, att sådana allmänna uttalanden angående principerna för fastighetsbildningens genomförande som förrättningsmännen kunna finna lämpligt att göra i själva tillståndsbeslutet icke skola anses utgöra del av fastighetsbildningsbeslutet. De böra betraktas såsom motivering till tillståndsbeslutet, och bliva lika litet som domskäl bindande för framtiden.

Kommittén har funnit det mest fördelaktigt att icke meddela utförliga regler om när den ena eller den andra av de antydda handläggningsformerna skall tillämpas. Strävandena att åstadkomma ett förenklat förfarande torde utan tvekan bäst tillgodoses, om förrättningsmännen erhålla tämligen fria händer att anpassa handläggningen efter förhållandena i varje enskilt fall och att utnyttja nya hjälpmedel och metoder, som den fortgående utvecklingen på det tekniska området ger upphov till. Visserligen kan avsaknaden av fastare normer måhända någon gång komma att kännas besvärande särskilt för mindre rutinerade förrättningsmän. Det kan emellertid förutsättas att lantmäteristyrelsen — som enligt vad kommittén har sig bekant ägnar stor uppmärksamhet åt frågan om den lämpligaste förrättningsmetodiken för olika fall och som bedriver vissa undersökningar på detta område — kommer att efter hand hålla lantmätarna underrättade om resultatet av undersökningarna och lämna de råd och vägledande anvisningar som kunna finnas påkallade.

De stadganden som föranledas av vad här ovan anförts ha upptagits i 25 och 26 §§. I anslutning härtill ha i 27 och 28 §§ meddelats närmare bestämmelser om vissa tekniska göromål, vilkas utförande kan direkt inver-

ka på det slutliga förrättningsresultatet eller i varje fall är av betydelse för en bedömning därav. Övriga paragrafer i förevarande kapitelavsnitt, 29—34 §§, reglera frågor, som närmast sammanhänga med fastighetsbildningsförrättningens slutförande, och syfta främst till att skapa garantier för att de, som äga fullfölja talan mot förrättningen, skola få kännedom om slutförandet och om förrättningsavgörandenas innebörd.

25 §.

I första stycket av denna paragraf meddelas vissa bestämmelser angående uppgifter som åvila förrättningsmännen oavsett vilken form för handläggningen som tillämpas. Till en början fastslås här att förrättningsmännen skola sörja för att en fullständig utredning förebringas beträffande förutsättningarna för fastighetsbildningens genomförande. Denna officialutredning skall, i likhet med vad som för närvarande gäller enligt 4 kap. 2 § och 19 kap. 16 § jorddelningslagen, avse alla de omständigheter som inverka på fastighetsbildningens tillåtlighet. Förrättningsmännen skola emellertid ej inskränka sig till att på detta sätt konstatera huruvida de lagliga förutsättningarna för åtgärden äro för handen utan skola även ägna uppmärksamhet åt frågan om de faktiska möjligheterna att genomföra fastighetsbildningen. Kravet på utredning också i detta avseende torde dock i huvudsak bliva av betydelse endast vid större förrättningar, företrädesvis vid omfattande fastighetsregleringar. Av särskild vikt synes vara att förrättningsmännen i sådana fall göra en beräkning av kostnaderna för såväl själva förrättningen som de arbeten vilka sakägarna gemensamt eller enskilt skola utföra i anslutning till förrättningen, även om en sådan beräkning icke kan anses erforderlig för bedömning av huruvida de i lagen uppställda villkoren för fastighetsbildning äro uppfyllda. Stort intresse tilldrager sig självfallet också frågan om möjligheterna för sakägarna att erhålla statligt stöd av olika slag. Genom förrättningsmännens försorg bör denna fråga undersökas.

Det planläggningsarbete som vanligen erfordras för fastighetsbildningens genomförande torde, även om utredningen angående fastighetsbildningens tillåtlighet i många fall kräver vissa planmässiga överväganden, åtminstone till en del utgöra ett fristående moment i förrättningshandläggningen. Dess omfattning och karaktär varierar i hög grad från fall till fall, och kommittén har ej ansett sig i detta hänseende kunna föreskriva annat än att förrättningsmännen skola, om hinder mot fastighetsbildningen icke visas föreligga, utarbeta den fastighetsplan som kan vara erforderlig.

I den summariska redovisning som i förevarande sammanhang lämnas angående de olika arbetsuppgifterna vid fastighetsbildningsförrättningar synas även de tekniska göromålen samt värderingarna böra särskilt omnämnas, men deras utförande bör icke närmare regleras här.

Vid genomförandet av de olika förrättningsgöromålen är det betydelse-

fullt att förrättningsmännen hålla kontakt med sakägarna och inhämta deras mening i olika frågor. Endast om förrättningsarbetet bedrives på detta sätt torde en positiv medverkan vara att påräkna från sakägarna i allmänhet. Värdet av en sådan medverkan kan icke nog understrykas. Genom 11 § har visserligen sakägarna tillförsäkrats rätt att utföra sin talan i fastighetsbildningsfrågan, men därmed har önskemålet att engagera dem i förrättningsarbetet icke blivit tillgodosett. På grund härav har kommittén föreslagit att i första stycket av denna paragraf även upptages ett stadgande om att rådplägning med sakägarna bör äga rum vid fullgörandet av de i paragrafen förut angivna göromålen. Rådplägningen synes främst böra komma till användning vid arbetet med fastighetsplanen men bör även kunna avse andra frågor, exempelvis sättet för de tekniska göromålens eller värderingarnas utförande.

I anslutning till stadgandet om rådplägning med sakägarna har en föreskrift om samråd med vissa myndigheter meddelats. Som kommittén får anledning att i annat sammanhang närmare framhålla måste de myndigheter vilkas verksamhetsområden beröras av fastighetsbildning tillerkännas viss rätt att få till stånd en överprövning av verkställd fastighetsbildningsförrättning, när det allmännas intresse enligt deras mening icke därvid blivit i tillbörlig grad beaktat. Det är givetvis önskvärt att de synpunkter som myndigheterna kunna anlägga på de aktuella fastighetsbildningsfrågornas behandling bliva framförda redan på förrättningsstadiet, ty om det då visar sig att förrättningsmännen kunna beakta dessa synpunkter, undvikes en från allmän sida påkallad överprövning. Därför har kommittén föreskrivit att förrättningsmännen böra upptaga samråd med myndigheterna. Givet är att ett samrådsförfarande, om det drives för långt, kommer att verka tyngande på handläggningen. Emellertid bör samråd äga rum i alla frågor av principiell räckvidd för vederbörande myndighets ämbetsverksamhet, när myndighetens inställning ej redan är känd, samt då det eljest synes vara av väsentlig betydelse i det särskilda fallet att myndigheten blir inkopplad på ett tidigt stadium. Det måste ankomma på förrättningsmännen att själva bedöma, när samråd skall anses erforderligt.

Kommittén vill betona att samrådsförfarandet ej är någon nyhet för fastighetsbildningsverksamheten. Gällande lantmäteriinstruktion innehåller liksom motsvarande äldre författning vissa bestämmelser därom. Med hänsyn till den vikt som man i olika sammanhang velat fästa vid samrådet har en överflyttning av bestämmelserna till fastighetsbildningslagen synts motiverad. Det förtjänar även påpekas att samrådsskyldigheten på intet sätt innebär någon inskränkning i förrättningsmännens självständiga beslutanderätt. Kommittén vill även erinra om vad som vid 11 § sagts om att samrådsmyndigheterna böra redan vid förrättningen och ej först i senare instans angiva sin ståndpunkt i olika frågor och därför lämna tillräckligt utförlig motivering i alla sådana fall, där motsättningar mellan olika intressen

föreligga eller kunna befaras och frågans utgång ej för alla måste te sig uppenbar.

Andra stycket innehåller närmare bestämmelser om det förut omnämnda fastighetsbildningsbeslutet. Då av detta beslut måste fordras att det i detalj redovisar hur fastighetsbildningen skall genomföras, har föreskrivits att det skall angiva vilka ändringar i fastighetsindelningen och vilka servitutsåtgärder som skola vidtagas. För att beslutet tillräckligt tydligt skall kunna lämna besked om de avsedda indelningsändringarna torde det ofta bliva nödvändigt att det hänvisar till karta eller skiss. Om beskrivning över fastighetsbildningen skall upprättas och beslutet icke meddelas förrän vid förrättningens avslutande, bör hänvisning med fördel kunna ske till beskrivningen. Vid fastighetsreglering aktualiseras ibland frågan om byggnadsreglerande åtgärder och andra spörsmål, som icke kunna avgöras annat än i samband med att ställning tages till hur fastighetsindelningen skall vara beskaffad. Fastighetsbildningsbeslutet måste därför innehålla förrättningsmännens yttrande också i dessa hänseenden. Närmare föreskrifter härom meddelas i 5 kap. 28 § och 8 kap. 7 §.

I andra stycket av förevarande paragraf angives tillika, när i princip fastighetsbildningsbeslutet skall meddelas. Den här avsedda huvudregeln innebär att beslutet skall meddelas först sedan alla i första stycket omförmälda förrättningsgöromål blivit fullgjorda. En sådan regel torde emellertid i huvudsak endast lämpa sig för fastighetsbildningsåtgärder av enklare beskaffenhet, då något bindande uttalande från förrättningsmännens sida ej erfordras förrän i samband med förrättningens avslutande. Förrättningsmännen, som ju över huvud taget alltid böra ha tämligen fria händer att anpassa handläggningen efter förhållandena i det enskilda fallet, måste därför ha vidsträckta möjligheter att göra avsteg från huvudregeln och att alltså meddela beslutet under ett tidigare skede av förrättningen.

Den erforderliga undantagsregeln återfinnes i tredje stycket, där det till en början stadgas att fastighetsbildningsbeslutet må meddelas utan hinder av att alla tekniska arbeten och värderingar icke blivit verkställda. Som enda villkor härför har föreskrivits att handläggningsformen skall prövas lämplig. Genom denna undantagsregel skall det vara möjligt att t. ex. uppskjuta arbetskrävande utstakningar eller värderingar, tills fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och tveksamhet icke längre föreligger om att arbetet skall utföras och hur det skall fullgöras. Regeln bygger på den förutsättningen att fastighetsbildningsbeslut, som meddelas under pågående förrättning, skall kunna göras till föremål för särskilt överklagande, och vid utformningen av stadgandena i 16 kap. angående fullföljdsrätten har detta beaktats.

Tredje stycket reglerar även den möjlighet att uppdela fastighetsbildningsbeslutet som berörts i det föregående. Också i detta avseende bör det tillåtas förrättningsmännen att tämligen fritt förfara efter omständigheterna

i det särskilda fallet. De skola sålunda vara berättigade att, så snart det prövas lämpligt, upptaga till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor för sig och avgöra dem genom delbeslut. Ett sådant avgörande är givetvis att likställa med ett fastighetsbildningsbeslut. En viss skillnad ligger dock däri att det fullständiga beslutet alltid innefattar ett i varje fall underförstått yttrande i själva tillståndsfrågan, där det icke föregåtts av ett särskilt tillståndsbeslut. Avgivandet av ett delbeslut kan däremot aldrig anses innebära ett generellt ställningstagande till den ifrågavarande fastighetsbildningens tillåtlighet. Delbeslut, som icke meddelas i anslutning till tillståndsbeslut, bör av denna anledning icke få bliva slutligt gällande och alltså icke kunna särskilt överklagas, med mindre tillståndsfrågan redan blivit med bindande verkan avgjord.

Den sålunda föreslagna bestämmelsen om uppdelning av fastighetsbildningsbeslutet kommer helt säkert att vinna tillämpning vid vissa mera komplicerade fastighetsbildningar och bör då verksamt kunna underlätta förfarandet. Då en uppdelning emellertid alltid torde vara förenad med vissa olägenheter, är det av vikt att förrättningsmännen med urskillning utnyttja möjligheten att etappvis avgöra olika fastighetsbildningsfrågor. Bl. a. måste förrättningsmännen noga beakta risken av att handläggningstiden förlänges. För att ett delbeslut skall få meddelas måste vidare som en självskriven förutsättning gälla att beslutets återverkningar på det fortsatta förrättningsarbetet klart kunna överblickas. Det bör icke efter ett sådant beslut få visa sig att detsamma hindrar det fortsatta arbetet eller att en betydligt lämpligare lösning av den avgjorda frågan kunnat erhållas.

Den nu föreslagna ordningen aktualiserar frågan, huruvida förrättningsmännen skola vara berättigade att före förrättningens slutförande ändra av dem redan meddelade beslut, ty även om de iakttaga största försiktighet, när de under förrättningen besluta i något avseende, kan ej undvikas att det under den fortsatta handläggningen någon gång kan framstå som önskvärt med ändring av beslutet. Visserligen måste en grundläggande princip vara att vad som en gång bestämts icke skall få rubbas i annan ordning än den som särskilt anvisats för överprövning av ifrågavarande slag av beslut. Det kan dock icke förnekas att ett frångående av denna princip i vissa speciella undantagsfall kan vara motiverat och böra tillåtas utan att alltför stora betänkligheter behöva uppkallas. Här avses nu endast sådana situationer, då en verklig omprövning ifrågakommer, medan i 42 § behandlas fall, där rättelse av skrivfel eller dylikt erfordras.

Redan enligt gällande rätt torde det förhålla sig så, utan att särskilda bestämmelser därom finnas, att förrättningsmännen anses äga ompröva av dem meddelade beslut, även lagakraftvunna sådana, när ändrade förhållanden framtvinga en ändring av vad som blivit avgjort (jfr NJA 1932 s. 364). Det anses vidare för närvarande tillåtet för förrättningsmännen att, när samtliga berörda sakägare äro ense och allmänt intresse icke motverkas,

frångå tidigare under förrättningen träffat avgörande. I praktiken tillämpas i varje fall ett sådant förfaringssätt och detta synes naturligt, ty om ändringsrätt icke här förelåg, skulle följden endast bliva att förrättningen återkallades och att ny förrättning begärdes, varvid sakägarna skulle påyrka att det resultat de enat sig om skulle genomföras. Enligt kommitténs mening kunna dessa nuvarande ändringsmöjligheter godtagas även för den nya lagstiftningens del, men att tillerkänna förrättningsmännen vidsträcktare befogenheter synes icke tillrådligt. Mest tilltalande kan synas vara att i lagen upptaga uttryckliga bestämmelser i ämnet. Dessa måste emellertid bliva tämligen vidlyftiga bl. a. därför att fullt likartade regler icke kunna meddelas beträffande alla slag av förrättningsbeslut, och likväl riskeras att regleringen blir onödigt stel. Med hänsyn härtill och till den omständigheten att samma problem blivit löst i gällande rätt utan särskilda lagregler har kommittén funnit sig böra avstå från att föreslå några bestämmelser. Åt rättstillämpningen har i stället ansetts böra överlämnas att bedöma, när ändringsrätt bör föreligga. Kommittén utgår emellertid från att förrättningsmännen hädanefter skola ha i stort sett samma möjligheter att ändra beslut som enligt det anförda tillkommer dem för närvarande. Vidare förutsättes att ett frångående av vad som tidigare beslutats under förrättningen bör ske på det sättet att ett nytt beslut av motsvarande slag meddelas. Att mindre avvikelse från fastighetsbildningsbeslut kommer att tillåtas även i andra än nu angivna fall och utan att nytt sådant beslut behöver avkunnas framgår av 27 §.

26 §.

Vad i inledningen till kapitelavsnittet sagts om önskvärdheten av att under ett relativt tidigt stadium av förrättningen kunna meddela ett särskilt beslut om tillstånd till fastighetsbildningen ligger till grund för bestämmelserna i denna paragraf. Behovet av sådant beslut synes främst göra sig gällande vid förrättningar av stor omfattning liksom ock vid andra tillfällen, då det visar sig nödvändigt att lösa tillståndsfrågan för att ett slutligt avgörande rörande fastighetsbildningen i viss del skall kunna vinnas under pågående förrättning. Vid avfattningen av stadgandet har strävan varit att angiva vissa riktlinjer för bedömningen av när tillståndsbeslut sålunda bör förekomma, men samtidigt har iakttagits att förrättningsmännens handlingsfrihet icke blir alltför hårt kringskuren.

Det uppställda villkoret att frågan om tillåtligheten skall allsidigt kunna bedömas innebär en ofrånkomlig begränsning av möjligheterna att meddela tillståndsbeslut men torde vanligen icke lägga hinder i vägen för en tillämpning av detta institut. Även vid fastighetsreglering lär tillåtlighetsfrågan tämligen lätt kunna bedömas på förhand, om ett klart dokumenterat regleringsbehov föreligger. I andra fall, då regleringsbehovet ej är lika framträdande, kan det däremot bliva nödvändigt med visst planlägg-

ningsarbete, vilket emellertid sällan torde behöva drivas längre än att en mycket schematisk fastighetsplan upprättas. Om det i visst fall skulle visa sig nödvändigt eller lämpligt att i något avseende utföra en mera detaljerad planläggning, kan det likväl vara till fördel med ett tillståndsbeslut, förutsatt dock att detaljplanläggningen i övriga avseenden representerar ett vidlyftigt arbete som tills vidare bör anstå. I sådant fall kan det till och med vara fördelaktigt att redan i samband med tillståndsbeslutet redovisa resultatet av den verkställda detaljplanläggningen genom ett partiellt fastighetsbildningsbeslut och på så sätt binda fastighetsbildningen i vissa delar.

Om fastighetsbildningen kommer att påverka indelningen i förvaltningsområden, kan administrativ prövning enligt 3 kap. 15 § bliva nödvändig. Av skäl, som närmare utvecklas här nedan vid 41 §, är det icke möjligt att låta denna prövning äga rum före tillståndsbeslutets meddelande. Villkoret att fastighetsbildnings tillåtlighet skall kunna allsidigt bedömas för att tillståndsbeslut skall få meddelas kan i sådant fall ej upprätthållas, och i andra stycket av förevarande paragraf har en härav föranledd undantagsbestämmelse upptagits. Självfallet kan ett tillståndsbeslut, som meddelas före den administrativa prövningen, icke få lända till efterrättelse, om det vid den följande prövningen visar sig att fastighetsbildningen icke kan tillåtas. Uttrycklig föreskrift härom har ävenledes upptagits i samma stycke.

Till sist må framhållas, att det vid meddelande av tillståndsbeslut alltid är av vikt att beslutet noga angiver den åtgärd beslutet avser. Vid fastighetsreglering som har till syfte att inom ett visst område åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet måste alltså områdets utsträckning kunna utläsas av beslutet. Om tillståndsbeslut kombineras med partiellt fastighetsbildningsbeslut, bör en gemensam avfattning av båda besluten vara tillåten, under förutsättning att därav tydligt framgår att förrättningsmännen ej endast meddela tillstånd till fastighetsbildningen utan även med bindande verkan uttala sig om hur denna i viss del skall genomföras.

## 27 §.

Erforderliga bestämmelser om de tekniska göromålens utförande torde i allmänhet ha sin plats i administrativ författning. Vissa lagstadganden i detta ämne kunna emellertid icke undvaras. Bl. a. har det ansetts nödvändigt att i lagen reglera hur de gränser som tillkomma genom fastighetsbildningen skola utläggas på marken. Detta sammanhänger med principen att som regel en i laga ordning på marken utmärkt gräns skall för framtiden lända till efterrättelse, ändå att den ej överensstämmer med vad förrättningshandlingarna utvisa.

Jorddelningslagen innehåller icke fullt enhetliga regler om hur gränser, som tillskapats eller bestämts genom förrättningsåtgärd, skola utläggas

på marken. Vid laga skifte skall lantmätaren, när skiftesläggningen fullständigt utförts, vid sammanträde med delägarna å kartan utvisa ägolotterna och därefter å tid, som tillkännagivits för delägarna, i noggrann överensstämmelse med kartan å marken utmärka gränserna mellan lotterna på sätt särskilt är stadgat (13 kap. 22 §). Först sedan utmärkningen verkställts, kan skiftet avslutas. Beträffande avstyckning gäller att lantmätaren skall å marken utstaka samt på föreskrivet sätt utmärka genom avstyckningen tillkomna gränser (19 kap. 20 §), varefter förrättningen må avslutas. Vad till sist angår gränsbestämning kan nämnas, att gräns skall, där så erfordras, vara utstakad, innan rågrannarna må ingå förening om dess sträckning, samt att förrättningsmännen, då förening icke träffas, skola besluta om sträckningen och i överensstämmelse med beslutet utstaka gränsen, där så erfordras (7 kap. 3 och 4 §§). Sedan gränsen blivit bestämd, skall den av lantmätaren å marken utmärkas på tydligt och varaktigt sätt (7 kap. 6 §). Denna bestämmelse innebär, att lantmätaren har frihet att verkställa utmärkning antingen under själva förrättningen eller också efter dess avslutande, i vilket fall han skall kunna vänta till dess gränsbestämningen vunnit laga kraft och fastställts (se prop. 159/1951 s. 62 ff., NJA II 1952 s. 107 f.).

Kommittén har vid övervägande av motsvarande problem för den nya lagstiftningens del funnit sig böra i förevarande paragraf uppställa den huvudregeln, att gränser, som tillkomma genom fastighetsbildning, och såsom sådana anses även gränser, vilka erhålla ändrad sträckning, skola i erforderlig omfattning utstakas och utmärkas under själva förrättningen. Även om det i allmänhet är mest fördelaktigt att utföra dessa göromål samtidigt och i anslutning till övriga förrättningsarbeten, kan det ibland vara önskvärt att utmärkningen får anstå tills ett slutligt avgörande om gränssträckningarna kommit till stånd. Med den utformning som 25 § tredje stycket erhållit enligt kommitténs förslag erfordras icke någon särskild regel för att detta skall åstadkommas. Fastighetsbildningsbeslutet kan ju meddelas före utmärkningen, till och med före utstakningen, och arbetena med utmärkningen kunna verkställas efter beslutets lagakraftvinnande men före förrättningens avslutande. Det kan emellertid innebära en onödig omgång att enbart för att undvika utmärkning av gräns, vars läge icke blivit slutligt avgjort, behöva meddela fastighetsbildningsbeslutet under pågående förrättning och invänta dess lagakraftvinnande, vilket kan medföra ett avsevärt dröjsmål med förrättningen. Därför har det ansetts böra tillåtas att utmärkningen, om det finnes lämpligt i det enskilda fallet, uppskjutes till efter avslutandet på samma sätt som för närvarande kan ske vid gränsbestämning. Lantmätaren, som har att utan medverkan av gode män svara för utförandet av tekniska arbeten, skall i händelse av sådant uppskov utsätta särskild tid för utmärkningen samt underrätta sakägarna därom. Vidare skall uppgift om utmärkningen och vad som förekommit

därvid biläggas förrättningsakten. Denna uppgift är av stor betydelse dels för den händelse sakägare är missnöjd med utmärkningen och han för särskild talan däremot, dels för en framtida bedömning av frågan om gränserna blivit i laga ordning utmärkta och var gränsmärkena utsatts.

Någon motsvarande möjlighet att uppskjuta utstakningen bör icke finnas. Gränser, som tillkomma genom fastighetsbildningen, skola alltså före förrättningens avslutande alltid vara utstakade i erforderlig omfattning. Det kan till och med ifrågasättas om icke skyldighet bör föreskrivas att verkställa utstakningen i nära anslutning till meddelandet av fastighetsbildningsbeslutet, när detta sker under pågående förrättning, så att sakägarna lättare skola kunna bedöma om de skola låta sig nöja med beslutet eller särskilt överklaga detsamma. En sådan skyldighet skulle emellertid kunna innebära stora olägenheter och har därför icke införts, men i stället har genom särskilda regler, upptagna i 31 §, sörjts för att sakägarna likväl skola kunna erhålla tillräckligt ingående kännedom om vad beslutet innebär i fråga om gränsernas sträckning på marken.

Vare sig utstakningen sker före eller efter fastighetsbildningsbeslutets meddelande är det uppenbart att de utstakade gränssträckningarna skola överensstämma med beslutet. Om beslutet enligt huvudregeln i 25 § andra stycket meddelas vid slutet av förrättningen och alltså efter det utstakningen ägt rum, torde sådan överensstämmelse automatiskt uppkomma genom att beslutet då hänför sig till karta, som återgiver gränserna i deras utstakade sträckning. I andra fall åter, då utstakningen alltså äger rum efter beslutets meddelande, kan det lätt inträffa att avvikelser uppkomma, som kräva rättelse av utstakningen. Sådan rättelse kan många gånger medföra ett ganska betydande arbete. Dessutom förhåller det sig ej sällan så, i varje fall om avvikelsen är obetydlig, att sakägarna själva knappast ha något intresse av att utstakningen jämkas till full överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet. Det för dem mest väsentliga är kanske, att de likvider som ifrågakomma bliva beräknade på grundval av den fastighetsindelning som blir för framtiden gällande eller med andra ord den indelning som de på marken utlagda gränserna utvisa. På grund härav har kommittén ansett sig böra medgiva att utstakning, som i mindre mån avviker från fastighetsbildningsbeslutet, icke skall behöva rättas, om rättelsen skulle medföra kostnad, som icke står i skäligt förhållande till den betydelse det må hava för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet. Till följd härav kan det alltså inträffa att ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut icke helt kommer att lända till efterrättelse. Detta förhållande bör givetvis komma till uttryck i förrättningshandlingarna, och det sker dels genom att den i 28 § angivna beskrivningen återgiver den i verkligheten genomförda fastighetsindelningen, dels genom att de slutligen gällande gränserna bliva inlagda på förrättningskartan.

Förevarande paragraf är så avfattad att den ej endast gäller gränser mellan fastigheter. Om fastighetsbildningen innebär att särskilt område för utövning av servitut tillskapas eller ändras, böra gränserna för detta område kunna behandlas på motsvarande sätt som fastighetsgränserna.

Det rent tekniska förfarandet vid utstakningen och vid utmärkningen, som ju alltid skall ske i full överensstämmelse med utstakningen, är avsett att regleras i mätningsförordningen eller motsvarande författning.

28 §.

Till de göromål av teknisk art som böra underkastas viss reglering i själva lagen höra åtgärder för upprättande av förrättningskarta och av särskild beskrivning över fastighetsbildningen. Att lagbestämmelser här erfordras beror främst på att dessa båda handlingar, kartan och beskrivningen, kunna vara av stor betydelse för en bedömning av förrättningsresultatet. Med hänsyn till de kostnader som kartarbetet i regel orsakar får det även anses lämpligt att en allmän princip om när och hur detta arbete skall verkställas kommer till uttryck i lagen.

Kartan har vid fastighetsbildning till uppgift dels att vara ett hjälpmedel under själva förrättningsarbetet såsom underlag för planläggningen och i allmänhet för bestämmandet av ersättningar mellan sakägarna, i vilka sammanhang mer eller mindre noggranna arealberäkningar kunna erfordras, dels att underlätta för förrättningsmännen att angiva de ändringar i fastighetsindelningen och i andra förhållanden som beslutats och på ett överskådligt sätt redovisa förrättningsresultatet, dels att för framtiden utgöra ett bevismedel angående rätta sträckningen av gränser, som tillskapats genom fastighetsbildningen, och angående fastighetsindelningens beskaffenhet i övrigt, dels ock att ligga till grund för fastighetsregistrets arealuppgifter. Stadgandet i första stycket av denna paragraf har utformats med tanke på dessa olikartade uppgifter och innebär att lantmätaren har att efter omständigheterna i det enskilda fallet bestämma, huruvida särskild förrättningskarta skall upprättas och hur noggrann kartan skall göras. Kommittén anser sig icke böra meddela närmare föreskrifter i dessa avseenden men förutsätter att karta alltid skall finnas, när fastighetsbildningen innebär att ny gränssträckning tillkommer, samt utgår från att noggrannhetskravet bestämmes efter en skälig avvägning mellan rättssäkerhetsintresset och önskvärdheten av att nedbringa kostnaderna. Det bör ej vara uteslutet att i vissa fall använda ekonomiska kartan. Kommittén vill vidare påpeka, att det föreslagna stadgandet ej avser att lämna någon ledning, när det gäller att bedöma under vilket stadium av förrättningen som kartarbetet skall verkställas. Ofta torde arbetet, särskilt när kartan erfordras som hjälpmedel under förrättningen, böra utföras redan i början därav. Bestämmelsen att kartan icke må göras noggrannare än som prövas erforder-

ligt med hänsyn till ändamålet med dess upprättande får givetvis ej utesluta att sakägare, om han betalar därav föranledd extrakostnad, skall kunna få förrättningskartan utförd mera noggrant än som är i och för sig erforderligt. Föreskrift härom torde böra inflyta i taxeförfattningarna.

Jorddelningslagen innehåller i 6 kap. 2 § regler om ett särskilt förfarande för överprövning i lantmäteristyrelsen av lantmätarens beslut vid laga skifte i frågor som sammanhänga med förrättningskartan och dess upprättande. Kommittén har icke funnit anledning att i den nya lagstiftningen införa motsvarighet till denna form för överprövning, som ytterst sällan blivit tillämpad. Ej heller har en i 19 kap. 19 § samma lag inskriven rätt för överlantmätaren att i vissa fall vid avstyckning avgöra frågan om kartans omfattning bibehållits. Kommittén vill i detta sammanhang framhålla att erforderlig vägledning beträffande kartarbetena torde komma att lämnas genom närmare tillämpningsföreskrifter och anvisningar.

I andra stycket av paragrafen regleras frågan om upprättande av beskrivning. Även om fastighetsbildningsbeslutet i detalj angiver hur fastighetsbildningen skall genomföras, torde ofta behov föreligga av en särskild beskrivning, som med erforderliga arealuppgifter redovisar de genom fastighetsbildningen vidtagna förändringarna beträffande fastighetsbeståndet. Alldeles särskilt framträder detta behov i sådana situationer, då fastighetsbildningsbeslutet till följd av den i 27 § inskrivna rätten att i vissa fall godtaga utstakning, som avviker från beslutet, icke kommer att fullt ut lända till framtida efterrättelse. Kommittén har därför uppställt det kravet att beskrivning alltid skall upprättas utom när förrättningsresultatet ändock med tillräcklig noggrannhet framgår av förrättningshandlingarna. Som exempel på fall, då beskrivning bör kunna undvaras, må nämnas fastighetsbildning som endast avser delaktigheten i samfälld ägolott samt servitutsåtgärd varvid särskilt område för utövning av servitut varken avsättes eller förändras. Sammanläggning torde i och för sig i allmänhet ej heller kräva att beskrivning upprättas.

Beskrivningen motsvarar närmast, förutom nuvarande avstyckningsbeskrivning, delningsbeskrivningen vid laga skifte och är den enda redovisningshandling som lagen kräver. I vissa situationer främst vid fastighetsreglerande åtgärder kan det ifrågakomma att därjämte upprätta andra redovisningshandlingar, men det saknas enligt kommitténs mening anledning att i själva lagen införa bestämmelser om sådana handlingar.

Det slutliga färdigställandet av beskrivning enligt det nu föreslagna stadgandet skall ske först sedan erforderlig utstakning ägt rum. Redovisningen i beskrivningen måste ju verkställas med ledning av utstakningen så att det slutligt gällande förrättningsresultatet kommer till uttryck. I den mån utstakning icke skall ske, skall beskrivningen självfallet upprättas i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

Kommittén utgår från att de tillämpningsföreskrifter till denna paragraf

som äro att vänta skola i lämplig utsträckning tillåta att beskrivningen tecknas på förrättningskartan.

29 §.

Den nuvarande anordningen att fastighetsbildningsförrättning som regel skall genom särskild förklaring avslutas bör enligt kommitténs mening bibehållas. Genom denna förklaring tillkännagives att förrättningsmännen skilja sig från handläggningen av fastighetsbildningsfrågan samt fastslås på ett fullt otvetydigt sätt hur den tidsfrist som gäller för fullföljd av talan mot vad förrättningsmännen i allmänhet beslutat och företagit under förrättningen skall beräknas. Förklaringen, som har karaktär av ett förrättningsbeslut och såsom sådant skall enligt vad i 14 § sägs innehålla fullföljdshänvisning, bör meddelas så snart alla till förrättningen hörande göromål blivit utförda. I det stadgande härom som upptagits i denna paragraf har dessutom särskilt angivits att förekommande ersättningsfrågor skola vara avgjorda, något som sammanhänger med att förrättningsmännens skyldighet att under förrättningen meddela beslut i dessa frågor icke blivit i föregående paragrafer uttryckligen fastslagen. Behov av särskild likvidförrättning, som avses i 14 kap. 10 § jorddelningslagen, kommer icke att föreligga med den av kommittén förordade regleringen.

Det får anses ligga i sakens natur att, om tidigare under förrättningen meddelats tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, varemot särskild talan skolat föras, förrättningen icke bör avslutas förrän beslutet vunnit laga kraft. Att gränsutmärkning icke alltid behöver utföras under själva förrättningen framgår av 27 § andra stycket. Det är vidare att märka att arbeten som helt ankomma på enskilda sakägare ej äro att hänföra till sådana göromål som måste vara fullgjorda för att förrättningen må avslutas. Om arbeten däremot utföras i gemensam regi enligt vad sägs i 9 kap., skola de ha blivit färdigställda. Då syssloman utsetts för att ombesörja gemensamt arbete, skall även hans slutredovisning ha framlagts på sammanträde, innan förrättningen formellt kan avslutas.

Såsom redan anmärkts vid 11 § bör förrättning kunna avslutas annorledes än vid sammanträde, och i andra stycket av förevarande paragraf meddelas närmare regler härom. Sakägarna skola i detta fall på förhand underrättas om förrättningens avslutande och vad som för närvarande gäller i detta hänseende bör utan större ändring kunna tillämpas också i fortsättningen. Vid förrättning, där byggnadsnämnden har intressen att bevaka, bör nämnden underrättas om avslutandet på samma sätt som sakägarna så att nämnden får tillfälle att utöva sin besvärsrätt.

30 §.

I denna paragraf regleras hur överlantmätaren skall hållas underrättad om avslutade förrättningar. Enligt den i 16 kap. föreslagna ordningen åvilar

det i första hand överlantmätaren att bevaka det allmännas intresse i fastighetsbildningsärendena, och han bör därför så snart som möjligt efter avslutandet få tillgång till förrättningsakten. Den i paragrafen föreslagna tiden av två veckor, inom vilken akten skall expedieras, har bestämts med hänsyn till att vissa åtgärder med uppsättande av protokoll och färdigställande av andra handlingar kunna erfordras efter förrättningens avslutande.

När tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, mot vilket särskild talan skall föras, meddelas under förrättningen, är det lika angeläget att överlantmätaren får kännedom om beslutet. Avskrift därav bör därför omedelbart översändas till honom. Om överlantmätaren efter att ha tagit del av beslutet finner anledning därtill, skall han kunna infordra förrättningsakten eller del därav.

Av det föreslagna stadgandet i 16 kap. 7 § tredje stycket framgår att någon prövning från allmän synpunkt av förrättningsavgörandena ej är avsedd att äga rum genom överlantmätarens försorg i vissa fall, när förrättningen uteslutande avser detaljplanerat område samt efter särskilt förordnande även andra områden. En härav betingad inskränkning i skyldigheten att insända handlingar till överlantmätaren har därför föreskrivits. En motsvarande begränsning har också medgivits för det fall att överlantmätaren redan tidigare under pågående förrättning prövat frågan huruvida fullföljd mot fastighetsbildningsbeslutet skall ske å det allmännas vägnar. I fråga om avslutad förrättning måste emellertid tillses att fastighetsregisterföraren i stället erhåller akten för anteckning i registret, och därför har stadgats att akten i dessa fall skall, där ej överlantmätaren handhar fastighetsregistreringen, inom den angivna tiden av två veckor tillställas registerföraren.

För den händelse bevakningen av allmänintresset väl skall utföras av överlantmätaren men denne ej omhänderhar fastighetsregistreringen, bör det åligga överlantmätaren att till registerföraren snarast vidarebefordra akten rörande avslutad förrättning så att registrering utan dröjsmål kan äga rum. Särskild föreskrift härom har meddelats, men denna har av naturliga skäl begränsats att gälla blott när en omedelbar registrering kan ifrågakomma.

31 §.

För närvarande gäller enligt 16 kap. 2 § och 19 kap. 21 § jorddelningslagen att ett exemplar av förrättningshandlingarna skall inom femton dagar från det förrättningen blivit avslutad utgivas eller med posten avsändas till den av sakägarna, som blivit särskilt utsedd att mottaga handlingarna, och hos denne skola handlingarna därefter förvaras och hållas tillgängliga för granskning. För sakägarna är det givetvis värdefullt att de, medan talan mot förrättningen ännu kan fullföljas, på detta sätt kunna taga del av vad som beslutats och åtgjorts under förrättningen, men bety-

delsen av att handlingarna sålunda ställas till förfogande skall ej överdrivas. Ofta förhåller det sig nämligen så att en tillräckligt fullständig och klar uppfattning om förrättningsresultatet icke kan erhållas med ledning av de utlämnade handlingarna, om icke tillgång till förrättningskartan samtidigt finnes. Skyldighet att till sakägarna utgiva något exemplar av denna karta inträder emellertid först sedan förrättningen blivit fastställd. Till följd härav har det ansetts nödvändigt att i vissa fall vid laga skifte ålägga lantmätaren att å förrättningsstället tillhandahålla delägarna kartan ävensom övriga skifteshandlingar under viss kortare tid, högst fem dagar, räknat från skiftets avslutande. Föreskrift härom återfinnes i 16 kap. 4 § jorddelningslagen.

När det nu för kommittén gäller att taga ställning till frågan hur sakägarna skola enligt den nya lagstiftningen få närmare kännedom om innebörden av de under förrättningen träffade anstalterna så att de kunna avgöra om en överprövning skall påkallas, kan vid första påseende den bästa lösningen synas vara att tillerkänna sakägarna rätt att viss kortare tid efter förrättningens avslutande få till sig utlämnat ett gemensamt exemplar av de förrättningshandlingar som erfordras för att en fullständig bild av förrättningsresultatet skall erhållas. Denna lösning skulle emellertid kräva att i fall, där förrättningskarta upprättats, en kopia därav utlämnades redan tillsammans med övriga handlingar, ty såsom framgår av det sagda torde kartan i allmänhet vara nödvändig för en bedömning av förrättningsresultatet. Även om det numera tack vare de kopieringsanläggningar som finnas vid flertalet länslantmäterikontor i regel är möjligt att framställa en kopia av förrättningskartan utan tidsutdräkt och att alltså tämligen snart efter förrättningens avslutande expediera ett exemplar till sakägarna, förekomma dock fall, då kartans beskaffenhet icke medgiver en snabbkopiering vid länskontoret eller då tämligen lång tid av andra skäl måste beräknas åtgå för att få en kopia färdigställd. Kommittén har därför ej ansett sig kunna förorda den antydda lösningen och vill som ytterligare skäl för sitt ställningstagande härvidlag åberopa, att ett utlämnande av kartan, innan förrättningen vunnit laga kraft och blivit registrerad, skulle även medföra praktiska olägenheter i vissa andra hänseenden. De registerbeteckningar som åsättas i anledning av fastighetsbildningen böra nämligen antecknas på sakägarnas kartexemplar och vidare böra självfallet de ändringar som kunna beslutas vid en överprövning av förrättningen genomföras också på detta exemplar. Med en regel om att kartan skall redan under klagotiden tillsammans med andra förrättningshandlingar utlämnas till sakägarna skulle det bliva nödvändigt att för anteckning av registerbeteckningarna och för eventuella rättelser återfordra kartan. Erfarenheten visar emellertid att det ofta är förenat med stora svårigheter att få tillbaka utgivna handlingar, och det har därför synts önskvärt att undvika en anordning, som förutsätter att kartan skall återlämnas för komplettering.

Vidare må påpekas att det av kommittén föreslagna systemet med fastighetsbildningsbeslut, som skola kunna meddelas under förrättningens gång och särskilt överklagas, medför att sakägarna många gånger komma att ha väl så stort intresse av att äga tillgång till kartan liksom övriga handlingar redan under själva förrättningen som omedelbart efter dess avslutande. En föreskrift om att ett exemplar av karta och andra handlingar skall utlämnas till dem viss kortare tid efter avslutandet skulle därför icke vara tillräcklig för att tillgodose deras behov av information. Eftersom det ej kan komma i fråga att, innan förrättningen slutförts, tillhandahålla sakägarna något särskilt exemplar av förrättningshandlingarna, i varje fall icke av kartan, blir det nödvändigt att låta sakägare vända sig till lantmätaren, när han under pågående förrättning önskar närmare upplysningar om innehållet i meddelade beslut. Det synes kommittén naturligt att motsvarande ordning med hänvändelse till lantmätaren tillämpas även då sakägare efter förrättningens slut vill erhålla närmare kännedom om förrättningsresultatet.

På grund av det anförda bör i fastighetsbildningslagen ej upptagas någon bestämmelse som tillförsäkrar sakägarna rätt att inom viss tid efter förrättningens slutförande få till sig utlämnat ett exemplar av förrättningshandlingarna, men genom särskilt stadgande i lagen bör sörjas för att sakägarna, så länge talan mot förrättningen kan fullföljas, hos lantmätaren alltid skola kunna få önskade upplysningar rörande förrättningen. I administrativ ordning böra emellertid föreskrifter meddelas om expediering av förrättningshandlingarna till sakägarna och det är givetvis ett önskemål att detta utlämnande kommer att äga rum snarast efter förrättningens avslutande i den mån det kan ske utan olägenhet.

I första stycket av förevarande paragraf upptages det stadgande som erfordras för att sakägarna skola genom hänvändelse till lantmätaren kunna få närmare del av förrättningsresultatet. Enligt bestämmelserna om allmänna handlingars offentlighet äro sakägarna visserligen utan vidare berättigade att på begäran taga del av de hos lantmätaren befintliga handlingarna angående en slutförd förrättning. Med hänsyn emellertid till att lantmätaren omedelbart efter avslutandet kan vidarebefordra förrättningsakten, erfordras en föreskrift varigenom lantmätaren ålägges skyldighet att tillse att han, när han lämnar från sig förrättningshandling, behåller en avskrift eller i varje fall sådana anteckningar att han kan lämna sakägarna fullt tillförlitliga upplysningar om handlingens innehåll. Kommittén räknar med att lantmätaren härigenom icke skall oskäligt betungas. För den händelse tillräckligt tydliga och fullständiga anteckningar om innehållet i protokoll, beskrivning eller annan sådan handling icke verkställts i samband med dess upprättande, bör avskrift utan svårighet kunna anskaffas i samband med utskrivningen av originalexemplaret. Vad förrättningskartan beträffar har lantmätaren vanligen tillgång till ett arbetsexemplar, och

detta torde, också om det ej är tuschritat, ofta vara fullt användbart för ifrågavarande ändamål.

För att underlätta för sakägarna att genom lantmätaren erhålla nödiga informationer har kommittén vidare föreskrivit att lantmätaren på begäran av sakägare skall under högst tre dagar före klagotidens utgång hålla hos honom förvarade originalhandlingar eller avskrifter tillgängliga på förrättningsstället eller i närheten därav. Skyldigheten att på detta sätt ställa handlingarna till förfogande kommer i regel att förorsaka vissa kostnader och olägenheter bl. a. genom att särskild tillsyn över handlingarna måste ordnas. Det har därför ansetts befogat att begränsa skyldigheten till sådana fall, där det verkligen är av betydelse för sakägarna att på ort och ställe taga del av handlingarna eller där svårigheter på grund av avstånden eller andra förhållanden kunna föreligga för sakägare att uppsöka lantmätaren på hans tjänsteställe. Lantmätaren bör givetvis, när handlingarna skola hållas tillgängliga i orten, på lämpligt sätt i förväg låta sakägarna få meddelande därom. Av särskild vikt är att den sakägare, på vars föranstaltande åtgärden företages, blir underrättad.

Vad nu föreslagits angående lantmätarens skyldighet att hålla vissa handlingar tillgängliga antingen på tjänsterummet eller på förrättningsstället och att lämna erforderliga uppgifter skall i första hand gälla under tiden från det förrättningen avslutats intill utgången av den för klander mot den avslutade förrättningen bestämda tiden men bör erhålla motsvarande tillämpning, när under pågående förrättning beslut meddelats, varemot talan skall föras särskilt. Uttrycklig föreskrift härom är påkallad icke minst därför att vissa handlingar eljest icke skulle tillhandahållas förrän efter förrättningens avslutande på grund av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om när handling skall anses upprättad.

För sakägarna torde det ofta vara av betydelse att fastighetsbildningsbeslutet demonstreras för dem ute på marken. Av denna anledning har lantmätaren genom föreskrift i andra stycket av denna paragraf ålagts att, när sakägare det begär, på marken låta utvisa de nya gränssträckningar som beslutats. Detta stadgande är av särskild betydelse, enär utstakning i vissa fall kommer att äga rum först efter det fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Om visningen uppenbarligen skulle vara utan betydelse för tillvaratagandet av sakägarens rätt, bör den kunna underlåtas.

Slutligen har i paragrafen inskrivits en allmän skyldighet för lantmätaren att för sakägarna klargöra innebörden av vidtagna förrättningsåtgärder.

## 32 §.

Medan föregående paragrafer i detta kapitelavsnitt avse det fall, då något hinder mot fastighetsbildningen icke möter utan förrättningen resulterar i att förrättningsmännen meddela beslut om fastighetsbildningens genomförande och i anslutning därtill föranstalta om vissa åtgärder av verkställig-

hetsnatur, behandlas i denna paragraf den situation som föreligger då förrättningsmännen finna sig lagligen förhindrade att genomföra fastighetsbildningen. Kommitténs förslag härvidlag innebär att förrättningsmännen, så snart ett klart hinder mot fastighetsbildningen yppat sig, skola avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Förrättningen kan alltså avbrytas, innan utredningen om förutsättningarna för fastighetsbildningen blivit slutförd. En annan tänkbar lösning skulle vara att alltid låta förrättningsmännen fullfölja denna utredning så långt att alla omständigheter som inverka på frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet blivit utredda och först därefter meddela beslut om inställandet. För den händelse beslutet överklagas och överinstansen finner den av förrättningsmännen åberopade grunden för inställandet icke bärande, skulle vissa fördelar uppnås genom en sådan ordning, som skulle möjliggöra en prövning i överinstansen av tillåtlighetsfrågan i hela dess vidd. Den av kommittén förordade lösningen är emellertid i arbetsekonomiskt hänseende mest fördelaktig för flertalet fall och denna synpunkt har varit avgörande för kommitténs ställningstagande.

Med det föreslagna stadgandet avses att såväl brister i förutsättningarna att upptaga fastighetsbildningsfrågan till saklig prövning som hinder av materiell art skola föranleda förrättningens inställande. Det ligger i sakens natur att förrättningsmännen, innan de nedlägga arbete på en prövning av de materiella villkoren för fastighetsbildningen, skola ägna särskild uppmärksamhet åt frågan huruvida hinder av formell beskaffenhet föreligger.

Den i paragrafen upptagna bestämmelsen att sökanden skall erhålla skäligt rådrum att jämka sin talan, om hinder mot fastighetsbildningen därigenom kan undanröjas, kan förefalla överflödig, enär det redan av lantmätarens rådgivande uppgifter får anses följa att han skall underlätta för sökanden att framställa sina yrkanden på sådant sätt att avslag undvikes. Det har dock synts lämpligt att sökandens jämkningsrätt blir inskriven i lagen. I detta sammanhang vill kommittén betona vikten av att lantmätaren vid tillämpningen av bestämmelsen iakttager största varsamhet så att sökanden icke påverkas att vidtaga jämkning, som han endast ogärna önskar och som ej är uppenbart nödvändig för att ett inställande av förrättningen skall förhindras.

Då förrättning inställes, erhåller sökanden på grund av stadgandet i 14 § sista stycket underrättelse om beslutet. Enär förrättningsakten i detta fall kvarligger hos lantmätaren, erfordras icke någon föreskrift, motsvarande den som upptagits i 31 § första punkten. Om sakägare önskar taga närmare del av motiveringen till beslutet eller eljest av innehållet i akten, kan han alltid genom hänvändelse till lantmätaren få tillgång till de önskade uppgifterna. För det fall att förrättningen tillkommit efter förordnande av överlantmätaren bör avskrift av beslutet omedelbart tillställas denne. Stadgande härom torde icke böra upptagas i själva lagen.

33 §.

Frågan om sökandens möjligheter att återkalla sin talan är ej närmare reglerad i nuvarande lagstiftning, men uppenbart är att rätt till återkallelse föreligger även om den ej i alla situationer är oinskränkt. Enligt kommitténs mening bör härvidlag för framtiden gälla att återkallelse, som äger rum innan annan sakägare ännu fått tillfälle att föra talan vid förrättningen eller med andra ord innan sammanträde hållits, alltid bör medföra att förrättningen omedelbart inställes. Sker återkallelsen vid första sammanträdet eller efter detta sammanträde men före förrättningens avslutande, bör den emellertid ej heller frånkännas verkan, men möjlighet bör här finnas för annan sakägare att inträda som sökande och påfordra förrättningens fortsättande. Denna anordning motiveras av önskemålet att redan utförda arbeten skola komma till nytta och erfordras blott i sådana fall, då det finnes anledning antaga att samma fastighetsbildningsfråga skulle efter vanlig ansökan väckas på nytt, om återkallelsen skulle medföra ett ovillkorligt inställande av förrättningen. Endast sakägare, som själva ägt påkalla den ifrågavarande åtgärden och som visat sådant intresse för fastighetsbildningen att de fört talan vid förrättningen, böra äga rätt att kräva dess fortsättande, och för detta ändamål skola de genom lantmätarens försorg underrättas om återkallelsen och erhålla skäligt rådrum att inträda såsom sökande. Att tillägga även dem, som icke fört talan vid förrättningen, sådan rätt skulle komplicera förfarandet utan att någon praktisk fördel vunnes. Beträffande tillvägagångssättet vid underrättandet bör lantmätaren ha tämligen fria händer, ty annars skulle förfarandet lätt kunna bliva onödigt omständligt. Kommittén har därför endast velat föreskriva att sakägarna skola på lämpligt sätt underrättas. Sker återkallelsen vid sammanträde, bör av de närvarande kunna fordras att de omedelbart taga ställning till frågan om de önska att förrättningen fortsättes. Vidare bör i princip krävas att återkallelse sker i samma form som ansökan om fastighetsbildning. Om sökanden underlåter att inställa sig till det första sammanträdet till vilket han i laga ordning kallats, bör emellertid ett formlöst återkallande anses ha ägt rum vid sammanträdet i likhet med vad som för närvarande gäller enligt 3 kap. 4 § fjärde stycket jorddelningslagen. Till sist må påpekas att möjlighet till återkallelse bör föreligga även efter förrättningens avslutande, om fastighetsbildningsfrågan redan är föremål för prövning av domstol eller återkallelsen sker i form av ett överklagande dit, men frågan härom regleras ej i detta sammanhang (se 17 kap. 15 § andra stycket).

Det är att märka att ett inställande av fastighetsbildningsförrättning på grund av återkallelse icke skall hindras av det förhållandet att under förrättningen meddelats tillståndsbeslut eller fastighetsbildningsbeslut, varemot särskild talan skolat fullföljas, och beslutet vunnit laga kraft. Om emellertid anteckning om fastighetsbildningen dessutom skett i fastighetsregistret redan före förrättningens avslutande, något som i vissa fall skall

kunna ske beträffande fastighetsreglering, bör möjligheten att genom återkallelse få till stånd förrättningens inställande och därmed även ett undanröjande av fastighetsbildningen vara utestängd.

Vad ovan förordats beträffande verkan av och tillvägagångssättet vid återkallelse ligger till grund för bestämmelserna i denna paragraf. Eftersom en lösning i enlighet med vad här föreslagits icke helt lämpar sig för avstyckning utan vissa särbestämmelser erfordras beträffande sådan fastighetsbildning, har i paragrafen intagits ett härav betingat förbehåll. Kommittén får därvidlag hänvisa till 10 kap. 4 § tredje stycket.

Förevarande paragraf gäller endast förrättningar som tillkommit efter ansökan. Om överlantmätaren enligt de särskilda reglerna om officialinitiativ till fastighetsbildning förordnat om förrättningen och han finner sig böra återkalla förordnandet, bör självfallet förrättningen även genast inställas. Det kan dock i vissa fall finnas skäl att dessförinnan bereda sakägare tillfälle att i vanlig ordning ansöka om den ifrågavarande åtgärdens genomförande. Om en sådan begäran skulle framställas, bör förrättningen kunna fortsättas.

34 §.

Denna paragraf avser alla förrättningar vare sig de utmynna i genomförandet av en fastighetsbildningsåtgärd eller de inställas, och i densamma stadgas skyldighet för förrättningsmännen att senast i samband med förrättningens slutförande uttala sig om betalningen av förrättningskostnaderna.

För närvarande gäller den principen att det åligger förrättningsmännen att besluta om hur kostnaderna skola fördelas, när flera sakägare finnas, dock erfordras ej vid avstyckning något beslut härutinnan om sakägarna träffat överenskommelse angående fördelningen. Skyldigheten att gälda förrättningskostnaderna är således i princip en förrättningsfråga, men vad förrättningsmännen ha att uttala sig om gäller endast grunderna för fördelningen. Hur kostnadsbeloppet skall beräknas och fastställas regleras i särskild ordning genom administrativa bestämmelser, som bl. a. ålägga lantmätaren att utställa särskild räkning på de betalningsskyldiga samt tillåta utmätning om frivillig betalning ej erlägges inom viss tid.

Nuvarande ordning torde böra bibehållas i huvudsak oförändrad. Visserligen skulle det vara önskvärt att beloppet av förrättningskostnaderna fixerades redan i samband med att frågan om grunden för fördelningen avgjordes. Sakägarna skulle därigenom lättare kunna bedöma, om de borde låta sig nöja med förrättningsmännens beslut rörande fördelningen eller överklaga detsamma. Det skulle emellertid vara förenat med åtskilliga praktiska olägenheter för förrättningsmännen att under pågående förrättning, låt vara i samband med dess slutförande, fastställa samtliga kostnadsbelopp.

På grund av innehållet i 2 kap. 6 § av kommittéförslaget måste förrätt-

ningsmännen alltid pröva överenskommelse mellan sakägarna rörande betalningsskyldighetens fördelning. Förrättningsmännen torde därför i allmänhet böra särskilt yttra sig över kostnadsfördelningen även då sakägarna äro ense. Med tanke icke minst på det fall att endast en sakägare finnes har emellertid genom förevarande bestämmelse utsagts att beslut om kostnadsfördelningen endast skall meddelas, där det erfordras.

*Särskilda bestämmelser*

35 §.

Regler om sakkunnigt biträde vid förrättning återfinnas i 2 kap. 2 § jorddelningslagen. De i samma lag upptagna bestämmelserna om jäv mot förrättningsman äro därjämte tillämpliga på sådant biträde.

Vad kommittén i denna paragraf föreslår om förrättningsmännens möjlighet att utnyttja särskild fackkunskap innebär ingen större förändring i förhållande till gällande rätt. Den nuvarande ordningen att beslut om tillkallande av sakkunnig skall, när sakägare är missnöjd därmed, underställas lantmäteristyrelsens prövning har icke bibehållits. Underställningen har i detta fall visat sig sakna praktisk betydelse och är mindre väl förenlig med det judiciella förfarandet vid prövning av fastighetsbildningsfrågor.

I stället för att göra jävsreglerna direkt tillämpliga på sakkunnigt biträde har efter mönster från 40 kap. 2 § rättegångsbalken föreskrivits, att den sakkunnige icke må stå i sådant förhållande till saken eller någon sakägare att hans tillförlitlighet därigenom kan anses förringad.

Enligt den föreslagna bestämmelsen i 2 kap. 6 § sista stycket skall ersättning till sakkunnig i princip räknas som förrättningskostnad och gäldas av sakägarna, även om en förskottering av allmänna medel äger rum i enlighet med nuvarande lantmäteritaxas föreskrifter. Ersättningens storlek bör liksom hittills i första hand bestämmas av förrättningsmännen. Enär innehavare av allmän befattning ofta torde komma att i tjänsten få utföra uppdrag som sakkunnig, har det ansetts lämpligt att i förevarande paragraf på samma sätt som skett i 40 kap. 17 § rättegångsbalken erinra om att rätt till ersättning tillkommer sådan sakkunnig endast i den mån särskild föreskrift därom är meddelad.

36 §.

Den hantlangningsskyldighet som för närvarande åvilar sakägarna enligt 2 kap. 10 § jorddelningslagen torde icke kunna undvaras i den nya fastighetsbildningslagen. Visserligen förekommer att kommun med egen mätningsorganisation tillhandahåller erforderlig hantlangning och det är att vänta att kommunerna skola anse det fördelaktigt med en ytterligare utbyggnad av sin verksamhet på detta område. Måhända kommer också det

statliga lantmäteriet att framdeles övertaga ansvaret för hantlangningen åtminstone på vissa platser. Det är likväl tydligt att förrättningsmännen även för framtiden komma att i betydande utsträckning vara beroende av att sakägarna lämna arbetsbiträde vid mätningar och andra göromål ute på marken, ställa staknings- och markeringsmateriel och vissa arbetsredskap till förfogande samt ombesörja transporter av materiel och redskap.

Det är att märka att, även om hantlangningsskyldigheten många gånger kan vara ganska betungande för sakägarna, det får anses ligga i deras intresse att hantlangningen förbehålles dem. Ersättning för vad som därigenom tillhandahålles skall ju utgå efter vanliga grunder, och genom att få ombesörja hantlangningen beredes sakägarna tillfälle till avlönat arbete som kanske eljest icke skulle ha erbjudit sig. Vidare blir det möjligt för den som vill undvika att bliva ålagd utgiva större kontantbelopp till bestridande av förrättningskostnaderna att lämna bidrag in natura. Det finnes således anledning att, jämsides med att skyldighet ålägges sakägarna att tillhandahålla hantlangning, tillförsäkra dem rättighet att utföra denna, där ej stat eller kommun av organisatoriska skäl eller annan orsak bör bära ansvaret därför.

På grund av vad nu sagts har i första stycket av denna paragraf föreskrivits att det skall ankomma på sakägarna att tillhandahålla nödig hantlangning, men samtidigt har i sista stycket införts ett förbehåll för det fall att stat eller kommun enligt särskilda bestämmelser skall tillhandahålla hantlangningen.

Frågan om efter vilken grund de olika sakägarna skola deltaga i hantlangningen har icke lösts i gällande rätt och det synes ej heller möjligt att nu uppställa detaljerade regler i detta hänseende. Ofta torde sakägarna själva kunna komma överens om en lämplig fördelning av skyldigheten. Vid mindre förrättningar åtminstone lär sökanden ej sällan vara beredd att, ifall frivillig uppgörelse icke träffas om annan ordning, åtaga sig hela ansvaret för hantlangningen, och vid förrättningar av större omfattning bör sysslomen som sägs i 37 § ha goda utsikter att åstadkomma en av sakägarna accepterad lösning av hantlangningsfrågan. Om emellertid sakägarna icke kunna enas, bör det ankomma på lantmätaren att såsom förutsättes i andra stycket av förevarande paragraf träffa avgörandet. Som enda riktlinje för lantmätarens bedömning härvidlag har kunnat angivas att sakägare ej oskäligt betungas. Den skälighetsprövning som kan föranledas härav bör givetvis ske på grundval av en jämförelse mellan de olika sakägarnas förhållanden.

Om den som har att utföra hantlangning försummar sin skyldighet, blir enligt uttrycklig föreskrift i andra stycket påföljden den att förrättningen får vila. I likhet med vad som för närvarande gäller har det dock ansetts böra tillåtas lantmätaren att själv anskaffa hantlangningen och att genast låta uttaga kostnaden därför genom utmätning hos den försumlige, självfallet dock endast om denne underlåter att betala frivilligt. Kommittén räk-

nar med att sådan utmätning ytterst sällan skall behöva äga rum. I vanliga fall bör förskottering av allmänna medel kunna ske, men utmätningsmöjligheten bör finnas, ty endast därigenom torde sakägare, som ej har intresse av förrättningens genomförande och som finner honom ålagd hantlangning besvärande, kunna förmås att fullgöra vad som åvilar honom.

37 §.

Bestämmelserna i denna paragraf angående syssloman överensstämma i stort sett med nuvarande regler i 3 kap. 15 § jorddelningslagen. Bland nyheterna märkes först och främst att befogenhet att påkalla utseende av syssloman även tillagts förrättningsmännen. Då deras arbete i vissa situationer otvivelaktigt kan underlättas av att syssloman finnes, har det ansetts motiverat att låta dem kunna ålägga sakägarna att utse syssloman för handhavande av viss angiven gemensam angelägenhet. Särskild anledning att tillerkänna förrättningsmännen befogenhet härutinnan föreligger med hänsyn till de bestämmelser som föreslås i 9 kap. om gemensamma arbeten vid fastighetsreglering. Enligt vad stadgas i 2 § nämnda kapitel skall det i visst fall till och med åligga förrättningsmännen tillse att syssloman blir utsedd.

Den nuvarande anordningen enligt vilken syssloman automatiskt erhåller vissa befogenheter har icke bibehållits utan i stället har förutsatts att samtliga de uppgifter som sysslomannen skall omhänderhava särskilt angivas i samband med hans tillsättande eller därefter genom beslut om utvidgning av hans verksamhet. Hinder föreligger givetvis ej att åt honom anförtro göromål som för närvarande tillkommer honom direkt på grund av stadgandet i 3 kap. 15 § jorddelningslagen, vad hantlangningen beträffar dock med iakttagande av att endast lantmätaren må träffa avgörande om tvångsåläggande, men det kan i vissa fall vara mera lämpligt att låta sådant göromål ombesörjas på annat sätt. Vid de skiftesförrättningar som ägt rum under senare år ha sysslomännen i stor utsträckning använts för organiserandet av och tillsynen över gemensamma arbeten, kanske främst väg- och torrläggningsföretag, och härvidlag ha de gjort värdefulla insatser. Såsom framgår av vad nedan anföres i anslutning till bestämmelserna i 9 kap. skola enligt kommittéförslaget sysslomän även i fortsättningen kunna tagas i anspråk för motsvarande uppgifter. Enligt kommitténs mening kan det förväntas att deras verksamhet just på detta område får den största betydelse.

I första stycket av denna paragraf har angivits när och hur syssloman skall utses. Med bestämmelsen att syssloman skall tillsättas, när särskild föreskrift därom är meddelad, åsyftas den i 9 kap. 2 § angivna situationen. Vidare föreslås här vissa regler för det fall att flera sysslomän utsetts.

I andra stycket meddelas bestämmelser om entledigande av syssloman. Med hänsyn till den betydelse bl. a. i ekonomiskt hänseende som sysslo-

männens verksamhet kan erhålla ha föreskrifter i detta avseende ansetts påkallade. I vanliga fall skall för ett entledigande fordras att de flesta av de vid sammanträde närvarande sakägarna ena sig därom och förrättningsmännen finna fog föreligga för sådan åtgärd. Då syssloman handhar gemensamt arbete enligt 9 kap., måste emellertid förrättningsmännen även oberoende av vilken uppfattning majoriteten av sakägare kan hysa ha rätt att skilja en försumlig syssloman från hans uppdrag och sätta annan i hans ställe. Ofta torde fråga härom väckas av enskild sakägare, men förrättningsmännen skola ha fria händer att självmant taga initiativ till ett entledigande i detta fall. Enligt vad samtidigt föreslås bör emellertid en åtgärd av ifrågavarande slag icke vidtagas utan att sakägarna i allmänhet haft tillfälle att yttra sig. Om saken är brådskande och sammanträde med sakägarna ej anses kunna avvaktas, bör dock ej hinder möta för förrättningsmännen att omedelbart skilja sysslomannen från uppdraget. Ny syssloman torde däremot ej böra utses av förrättningsmännen utan att sakägarna haft tillfälle att själva fatta beslut i frågan.

I regel kommer syssloman att utses bland sakägarna och det torde ej sällan få anses underförstått att särskilt arvode för uppdraget icke skall utgå. Om han emellertid anser sig böra framställa anspråk på ersättning, bör i likhet med vad som för närvarande gäller detta göras före förrättningens slutförande. Kunna sakägarna i sådant fall ej ena sig om att tillerkänna sysslomannen den begärda ersättningen, skola förrättningsmännen besluta i frågan. Bestämmelser med denna innebörd ha upptagits i tredje stycket.

38 §.

Beträffande rätten att beträda mark m. m. meddelas här regler som i sak icke nämnvärt skilja sig från nuvarande bestämmelser i 2 kap. 11 § jorddelningslagen och 2 kap. 6 § 1917 års lag. Icke blott förrättningsmännen och deras biträden utan även alla som föra talan vid förrättningen ha ansetts böra äga rätt att i den utsträckning det finnes erforderligt i samband med förrättningen övergå andras ägor.

39 §.

Under en fastighetsbildningsförrättning visar det sig icke sällan föreligga ovisshet beträffande ett eller annat privaträttsligt förhållande som kan inverka på fastighetsbildningsfrågans behandling. Det är då självfallet önskvärt att ett klarläggande kommer till stånd, om det kan ske utan olägenhet, och i vissa fall får det till och med anses vara en förutsättning för fastighetsbildningen att full klarhet åstadkommes. Vissa krav böra sålunda uppställas på att en föreliggande ovisshet skall undanröjas, men det kan vara föremål för delade meningar hur långt man i detta hänseende skall gå, liksom det ock kan råda tveksamhet om det sätt varpå ett klarläggande skall vinnas.

I gällande lagstiftning behandlas hithörande frågor främst i 3 kap. 12 § jorddelningslagen. Enligt detta lagrum och de hänvisningar därtill som förekomma skall tvist om äganderätt eller ständig besittningsrätt till jord i princip icke få föranleda att fastighetsbildning uppehålles. Är det emellertid av betydelse för en förrättnings behöriga verkställande att dylik tvist blir avgjord och har tvisten uppkommit först efter förrättningens början, skall den underställas ägodelningsrättens prövning. Underställningen innebär att ett avgörande erhålles, som blir för framtiden bindande åtminstone gentemot dem som föra talan i ägodelningsrätten, men medför i regel samtidigt dröjsmål med förrättningen. På grund av en särskild presumtionsregel som tillika upptagits i lagrummet må innehavaren av omtvistad jord utöva ägarens befogenheter att föra talan därför, och härigenom har åstadkommits att tvist om vem som i egenskap av ägare till viss jord är att anse såsom sakägare vid förrättning vanligen icke föranleder ett hänskjutande till ägodelningsrätten, eftersom ju tvisten icke blir av någon betydelse för förrättningens genomförande. Till följd härav har underställning mera sällan avsett frågor angående giltigheten av fång till fast egendom utan främst kommit till användning vid sådana äganderättstvister som berott på att delade meningar varit rådande om till vilken eller vilka fastigheter ett visst område hörde och alltså i grund och botten avsågo fastighetsindelningens beskaffenhet. I tillämpningen ha vissa svårigheter här uppkommit, enär någon bestämd skillnad icke kunnat upprätthållas mellan dessa tvister och rena gränstvister, som på grund av de i 7 kap. 1 § och 19 kap. 10 § jorddelningslagen inskrivna kraven på gränsbestämning i samband med fastighetsbildning visserligen alltid skola avgöras men icke underställningsvägen utan genom beslut av förrättningsmännen.

I 3 kap. 12 § jorddelningslagen stadgas vidare, att tvist som endast rör innehavet av viss äga skall på samma sätt som äganderättstvist underställas ägodelningsrätten. Emellertid innehåller samtidigt 12 kap. 1 § samma lag en föreskrift om underställning i sådana fall, där vid hävdefrågans behandling under laga skifte icke kan utredas vem som hävdar viss äga vare sig tvist därom föreligger eller icke. Till sist må nämnas att, om tvist uppkommer vid avstyckning av överlåten ägovidd angående den rätt som enligt överlåtelsehandlingen eller mellan sakägarna träffad förening tillkommer dem, skall jämlikt 19 kap. 15 § jorddelningslagen frågan ävenledes underställas ägodelningsrättens prövning.

För kommittén har det stått klart att de nu återgivna bestämmelserna ej innefatta en för framtiden lämplig reglering. Underställningsinstitutet är behäftat med uppenbara brister, vilket till huvudsaklig del sammanhänger med att föremålet för rättegången icke bestämmes genom någon stämningsansökning och därpå grundad stämning. I underställningsmålen finnes ingen kärande eller svarande — stundom är det till och med oklart vilka som äro parter — och ej heller alltid föreligga några bestämda yrkanden. Till

följd av dessa förhållanden kunna de i rättegångsbalken inskrivna allmänna principerna för anordnande av rättegången i tvistemål icke vinna full tillämpning, vartill kommer att osäkerhet lätt uppstår angående räckvidden av de avgöranden som träffas. Systemet med underställning har vidare i praktiken visat sig uppmuntra till onödiga rättegångar. Det för sakägarna bekväma och billiga sättet att underställningsvis få till stånd en prövning av tvistiga frågor medför nämligen en ökad benägenhet hos dem att om icke mot bättre vetande så dock på svaga grunder göra gällande olika civilrättsliga anspråk, vilka såsom tvistiga hänskjutas till ägodelningsrätten. Frivilliga uppgörelser motverkas till följd härav och rättegång kommer icke sällan till stånd i fall, där sakägarna på grund av tvisteföremålets obetydliga värde för dem eller av liknande anledning icke skulle ha haft en tanke på att genom stämning väcka talan.

På grund av det anförda och då det syfte som främst synes ha legat till grund för underställningsinstitutets införande på sin tid i lagstiftningen — nämligen att laga skiften av större allmän betydelse icke skulle uppehållas eller helt äventyras av att tvister mellan enskilda sakägare icke bringades ur världen — mycket väl torde kunna tillgodoses på annat sätt, har kommittén ej ansett sig böra bibehålla underställningen som medel att i anslutning till genomförandet av fastighetsbildningsåtgärder slita tvister mellan sakägare eller undanröja eljest föreliggande oklarheter. Om det för fastighetsbildningens genomförande verkligen är av betydelse att ett ovisst rättsförhållande blir genom ett rättskraftigt avgörande klarlagt, bör ett sådant avgörande åstadkommas genom att sakägare i vanlig ordning väcker talan vid allmän domstol, såvida icke frågan är av beskaffenhet att kunna upptagas vid fastighetsbestämning. Med hänsyn till det omfattande användningsområde som fastighetsbestämningsinstitutet enligt kommittéförslaget är avsett att erhålla bliva de fall, där det sålunda kan ifrågakomma att väcka talan genom stämning, tämligen begränsade. Huvuddelen av de nuvarande underställningsmålen avse ju frågor som skola kunna upptagas vid fastighetsbestämning. Det är vidare att märka att det i övriga fall, där en ovisshet föreligger, oftast ej är påkallat med ett avgörande som erhåller bindande verkan även utanför fastighetsbildningsförrättningen. Många gånger torde det sålunda vara fullt tillräckligt att de fastighetsbildande myndigheterna bedöma den föreliggande frågan och låta resultatet härav påverka sina ställningstaganden beträffande själva fastighetsbildningen. Så sker redan för närvarande i en hel del fall, nämligen när underställning icke må äga rum, och några olägenheter därav ha icke kunnat förmärkas.

Med den lösning som kommittén sålunda förordar erfordras vissa regler om när fastighetsbestämning skall företagas i samband med fastighetsbildning. Dessa regler återfinnas i 14 kap. I övrigt erfordras endast ett stadgande som medgiver förrättningsmännen att, när särskild talan för pröv-

ning av preliminär rättsfråga blivit väckt av sakägare, låta förrättningen vila i avbidan på det slutliga avgörandet. Det skulle kunna ifrågasättas om icke förrättningsmännen särskilt i sådana situationer, när förrättningen såsom vid avstyckning av överlåtet område skall verkställas på grundval av enskild rättshandling och tvist uppkommit om rättshandlingens innebörd, även borde kunna ålägga förrättningssökanden att inom viss tid föranstalta om rättegång vid äventyr att hans ansökning icke kan vinna bifall. En sådan anordning har emellertid icke synts påkallad. Där tvist yppas angående förhållande som på detta sätt är av grundläggande betydelse för fastighetsbildningens tillåtlighet, torde nämligen hinder enligt de allmänna bestämmelserna om villkor för fastighetsbildning föreligga mot den sökta åtgärden så länge den uppkomna ovissheten är för handen och förrättningen böra inställas, om icke ett för framtiden bindande klarläggande kan vinnas. Självfallet bör dock sökanden upplysas om de möjligheter han äger att medverka till ett undanröjande av hindret och att i avbidan därpå få förrättningen vilandeförklarad.

Kommittén har vidare haft att överväga huruvida motsvarighet till nuvarande regel om att den som innehar omtvistad jord skall äga att vid förrättning föra talan därför bör upptagas i den nya lagstiftningen. Enligt vad kommittén funnit bör så icke ske, enär den angivna presumtionsregeln kan leda till högst otillfredsställande resultat. Där ovisshet uppkommer om vem som i egenskap av ägare till fastighet eller del av fastighet skall få föra talan därför, böra fastighetsbildningsmyndigheterna, under förutsättning att särskild rättegång för prövning av frågan ej anhängiggöres, taga ställning till densamma i den mån fastighetsbildningen i något avseende påverkas därav. Med hänsyn till den officialprövning som regelmässigt skall äga rum vid fastighetsbildning blir emellertid frågan om rätt företrädare för fastighet vanligen utan större betydelse. Alla som kunna ifrågakomma såsom ägare skola i tveksamma fall kallas till förrättningen och erhålla tillfälle att där utföra talan. I huvudsak endast då meningsmotsättning uppkommer mellan de olika pretendenterna angående fråga, där ansökning eller medgivande från vederbörande fastighetsägares sida erfordras, blir det nödvändigt för förrättningsmännen att taga ställning. Något rättskraftigt avgörande av äganderättsfrågan kommer icke härigenom till stånd, men ett sådant avgörande erfordras ej heller. Den som anser förrättningsmännens bedömning felaktig får i vanlig ordning besvära sig över de beslut och åtgärder rörande fastighetsbildningen, som enligt hans mening icke kunna godtagas.

I första stycket av förevarande paragraf ha upptagits de regler som föranledas av vad ovan anförts. Vid utformningen har beaktats att även annan prövning än sådan som sker vid domstol kan böra föranleda vilandeförklaring. Sålunda kan resultatet av syneförrättning enligt vattenlagen eller för-

rättning enligt lagen om enskilda vägar böra avvaktas. För att onödiga vilandeförklaringar skola förhindras har vidare efter mönster från 32 kap. 5 § rättegångsbalken krävts, att det skall vara av synnerlig vikt att resultatet av den särskilda prövningen avvaktas.

Den i andra stycket av förevarande paragraf meddelade bestämmelsen avser en helt annan situation, nämligen den som föreligger när förrättningsmännen meddelat beslut i en preliminärfråga. I likhet med vad som för närvarande gäller enligt 3 kap. 11 § tredje stycket jorddelningslagen bör förrättningen här vila i de delar som kunna påverkas av frågans slutliga utgång. Handläggningen bör dock fortsättas, om förrättningsmännen finna detta kunna ske utan olägenhet av betydelse eller jorddomstolen i enlighet med 17 kap. 11 § i förslaget förordnar att förrättningen skall fortgå. Att på sätt som skett i gällande lag tillerkänna sakägarna befogenhet att förhindra en vilandeförklaring har ej ansetts tillrådligt med hänsyn till den fullföljdsrätt som i vissa fall tillkommer det allmänna.

Oavsett anledningen till att en förrättning vilar bör det åligga förrättningsmännen att tillse att ett återupptagande snarast möjligt äger rum, när anledningen till vilandeförklaringen icke längre föreligger.

40 §.

Denna paragraf motsvarar 3 kap. 13 § jorddelningslagen och avser det fall att fastighet under pågående förrättning byter ägare.

41 §.

Enligt det av kommittén i 3 kap. 15 § föreslagna stadgandet äger kommun, församling eller municipalsamhälle en ovillkorlig rätt att, om dess område skulle förändras genom fastighetsbildningsåtgärd, få frågan om åtgärdens tillåtlighet underkastad särskild prövning i administrativ ordning. För att dessa menigheter skola erhålla tillfälle att bevaka sina intressen i dylika sammanhang införes nu i denna paragraf en skyldighet för lantmätaren att underrätta dem om fastighetsbildningen.

Det kan synas tveksamt när under förrättningen lantmätaren bör fullgöra denna skyldighet. Givetvis skulle det vara värdefullt om en administrativ prövning, där sådan skall förekomma, äger rum på ett tidigt stadium, innan något större mått av arbete ännu hunnit nedläggas på förrättningen och bindande beslut angående fastighetsbildningen behövt meddelas. Emellertid lär det icke vara möjligt för kommunstyrelse eller motsvarande organ, som har att företräda menighet i angelägenhet av ifrågavarande slag, att utan tillgång till närmare upplysningar om hur fastighetsbildningen är avsedd att genomföras taga ställning till frågan huruvida särskild prövning av fastighetsbildningen skall påkallas. Det torde därför ofta bliva nödvändigt att den för åtgärden erforderliga fastighetsplanen utarbetas åtminstone i de delar som kunna vara av betydelse för bedömning av förevarande

fråga och att lantmätaren först därefter, under hänvisning till planen, låter vederbörande menighet uttala sig. På grund härav kan det ibland ej undvikas att fråga om fastighetsbildningens tillåtlighet enligt allmänna fastighetsbildningsregler upptages till avgörande, ehuru klarhet ännu icke föreligger huruvida särskilt medgivande efter administrativ prövning skall erfordras. Av denna anledning har räckvidden av tillståndsbeslut måst begränsas genom förbehållet i 26 § andra stycket.

Vissa skäl kunna till och med anföras till stöd för den uppfattningen att även fastighetsbildningsbeslutet bör kunna meddelas, innan det blivit avgjort huruvida administrativ prövning skall äga rum. Kommittén har dock ej ansett sig böra medgiva en sådan ordning. Bestämda olägenheter skulle nämligen uppkomma genom att göra fastighetsbildningsbeslutets giltighet beroende av att särskilt medgivande som sägs i 3 kap. 15 § lämnas, där sådant medgivande visar sig erforderligt. Beslut om fastighetsbildning, som får till följd att indelningen i förvaltningsområden ändras, skall alltså icke få meddelas förrän det antingen kan anses fastslaget att administrativ prövning icke skall äga rum eller medgivande till fastighetsbildningen efter dylik prövning föreligger. Att detta skall gälla torde, då annat ej är stadgat, framgå av 3 kap. 15 §. Särskild föreskrift i förevarande paragraf om att lantmätaren icke får dröja med att fullgöra den här reglerade underrättelseskyldigheten till efter fastighetsbildningsbeslutets meddelande är följaktligen obehövlig.

Såsom framgår av det anförda torde det ofta bliva nödvändigt att lantmätaren, när han enligt denna paragraf underrättar kommun eller annan menighet om fastighetsbildning, lämnar närmare upplysningar om hur åtgärden är avsedd att genomföras och om dess inverkan på gränserna för ifrågavarande förvaltningsområde. Erinran bör samtidigt lämnas om den möjlighet som föreligger att begära administrativ prövning, och därjämte bör en med hänsyn till förhållandena lämpligt avvägd tidsfrist angivas inom vilken sådan begäran skall framställas. Skulle det därefter visa sig att fastighetsbildningen måste genomföras på annat sätt än som uppgivits och kan ändringen tänkas inverka på menighetens ställningstagande, bör lantmätaren självfallet lämna meddelande därom och bereda menigheten nytt tillfälle att uttala sig.

Om förrättningsmännen anse det antagligt att fastighetsbildningen medför olämplig indelning i förvaltningsområden eller om åtgärden leder till en sådan ändring i den judiciella indelningen att fastighet överföres från ett jurisdiktionsområde till ett annat, skall enligt 3 kap. 15 § administrativ prövning utan särskild begäran äga rum. Underrättelse om fastighetsbildningen till de menigheter som beröras bör i sådant fall kunna underlåtas, ty vid den utredning som länsstyrelsen kommer att företaga få dessa under alla förhållanden tillfälle att framföra sina synpunkter på fastighetsbildningsfrågan.

42 §.

Förrättningsavgörande som genom förbiseende fått ett uppenbart oriktigt innehåll bör kunna rättas på ett enkelt sätt utan att talan däremot behöver föras vid domstol. Motsvarighet till den i 17 kap. 15 § och 30 kap. 13 § rättegångsbalken reglerade möjligheten att rätta domstols dom och beslut har synts erbjuda en praktisk lösning och har upptagits i denna paragraf, som beträffande såväl innehåll som utformning nära ansluter sig till stadgandena i rättegångsbalken. Det må påpekas att den föreslagna rättelsemöjligheten är strängt begränsad till oriktigheter av typen skriv- och räknefel. Att rätta oriktighet, som uppkommit till följd av en felbedömning och alltså icke beror på ett förbiseende utan är resultatet av ett övervägande från förrättningsmännens sida, är alltså icke tillåtet.

Det har ej ansetts behövligt att i rättelseproceduren låta särskild företrädare för det allmänna bevaka dess intressen. Om rättelse avser förrättning, som redan blivit antecknad i fastighetsregistret, måste emellertid registerförarens medgivande inhämtas.

Har talan mot förrättning fullföljts till domstol, torde det i regel vara mindre lämpligt att lantmätaren företager rättelse i sådant avseende som omfattas av fullföljdsinstansens prövning. Om dylik rättelse likväl anses böra äga rum, måste givetvis tillses att domstolen i tid får kännedom om rättelsen.

## TREDJE AVDELNINGEN

# Om fastighetsreglering

### *Inledande synpunkter*

Kommittéförslaget innefattar såsom anmärkts redan i anslutning till stadgandet i 2 kap. 1 § endast ett särskilt fastighetsbildningsinstitut för omreglering av bestående fastigheter, fastighetsreglering, medan gällande rätt här kan uppvisa — förutom ett par mera speciella typer av åtgärder såsom servitutsutbrytning och sammanföring av samfälld vägmark — två olika regleringsinstitut, nämligen dels den form av laga skifte som innebär en omfördelning av tidigare delad mark och som ofta kallas omskifte eller någon gång arronderingsskifte, dels ägoutbytet. Kommitténs ställningstagande i denna fråga om antalet självständiga regleringsinstitut bör ses mot bakgrunden av att det icke längre föreligger någon fast skiljelinje mellan omskiftets och ägoutbytets tillämpningsområden och att den nuvarande förekomsten av dessa båda institut vid sidan av varandra till huvudsaklig del beror på historiska förhållanden.

Skiftet såsom medel att genomföra omarronderingar härrör ju från en tid, då byn betraktades som den äganderättsliga jordenheten. Skiftet innebar då en fördelning av jorden mellan byamännen, och den rätt som tillkom byamännen var även efter skiftets genomförande närmast att anse såsom enbart en andelsrätt i byn. Genom den fortgående utvecklingen stärktes emellertid rätten till de utbrutna skifteslotterna och antog så småningom karaktär av verklig äganderätt, något som bl. a. tog sig uttryck i att innehavet i princip skulle vara delningsgrund vid omskifte. Detta ändrade betraktelsesätt föranledde vidare att eftergifter kunde medgivas från den tidigare helt naturligt strängt upprätthållna principen att skifte blott kunde omfatta mark inom en och samma by eller motsvarande primära skifteslag. Med jorddelningslagens antagande öppnades sålunda möjlighet att i vissa fall frångå den på historiska grunder uppbyggda skifteslagsindelningen, även om denna i princip alltjämt skulle vara normerande för skiftenas omfattning. Trots den nu skildrade utvecklingen bibehölls konstruktionen med omskiftet såsom en typisk delningsåtgärd, och arbetsmetodiken är i lagen anpassad härefter. Det är detta som förklarar varför fullständig kartläggning och värdering ävensom redovisning i diverse olika beskrivningar i

princip skola äga rum av hela skifteslaget, fastän delar därav uppenbarligen icke skola gå i byte.

Ägoutbytet har i motsats till omskiftet alltid haft karaktären av verklig regleringsåtgärd. Helt i överensstämmelse med det äldre betraktelsesättet med byn såsom den äganderättsliga jordenheten kunde ägoutbyte tidigare ej äga rum, i varje fall icke tvångsvis, mellan skifteslotter inom byn, utan det kunde blott komma till användning i förhållandet mellan olika byar eller motsvarande skifteslag. Jorddelningslagen medförde härutinnan den förändringen att ägoutbyte utan samband med laga skifte numera må företagas mellan fastigheter inom ett och samma primära skifteslag. För ägoutbytets genomförande erfordras karta endast över de markområden som bytas. Annan mark behöver ej heller värderas. Vidare skall en enda beskrivning upprättas och denna skall blott avse områden som nu sagts.

Medan omskiftet vid jorddelningslagens tillkomst torde ha varit avsett för en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom skifteslaget, fick ägoutbyte endast tillgripas för vissa särskilt angivna ändamål, t. ex. rätande av krokig gräns eller förbättring av fastighetsindelningen inom på visst sätt torrlagda ägor. Någon klar skillnad mellan de båda instituten har dock ej åstadkommits härigenom, ty skifte kan i allmänhet även äga rum i ägoutbytesfallen och lagen lämnar icke några entydiga anvisningar om när den ena eller den andra åtgärden skall tillgripas. I vissa sammanhang har gjorts gällande att byteskedjan vid ägoutbyte icke skulle få utsträckas att omfatta fler än tre fastigheter. Om det åsyftade resultatet icke kunde vinnas genom ett enkelt byte mellan två fastigheter eller genom ett s. k. triangelbyte, som alltså berör tre fastigheter, skulle i så fall ägoutbyte icke vara medgivet utan laga skifte vara den enda tillåtna regleringsmetoden. Detta skulle möjligen kunna motsättningsvis utläsas ur stadgandet i 8 kap. 1 § femte stycket jorddelningslagen, som väl anger att triangelbyte är tillåtet men i övrigt ej innehåller något uttalande om längden av byteskedjan. I praxis har man emellertid vanligen icke varit benägen att ge stadgandet en sådan innebörd och mycket synes tala för att så ej heller bör ske. Om en begränsning av ägoutbytet till triangelbyten varit åsyftad, hade detta säkerligen kommit till tydligt uttryck om icke i lagtexten så i varje fall i motiven.

Enligt kommitténs mening torde det sålunda ej i jorddelningslagen föreligga någon principiell skillnad mellan omskifte och ägoutbyte. Denna slutsats bestyrkes ytterligare av vad som förekom vid 1951 års reformering av ägoutbytesinstitutet, då främst en utvidgning kom till stånd av de ändamål för vilka ägoutbyte må användas. Av föredragande departementschefens uttalande i detta lagstiftningsärende framgår att ägoutbytet var avsett att i viss utsträckning kunna ersätta laga skiftet. Departementschefen förklarade sålunda att man, om förutsättning för omskifte förelåg, skulle kunna nå det med omskiftet åsyftade resultatet genom att begagna en mindre omfattande och enklare förrättningsform än omskifte och att ägoutbyte, vilket kunde

karakteriseras som omskifte i miniatyr, var en sådan förrättningsform (prop. 159/1951 s. 89, NJA II 1952 s. 120). Av detta uttalande vill det alltså synas som om den väsentliga skillnaden mellan omskiftet och ägoutbytet skulle vara inskränkt till själva arbetsmetodiken.

När det nu för kommittén har gällt att utarbeta nya ändamålsenliga bestämmelser för sådan fastighetsbildning som syftar till att utan tillskapande av nya fastigheter möjliggöra förändringar beträffande fastighetsbeståndet, har det synts tämligen självklart att ett bibehållande av två olika regleringsinstitut, som egentligen endast skilja sig från varandra i vad avser förfarandet, ej innebär en lämplig lösning. Visserligen är det en given sak att tillvägagångssättet vid fastighetsreglerande åtgärder bör kunna varieras och att man i vissa fall kan nöja sig med ytterst enkla metoder medan det i andra situationer kan vara ofrånkomligt med ett mera formbundet förfarande. Detta förhållande i och för sig kan emellertid icke motivera uppbyggnaden av helt skilda institut. Ofta är det svårt att redan vid början av en förrättning taga ställning till vilken handläggningsform som är att föredraga, och att under pågående förrättning övergå från att tillämpa ett institut till ett annat kan stundom vara förenat med vissa olägenheter. Med hänsyn till arbetsekonomin synes det i stället mest ändamålsenligt med en enhetlig regleringsåtgärd, som emellertid självfallet bör konstrueras på sådant sätt att den medger differentierade arbetsmetoder.

Ej heller från andra synpunkter har en uppdelning i olika regleringsinstitut framstått såsom önskvärd. Att t. ex. göra en differentiering efter antalet fastigheter som invecklas i en byteskedja skulle utgöra en rent godtycklig lösning, som säkerligen skulle få mindre lyckliga konsekvenser. En tänkbar anordning däremot skulle vara att med hänsyn till ändamålet med regleringen göra en uppdelning i skilda institut mellan åtgärder, som syfta till en fullständig förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, och sådana, som ha ett mera begränsat förbättringssyfte. Det är nämligen uppenbart att särregler erfordras åtminstone i vissa fall vid regleringar, som avse en mera genomgripande ombildning av fastighetsförhållandena. En uppdelning av detta slag skulle emellertid vara mindre lämplig i betraktande av de ständigt förekommande mellanfallen, som säkerligen ej utan svårigheter skulle kunna hänföras till rätt typ av åtgärder. Vid en fullständig förbättring av vissa fastigheter blir det dessutom ofta nödvändigt med partiella förbättringar av andra fastigheter, och erfarenheten från tillämpningen av gällande rätt med omskifte i förening med ägoutbyte visar att en kombination av sådana likartade institut lätt orsakar komplikationer och i vissa fall kan göra förfarandet onödigt invecklat. En sådan kombination bör alltså undvikas för framtiden, vilket även är möjligt eftersom utrymme för de erforderliga särbestämmelserna mycket väl torde finnas inom ett enhetligt institut.

Vad beträffar de speciella regleringsåtgärder som för närvarande före-

komma vid sidan av omskifte och ägoutbyte synes det tämligen uppenbart att de för framtiden icke böra bibehållas såsom självständiga institut. Den allmänna fastighetsregleringen skall utformas på sådant sätt att den möjliggör alla önskvärda förändringar av bestående fastigheter och den kommer härigenom att täcka de behov som de särskilda åtgärderna haft att tillgodose.

Kommitténs förslag att fastighetsregleringen skall utgöra den nya lagstiftningens enda regleringsmetod grundar sig på de överväganden som nu redovisats. Framställningen har emellertid ej endast varit ägnad att belysa frågan om antalet särskilda regleringsinstitut. Det anförda synes även giva anledning till vissa slutsatser om hur fastighetsregleringen principiellt sett bör utformas. Sålunda torde framgå att regleringen för att motsvara nutida krav på enkelhet, snabbhet och ändamålsenlighet icke kan i likhet med omskiftet anordnas såsom en delning av ett på förhand, utan hänsynstagande till de aktuella förhållandena fixerat skifteslag utan i stället bör utformas mera i överensstämmelse med de principer som gälla för det nuvarande ägoutbytet. Från detta bör emellertid regleringen skiljas på det sättet att den för att möjliggöra en fullständig förbättring av fastighetsbeståndet skall innefatta åtgärder ej endast beträffande fastigheternas ägor utan även rörande samfällda ägolotter och servitut. Härigenom bör regleringen kunna bliva ett användbart och smidigt instrument i de allmänna rationaliseringssträvandenas tjänst.

Den nu skisserade utformningen av regleringsinstitutet får bl. a. till följd att den av ålder bestående skifteslagsindelningen icke vidare kan tillerkännas någon självständig betydelse i regleringssammanhang. Med hänsyn till den uppluckring som denna indelning redan undergått kan ett sådant frångående av densamma icke betraktas som något särskilt radikalt steg. Det är snarare en naturlig följd av utvecklingen, och allmän enighet torde råda om en reform i denna riktning. Den omständigheten att regleringsverksamheten hädanefter skall vara obunden av den gamla indelningen utesluter givetvis ej att man många gånger i det praktiska arbetet kommer att finna det ändamålsenligt att ansluta regleringarna till hittillsvarande skifteslag.

I likhet med annan fastighetsbildning skall fastighetsregleringen i princip vara en fastighetsägarnas egen angelägenhet. Detta kan emellertid icke få innebära att alla berörda sakägare måste vara eniga såväl beträffande frågan huruvida en omreglering skall äga rum som angående sättet för dess genomförande, även om regleringsarbetet självfallet bör bedrivas så att enighet i största möjliga utsträckning ernås. Icke sällan uppkomma just vid fastighetsreglering motsatta uppfattningar mellan olika sakägare, och ett krav på frivillig medverkan från alla sakägare skulle här kunna medföra att regleringsverksamheten lamslås och den från såväl allmän som enskild synpunkt önskvärda uppkomsten av lämplig fastighetsindelning såsom underlag för bebyggelse, jordbruk, skogsbruk och andra ändamål i

hög grad motverkas. Såsom utvecklats i redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder är det ofrånkomligt med bestämmelser som möjliggöra ett visst mått av tvång, innebärande att ägare av fastighet skall, när fastighetsreglering i behörig ordning påkallats, vara skyldig att under vissa angivna förutsättningar tåla att hans fastighet förändras med avseende å ägoanordningen eller i annat hänseende och därjämte eventuellt bidraga till de med regleringen förbundna kostnaderna. Bestämmelser med sådan innebörd utgöra ingen nyhet utan ha funnits i svensk rätt liksom ock i utländsk sedan århundraden tillbaka.

### *Allmänna regleringsvillkor*

När kommittén nu övergår till att behandla de närmare förutsättningarna för att en fastighetsägare skall vara berättigad att få till stånd en fastighetsreglering enligt vad ovan angivits, vill kommittén tills vidare lämna åt sidan frågan om när skyldighet att deltaga i betalningen av regleringskostnaderna skall kunna åläggas sakägare och först senare upptaga denna fråga tillsammans med andra spörsmål rörande den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering. Kommittén anser sig emellertid redan nu böra klargöra att kostnaderna i princip böra fördelas efter den båtnad eller nytta som genom regleringen uppkommer för de olika sakägarna. Fastighet, som väl förändras men icke vinner någon som helst fördel, bör följaktligen icke kunna åläggas att deltaga i kostnaderna.

Som en första förutsättning för att någon skall äga påfordra genomförandet av en fastighetsreglering bör gälla att han har ett berättigat intresse av den åtgärd han begär och att detta intresse är knutet till fastighet, som han i egenskap av ägare eller med ägaren likställd besittningshavare företräder. Detta villkor torde kunna uttryckas så att regleringen skall vara erforderlig för förbättring av sökandens fastighet, och det innebär sålunda att sökanden icke skall kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom, om det ej är påkallat för att sökandens egen fastighet skall komma i åtnjutande av åsyftad förbättring. Huruvida de övrigas fastigheter bliva förbättrade eller icke bör vara utan betydelse i detta sammanhang. Ej ens en förbättring bör alltså kunna påtvingas någon fastighet annat än under den förutsättningen att det erfordras för tillgodoseende av sökandens intresse. Grunden härtill är bl. a. att söka i det förhållandet att förbättringen ju ådrager ägaren en däremot svarande skyldighet att bidraga till kostnaderna. Denne bör ej utan vägande skäl tvingas att bekosta förbättringsåtgärder vid en tidpunkt som kan för honom vara oläglig.

Därest omfattningen av en fastighetsreglering helt bestämmes i enlighet med den nu angivna principen så att andra fastigheter än sökandens endast underkastas ändringar i den mån det är nödvändigt för tillgodoseende av

sökandens regleringsbehov, kunna otvivelaktigt vissa olägenheter uppkomma. Det är nämligen troligt att fastigheterna, ehuru de ingå i regleringen, ej erhålla bästa möjliga utformning och sammansättning, och de komma då med visshet att framdeles kräva ytterligare ändringar. Flera på varandra följande regleringar innebära emellertid en otrygghet i besittningen och även relativt sett en kostnadsökning. Dessutom föreligger understundom en viss fara att en investering för en eller flera partiella förbättringar leder till mindre benägenhet hos sakägarna till nya investeringar för liknande ändamål. Partiella förbättringar i en trakt, som är i behov av en mera genomgripande reglering, kunna därför måhända få en konserverande inverkan på en olämplig fastighetsindelning.

På grund av vad nu sagts erfordras en viss spärr mot en successiv regleringsverksamhet. Försiktighet bör emellertid här iakttagas så att i och för sig nyttiga förbättringsåtgärder av partiell natur icke bliva hindrade enbart av den anledningen att behov av en mera omfattande rationalisering föreligger. En sådan större omreglering kan måhända, även om den skulle medföra betydande fördelar, ej av kostnadsskäl eller andra orsaker komma till utförande inom rimlig tid. Den omständigheten att en mera omfattande reglering erfordras bör alltså icke få utgöra hinder mot en åtgärd av begränsad räckvidd, såvida det icke kan antagas att sistnämnda åtgärd skulle väsentligt försvåra den större regleringens genomförande, t. ex. genom att på olämpligt sätt binda densamma eller att föranleda avsevärd kostnadsökning. En förutsättning för att ett sådant antagande skall kunna göras torde vara att denna reglering är tämligen nära förestående. Med hänsyn till de ogynnsamma verkningar från allmän synpunkt som partiella förbättringar kunna medföra bör en spärregel med antytt innehåll vara tillämplig även då tvång mot fastighetsägare icke behöver tillgripas utan alla som beröras frivilligt underkasta sig begärd åtgärd.

En uppbyggnad av regleringsvillkoren på detta sätt bör få till följd att sökanden skall vara berättigad att begära den mera omfattande reglering som kan vara enda möjligheten för honom att vinna önskad förbättring av sin fastighet. Eljest skulle det bliva förenat med alltför stora svårigheter att förbättra fastighetsbeståndet. Sökanden bör med andra ord ha rätt att påfordra en reglering av sådan större omfattning som visserligen ej i och för sig är nödvändig för att tillgodose den egna fastighetens regleringsbehov men som påkallas av villkoret om att ytterligare erforderlig reglering icke får motverkas. En sådan vidgad regleringsrätt innebär ingen nyhet utan överensstämmer i huvudsak med vad som för närvarande gäller. Enligt jorddelningslagen äger sålunda fastighetsägare i princip en motsvarande regleringsrätt vid laga skifte, och även vid ägoutbyte torde sökanden i vissa fall ha befogenhet att få till stånd en mera omfattande reglering än som i och för sig är motiverad av hänsyn enbart till hans egen fastighet. Det kan emellertid framhållas, att det tvång som sammanhänger med den vidgade

regleringsrätten likväl kommer att väsentligt mildras enligt kommittéförslaget genom att regleringsverksamheten frikopplas från den gällande skifteslagsindelningen. En reglering kommer nämligen hädanefter ej i något fall att få större omfattning än som erfordras för att fastighetsbeståndet skall kunna förbättras i ett sammanhang, medan någon motsvarande begränsning icke gäller för närvarande utan laga skifte i princip innebär att alla till skifteslaget hörande fastigheter skola underkastas omreglering.

Vad beträffar frågan vilka förutsättningar i övrigt som böra gälla för regleringsrättens utövning vill kommittén först upptaga spörsmålet huruvida viss opinion bland sakägarna skall krävas för att sökanden skall kunna få till stånd en reglering. Ett dylikt opinionsvillkor har ju uppställts i 1 kap. 11 § jorddelningslagen för sådana fall, då den gällande fastighetsindelningen tillkommit genom laga skifte eller vissa andra delningsformer, som ansetts böra medföra samma grad av trygghet i besittningen som laga skifte, och villkoret är givetvis av stor betydelse för regleringsrätten.

Före jorddelningslagen gällde principen om laga skiftets orubblighet, varmed menades att den indelning som åstadkommits genom laga skifte icke skulle få brytas utan åsämjande av alla dem, vilkas rätt berördes. Vid tillkomsten av jorddelningslagen förelåg emellertid ett så starkt intresse av att omskifte skulle få äga rum i större utsträckning än dittills varit möjligt att fordran på åsämjande ansågs böra eftergivas. I enlighet härmed frångick man i lagen principen att laga skifte icke mot delägares bestridande skulle få brytas, och därmed upprepades vad som tidigare skett beträffande såväl tegskiftet som storskiftet, vilka båda delningsformer förlorat sin ursprungliga egenskap av orubblighet sedan det visat sig att den fastighetsindelning vari de resulterat ofta icke kunde betraktas som ändamålsenlig. För att mindre välbetänkta omskiften skulle förebyggas och jordägarnas besittning på så sätt skulle tryggas infördes i stället kravet på viss opinion bland delägarna till förmån för omdelning av förut laga skiftad jord. Enligt nyssnämnda stadgande i jorddelningslagen innebär detta, att de, som önska det nya skiftet, skola äga majoritet inom skifteslaget beträffande jordbruksfastigheternas ägovälde, beräknat efter taxeringsvärdet, samt att de skola utgöra minst halva antalet ägare av jordbruksfastighet inom skifteslaget. För laga skifte å skifteslag, som delats genom tegskifte eller storskifte, erfordras däremot icke någon anslutning till sökandens yrkande från övriga delägares sida. Fastighetsförhållandena förutsättas uppenbarligen i dessa fall vara så oefterrättliga att en förbättring under alla omständigheter är påkallad. Då fråga är om mark, som gjorts till föremål för torrläggning i större omfattning och vars ändamålsenliga brukande hindras av den indelning marken erhållit före torrläggningen, gäller ej heller något opinionsvillkor för omreglering vare sig denna sker genom laga skifte eller ägoutbyte, och på samma sätt förhåller det sig i övriga ägoutbytessituationer.

Fastighetsbeståndet inom landet är numera så beskaffat att det icke finnes anledning att låta det slag av fastighetsbildningsåtgärd, varigenom den gällande indelningen kommit till stånd, vara bestämmande för om ett särskilt krav skall uppställas på att sakägarna i viss angiven utsträckning biträda sökandens yrkande på omreglering. Även inom skifteslag, som undergått laga skifte, kan ett synnerligen starkt regleringsbehov föreligga. Detta gäller icke minst inom skogsmarken. Ej heller bör enbart den omständigheten att en fastighetsreglering genomförts i enlighet med den nya lagens bestämmelser föranleda att frågan om en ny reglering göres beroende av inställningen hos viss majoritet bland sakägarna. Det skydd mot onödiga omregleringar, som helt visst kan behövas och som man vid opinionsvillkorets införande främst synes ha eftersträvat, torde bäst vinnas genom föreskrifter av annat slag, bl. a. rörande omfattningen och beskaffenheten av den båtnad som en reglering skall medföra.

Med hänsyn till vad nu sagts kan det synas mest naturligt att ej i fortsättningen upprätthålla något som helst krav på att en sakägaremajoritet skall ansluta sig till tanken på omreglering. Kommittén har emellertid icke velat slå in på en sådan väg utan anser det befogat att åtminstone såvitt gäller mera genomgripande regleringar göra tillåtligheten beroende av att starkare motstånd från sakägarnas sida icke föreligger. Det för kommittén avgörande skälet härtill har varit, att rationaliseringsåtgärder vanligen icke torde leda till alldeles fullgoda resultat, om sakägarna i allmänhet ställa sig avvisande och om tvångsreglerna i större utsträckning måste tillämpas. Endast för den händelse sakägarna äro beredda att positivt medverka under själva förrättningen och därvid deltaga i överläggningar om fastighetsplanens utformning samt de visa intresse av att även efter förrättningen vilja fullfölja syftet med regleringen, finnas förutsättningar att vinna bästa möjliga utbyte. Blott i sådana fall synes det allmänna böra engagera sig i omregleringsverksamheten. På grund av det omfattande rationaliseringsbehov som föreligger på många håll inom landet komma fastighetsbildningsorganens arbetskraftsresurser också med denna begränsning att bliva hårt ansträngda.

Det opinionsvillkor som kommittén sålunda vill förorda bör endast gälla i de fall, där förrättningssökanden utnyttjar den vidgade regleringsrätt, varom talats i det föregående, liksom ock i de speciella situationer, då annan än sakägare skall få taga initiativ till fastighetsreglering. När fråga är om reglering, som begärts av sakägare och som icke har större omfattning än som i och för sig erfordras för förbättring av sökandens eget fastighetsinnehav, bör alltså i likhet med vad som för närvarande gäller vid ägouthyte något krav på anslutning från övriga sakägares sida ej uppställas. Det finnes emellertid anledning att ytterligare något inskränka opinionsvillkorets räckvidd. Äro i visst fall bristerna i den gällande fastighetsindelningen högst påtagliga och kan behovet av en omreglering karakteriseras såsom synnerli-

gen trängande, får det allmänna intresset av att en förbättring snarast kommer till stånd anses vara så starkt att en omreglering bör på samma sätt som vid laga skifte å tegskiftad eller storskiftad jord få äga rum utan hänsyn till sakägareopinionen. Om huvuddelen av fastighetsägarna verkligen skulle i ett sådant fall motsätta sig åtgärden, torde deras ställningstagande vanligen bero på speciella förhållanden av mera tillfällig natur, och det kan med fog antagas att de, sedan det väl fastslagits att en omreglering skall företagas, skola medverka till att bästa möjliga resultat erhålles. De situationer som här avses torde icke vara vanliga utan äro snarare av undantagskaraktär. Främst har kommittén haft sådana fall för ögonen, där en långt driven ägosplittring förhindrar varje ändamålsenligt utnyttjande av marken eller när nyanläggning av allmän väg eller liknande ingrepp orsakar svåra skador på fastighetsindelningen.

Vad härefter beträffar frågan om opinionsvillkorets närmare innebörd har kommittén den uppfattningen, att någon formlig omröstning bland sakägarna i stil med vad som för närvarande skall ske enligt 1 kap. 11 § jorddelningslagen icke bör anställas. Omröstningen vid laga skifte har visat sig innebära en omständlig och arbetskrävande procedur, och utgången därav har ej alltid på ett rättvisande sätt återspeglat sakägareopinionen. Även om det skulle vara möjligt att komma till rätta med vissa av de praktiska olägenheter som äro förbundna med den nuvarande omröstningen, kan dock ej undvikas att ett röstningsförfarande måste tynga förrättningsproceduren. Den omständigheten att fastighetsregleringar hädanefter skola genomföras helt oberoende av en bunden skifteslagsindelning skulle ingalunda underlätta röstningen utan torde snarare medföra vissa komplikationer. Härtill kommer ytterligare en omständighet, som kommittén för sin del vill tillmäta största vikt, nämligen den att det ej är möjligt att anvisa någon godtagbar grund för en exakt röstberäkning. Att bibehålla de nuvarande principerna för denna beräkning kan icke komma i fråga, ty därmed skulle riskeras att de fastighetsägare, för vilka en omreglering skulle vara av största betydelse och som enligt den föreslagna regeln om fördelning av kostnaderna efter nyttan skulle få svara för huvuddelen av de med regleringen förknippade utgifterna, förlora möjlighet att påverka utgången. Endast under förutsättning att de olika sakägarnas inflytande i förevarande avseende bestämmes med hänsyn till storleken av den nytta var och en av dem erhåller genom regleringen, synes ett fullt rimligt resultat kunna uppnås och överensstämmelse vinnas med den i andra ekonomiska sammanhang tillämpade principen att delägarna i ett företag utöva bestämmanderätt över företaget i proportion till de investeringar de göra i företaget. Om emellertid röstberäkningen skall ske efter nyttan av regleringen, framstår ett tungrott omröstningsförfarande i början av regleringsförrättningen såsom skäligen meningslöst, eftersom nyttan för de olika sakägarna icke kan redan på detta stadium bestämmas med sådan noggrannhet att den lämpar sig för fram-

räknande av de exakta röstetal som erfordras. Under det inledande skedet av regleringen kan denna nytta endast uppskattas mera överslagsmässigt med utgångspunkt i de olika fastigheternas regleringsbehov.

Då kommittén sålunda avvisar tanken på en omröstning angående frågan huruvida en tilltänkt fastighetsreglering skall medgivas, måste opinionsvillkoret erhålla sådan utformning att förrättningsmännen få rätt att täämligen fritt bedöma om önskvärd anslutning till en omreglering kan vinnas bland sakägarna. Villkoret torde emellertid icke böra innefatta ett krav på att en viss opinionsyttring till förmån för omreglering kommit till synes utan bör i stället formuleras så att regleringen icke skall få äga rum, om det motstånd som kan konstateras är av viss angiven styrka. Erfarenheterna från gällande rätt ge nämligen vid handen, att motståndarna till en reglering alltid äro beredda och även angelägna att utan omsvep giva sin mening till känna, medan sakägare, som hysa en positiv inställning till en förändrad fastighetsindelning, icke sällan underlåta att inställa sig vid sammanträde, då tillståndsfrågan skall dryftas, eller att öppet uttala någon åsikt. Med anledning härav har kommittén funnit sig böra giva opinionsvillkoret den innebörden att fastighetsreglering icke skall få komma till stånd, om sakägarna mera allmänt motsätta sig åtgärden. Att tydligare angiva hur starkt motståndet skall vara för att hinder mot fastighetsregleringen skall anses föreligga synes icke möjligt. Någon gång kan inträffa att hänsynen till en ej alltför obetydlig minoritet bland sakägarna bör föranleda att frågan om en reglering får förfalla, medan det i andra fall kan vara motiverat att härför kräva att motståndarna till förslaget äro i majoritet, undantagsvis kanske till och med att de utgöra en större del av sakägarekretsen. De olika sakägarnas reella intresse av den föreliggande frågan måste härvidlag få tillmätas särskild betydelse så att uppfattningen hos dem, som kunna väntas erhålla den största nyttan och få betala största delen av kostnaderna, främst vinner beaktande. Denna riktlinje för bedömningen torde uttryckligen böra angivas i lagtexten. Eftersom regleringsinstitutet är avsett att vinna tillämpning vid alla tänkbara former av markanvändning, bör opinionsvillkoret icke som i gällande rätt anknytas enbart till jordbruksfastigheter. Ägare av andra fastigheter, t. ex. sådana avsedda för bebyggelse, skola därför äga samma möjligheter att inverka på frågan huruvida omreglering skall komma till stånd eller icke.

Såsom framgår av det anförda har opinionsvillkoret icke till syfte eller i varje fall icke till primärt syfte att skydda sakägarna mot att tvångsvis bliva invecklade i förlustbringande eller eljest alltför riskbetonade företag. Sakägarnas behov av fullgoda garantier mot fastighetsregleringar, som icke medföra tillräckligt värdefulla förbättringar, måste i stället tillgodoses genom att som förutsättning för fastighetsreglering uppställes ett krav på

att regleringen skall medföra viss båtnad och att de beräknade kostnaderna för regleringen skola stå i viss relation till båtnaden.

Jorddelningslagens bestämmelser angående detta s. k. båtnadsvillkor innebära såvitt gäller laga skifte att sådan fastighetsbildning i regel icke må företagas med mindre det befinnes, att skifteslagets ägor genom skiftet kunna erhålla en för deras skötsel lämpligare indelning och därigenom uppbringas till större avkastning och högre värde samt att skiftet för delägarna i allmänhet kommer att medföra fördelar, som väsentligen överväga de av skiftet följande kostnaderna och olägenheterna (1 kap. 10 och 11 §§). Dessa bestämmelser äro konstruerade enbart med tanke på jordbruksförhållanden. För skifte å samfälld mark erfordras endast att fördelar uppkomma, vilka överväga olägenheterna och kostnaderna (1 kap. 13 §). Beträffande ägoutbytesinstitutet finnes icke något motsvarande båtnadsvillkor uppställt, men genom att tvångsägoutbyte endast tillåtes komma till användning i vissa angivna situationer ha i realiteten samma garantier skapats för att åtgärden alltid kommer att medföra vissa bestämda fördelar. Eftersom kostnaderna regelmässigt torde vara tämligen begränsade vid ägoutbyte, har något särskilt hänsynstagande till dem ej ansetts nödvändigt.

Vad nu den nya lagstiftningen beträffar kan till en början fastslås att ett båtnadsvillkor måste gälla generellt vid varje fastighetsreglering, där ej samtliga sakägare äro ense om regleringens genomförande. I förhållande till gällande rätt synes vidare den ändringen motiverad att villkoret bör erhålla en för alla åtgärder enhetlig avfattning, innebärande att fördelarna skola överväga kostnaderna och olägenheterna. Enligt kommitténs mening saknas nämligen anledning att i lagen resa speciellt stränga krav på det ekonomiska utbytet vid vissa slag av regleringsåtgärder. Den avvägning som skall äga rum mellan å ena sidan sökandens intresse av att få regleringen genomförd och å andra sidan önskemål från annat sakägarehåll om att någon förändring icke vidtages torde sålunda alltid böra verkställas efter en och samma norm och oberoende av om själva regleringen berör fastigheters enskilda ägor eller samfälld mark eller om den genomföres såsom överföring av mark eller på annat sätt. Självfallet bör dock kravet på ekonomiskt utbyte av regleringen kunna i praktiken varieras allt efter omständigheterna i det enskilda fallet. Om särskild osäkerhet finnes vidlåda de uppskattningar som erfordras för bedömningen, måste det vara berättigat att räkna med en större säkerhetsmarginal än som annars kan vara påkallat.

I likhet med vad som för närvarande får anses gälla synas blott sådana fördelar som äro att hänföra till fastighetsindelningen böra beaktas vid den av båtnadsvillkoret föranledda prövningen. Om en fastighetsreglering av t. ex. befolkningspolitiska eller sociala skäl är från allmän synpunkt önskvärd, bör även i fortsättningen någon hänsyn därtill icke tagas, och ej heller

bör såsom fördel i detta sammanhang få räknas den omständigheten att regleringen kan tillfredsställa någon enskild fastighetsägares rent personliga önskningar i visst avseende. Den förbättring av fastighetsförhållandena som avses med båtnadsvillkoret torde i regel yttra sig i en höjning av fastighetsvärdena, men en sådan effekt bör icke utgöra en nödvändig förutsättning för att båtnadsvillkoret skall anses uppfyllt. I vissa fall, särskilt inom detaljplanerade områden där fastigheternas marknadsvärden stundom äro helt avhängiga av arealen, kan förekomma att ändringar i fastigheternas utformning medföra avsevärda förbättringar av lämpligheten utan att påverka värdet.

Beträffande frågan om vilka kostnader och olägenheter som skola beaktas vid prövning av fastighetsreglerings tillåtlighet med hänsyn till båtnadsvillkoret kunna delade meningar råda. Först gäller att avgöra huruvida omkostnaderna för förrättningsorganisationen skola medräknas. Här avses sådana utgifter för förrättningsmännen och deras verksamhet som falla på statsverket eller kommunen och som icke skola genom taxereglerade avgifter återgäldas av sakägarna eller i annan ordning utgöras av dem. Enligt kommitténs uppfattning böra dessa omkostnader helt lämnas ur räkningen vid bedömning om båtnadsvillkoret är uppfyllt. Syftet med villkoret bör vara att skydda sakägarna och ej att förhindra regleringsåtgärder, som ställa sig alltför kostsamma för det allmänna. Erforderligt skydd i sistnämnda hänseende kan erhållas på annat sätt, bl. a. genom en lämplig avvägning av taxeavgifterna. Såsom kostnad i förevarande sammanhang skall alltså blott räknas utgiftsposter, som belasta sakägarna. I den mån sakägare erhålla statsbidrag till själva regleringen eller till särskild åtgärd av betydelse för regleringens ändamålsenliga genomförande böra kostnader som täckas av bidraget ej heller betraktas såsom verkliga utgifter i anledning av regleringen, under förutsättning att bidraget givits i stimulanssyfte och ej för att understödja enskild sakägare, som funnits i behov av ekonomiskt bistånd. I övrigt skola samtliga slag av kostnader som åvila sakägarna och som äro nödvändigt förbundna med regleringen medräknas, således även kostnaderna för s. k. enskilda fullföljdsåtgärder. Om någon sakägare har särskilda utgifter för bevakning av sin rätt vid sammanträde eller eljest under förrättningen, bör dock hänsyn därtill icke tagas. Utgifter av detta slag äro alltför obestämbara eller i varje fall omöjliga att på förhand uppskatta. De ha tidigare aldrig ansetts vara av beskaffenhet att böra uppmärksammas i detta sammanhang, och anledning att ändra på detta förhållande synes icke föreligga.

Vad som i samband med båtnadsvillkoret avses med olägenhet är i någon mån oklart enligt gällande rätt. Eftersom det här gäller en avvägning mellan olika ekonomiska faktorer, torde det röra sig om ekonomisk olägenhet. Med hänsyn till de särskilda bestämmelser som reglera frågan om fastighets värdeminskning kan det dock icke vara fråga om att fastighet minskar i

värde. Såsom olägenhet torde emellertid få anses t. ex. det arbete för avträde och tillträde som drabbar sakägarna utan att direkt medföra några utgifter ävensom liknande arbeten. Såsom olägenheter böra också anses förluster i följd av regleringen i den mån de ej utgöra verkliga kostnader samt därjämte varje av det ändrade fastighetsbeståndet föranlett obehag i avseende som har ekonomisk betydelse. Oavsett vad som i gällande rätt menas med olägenhet synes detta begrepp böra vid tolkningen av den nya lagens bestämmelser i detta hänseende erhålla nu angivna innebörd.

Vid sidan av båtnadsvillkoret innehåller jorddelningslagen ett särskilt villkor om att laga skifte skall ske utan någon delägares förfång, och bland lagens bestämmelser om ägoutbyte återfinnes ett motsvarande villkor. Enligt uttrycklig föreskrift i lagen skall vidare med att åtgärd sker utan förfång förstås att den icke för fastighet, som beröres av åtgärden, länder till minskning i värde utöver vad i vissa avseenden kan föranledas av särskilda stadganden i lagen. Förekomsten av detta förfångsvillkor sammanhänger främst med att jorddelningslagens regler om likvider mellan sakägarna icke medgiva ersättning i anledning av alla slag av förändringar som de olika fastigheterna undergå. Sålunda kan värdeminskning kompenseras endast om den beror på vissa angivna förhållanden. Utan förfångsvillkoret skulle rättsförluster därför lätt kunna inträffa. Enligt kommitteförslaget konstrueras nu ersättningsreglerna så att sakägare skall kunna erhålla gottgörelse för varje slag av försämring hans fastighet utsättes för. På grund härav och då ett förfångsvillkor alltid lägger onödigt hårda band på förrättningsmännen, när de utarbeta fastighetsplanen, har någon motsvarighet till gällande bestämmelser i detta hänseende ej ansetts böra upptagas i den nya lagen. Villkorets slopande förutsätter emellertid förutom ändrade ersättningsregler även vissa spärregler till förhindrande av att fastighet undergår sådan betydande förändring som ägaren, ehuru han därför skulle erhålla ekonomisk gottgörelse, icke bör tvingas att underkasta sig. De lämplighetsvillkor som upptagas i 3 kap. och som ju skola lända till efterrättelse vid såväl fastighetsreglering som övrig fastighetsbildning utgöra här ett visst skydd, men dessutom erfordras särskilda bestämmelser om fastigheternas utformning vid fastighetsreglering. Det närmare innehållet i dessa bestämmelser behandlas i ett följande avsnitt.

Den förbättring eller rationalisering av fastighetsbeståndet som varje omreglering skall medföra kan avse olika förhållanden. Verksamheten kan vara begränsad till att enbart taga sikte på arronderingsfrågan och således ha till uteslutande ändamål att förbättra ägoanordningen. Med en reglering kan man emellertid därutöver syfta till att uppnå en lämpligare ägoslagssammansättning och detta utan att egentlig rubbning sker av regleringsfastigheternas storlek. Slutligen kan rationaliseringsverksamheten i sin mest

ingripande form tänkas omfatta förutom arronderingen och ägoslagssammansättningen även själva storleken av fastigheterna. Då fastigheter avsedda för bebyggelse äro i behov av en fördelaktigare utformning, ofta i anslutning till stads- eller byggnadsplan, brukar man emellertid icke göra åtskillnad mellan de fall, då fastigheterna med bibehållen omfattning skola ändras så att de få en lämpligare form, och de fall, då en storlekskomplettering är erforderlig.

De nuvarande regleringsinstituten äro i huvudsak inriktade på att åstadkomma en förbättrad arrondering. Möjlighet att vid omskifte och ägoutbyte vinna en mera ändamålsenlig ägoslagssammansättning har visserligen icke helt uteslutits men är i lagstiftningen tämligen begränsad. Enligt 13 kap. 3 § jorddelningslagen skall sålunda varje ägolott, som utlägges vid laga skifte, tilldelas behörig andel enligt delningsgrund av olika ägoslag med rätt emellertid för förrättningsmännen att i detta avseende vidtaga skälig jämkning i den mån det kan ske utan någon delägares förfång. Att genom ägoutbyte vinna en åsyftad rationalisering med avseende på ägoslagssammansättningen torde icke kunna ske annorledes än på frivillighetens väg.

Vad beträffar storleksrationaliseringen har jorddelningslagen åtminstone tidigare stått helt främmande för tanken att fastighetsreglerande åtgärder skulle kunna utnyttjas såsom medel att få till stånd egentliga storleksförändringar. Endast i den utsträckning samtliga berörda rättsägare varit eniga om att en fastighet skulle på visst sätt utökas har en sådan rationalisering kunnat vinnas, men den har då måst genomföras icke med anlitande av laga skifte eller ägoutbyte utan på det sättet att fastighetens ägare fått träffa avtal om förvärv av erforderlig förstärkning i form av jord eller fastighetsandel, varefter frågan om utbrytning genom vanlig delningsåtgärd av den förvärvade egendomen, där den ej utgjort hel fastighet, och om sammanläggning upptagits till prövning i därför stadgad ordning. Vid tiden för jorddelningslagens tillkomst utgjorde frågan om förstärkning av ofullständiga fastigheter över huvud taget ej ett problem som tilldrog sig uppmärksamhet. Först under senare årtionden ha behovet och önskvärdheten av storleksrationaliseringar framträtt mera klart, och numera anses det i regel vara en angelägenhet av vikt att lagstiftningen icke blott förhindrar olämpliga fastighetsdelningar utan tillika positivt främjar uppkomsten av fastigheter, som icke minst med hänsyn till storleken äro väl lämpade för sitt ändamål. Denna uppfattning kom till särskilt tydligt uttryck i de nya riktlinjer för jordbrukspolitiken som fastställdes år 1947. I anslutning till statsmakternas ställningstagande i detta ärende vidtogos också lagstiftningsåtgärder i syfte att underlätta en på detta sätt bedriven rationaliseringsverksamhet. Sålunda omarbetades sammanläggningslagen samt infördes lag om kronans förköpsrätt, enligt vilken kronan i vissa fall skulle äga lösa till sig fastighet för att underlätta bildandet av bärkraftiga brukningsdelar. Genom ändring i expropriationslagen öppnades även möjlighet under

vissa förutsättningar till expropriation av mark för stärkande av ofullständigt jordbruk. Någon ändring i skiftes- och ägoutbytesinstituten företogs emellertid ej i detta sammanhang, men det förutsattes att den pågående, åt fastighetsbildningssakkunniga anförtrodda utredningen angående revision av jorddelningslagstiftningen skulle resultera i ett nytt regleringsinstitut, varigenom det skulle bliva möjligt att få till stånd en verklig sanering av fastighetsförhållandena så att man icke skulle vara nödsakad att vid omregleringar utlägga ägolotter som redan från början framstodo såsom olämpliga med hänsyn till sin beskaffenhet och brukarens försörjningsmöjligheter (prop. 75/1947 s. 237). Då det av fastighetsbildningssakkunniga bedrivna utredningsarbetet som bekant icke kom att utmynna i någon allmän reform av bestämmelserna om fastighetsreglering, ankommer det på fastighetsbildningskommittén att till slutligt övervägande upptaga frågan om storleksrationaliseringen såsom ett led i regleringsförfarandet. På grund av vissa under senare år företagna reformer med begränsad räckvidd föreligga dock redan nu möjligheter att i en del fall åstadkomma förstärkning av fastigheter genom fastighetsreglerande åtgärder. Här åsyftas i första hand en år 1948 vidtagen ändring i lagen den 17 juni 1932 med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län (dalalagen) samt 1951 års reform av de allmänna ägoutbytesreglerna.

Genom nyssnämnda ändring i dalalagen har förrättningsmännen vid omskifte, som handlägges enligt särbestämmelserna i lagen, tillerkänts rätt att i samband med skiftet besluta om åläggande för ägare av små, obebyggda jordbruksfastigheter att frånträda sin inrösningsjord mot likvid i penningar och om den inlösta jordens användning till förstärkning av annat jordbruk inom skifteslaget. Frågan om en motsvarande inlösen av skogsmark fördes även på tal, men tanken därpå avvisades bl. a. av det skälet att ett sådant mera väsentligt ingrepp i den enskilda äganderätten skulle nödvändiggöra en omprövning av vissa centrala frågor, vilka icke lämpligen kunde upptagas till behandling annat än i ett större sammanhang (prop. 255/1948 s. 37 f.). I stället infördes den ordningen att vissa mindre innehav av avrösningsjord skola, om de icke var för sig kunna bilda lämpliga fastigheter, sammanföras till en gemensam ägolott.

Den möjlighet till storleksrationalisering som infördes genom 1951 års reform hänför sig uteslutande till det frivilliga ägoutbytet. För sådan fastighetsbildning gällde tidigare enligt 8 kap. 4 § jorddelningslagen det villkoret att bekvämare ägoanordning skulle vinnas genom åtgärden. Detta villkor slopades nu och i dess ställe föreskrevs blott den begränsningen att det frivilliga ägoutbytet icke får ske, om bytet skulle medföra försämrad fastighetsindelning eller försvåra fastighetsindelningens genomförande enligt fastställd plan. Till följd härav kan ägoutbyte, varom sakägarna äro ense, numera komma till stånd oavsett om det syftar till en förbättring i fråga om arronderingen, ägoslagssammansättningen eller fastighetsstor-

leken. En rationalisering i sistnämnda hänseende underlättas vidare genom en samtidig omarbetning av de bestämmelser som reglera i vilken utsträckning penningersättning må utgå vid ägoutbyte i stället för vederlag i mark. För laga skiftets del genomfördes år 1955 en motsvarande anordning med möjlighet till viss storleksrationalisering i frivilligfallen. Jämlikt stadgande som därvid upptogs i 13 kap. 2 a § jorddelningslagen må fastighet, om dess ägare och ägarna av övriga berörda fastigheter lämna skriftligt medgivande samt försämrad fastighetsindelning ej uppkommer, tilldelas större ägobelopp än som enligt delningsgrund tillkommer fastigheten och detta gäller utan någon begränsning med hänsyn till ändamålet med den ökade tilldelningen.

Fastighetsbildningskommittén ser som en av sina mest betydelsefulla uppgifter att framlägga förslag till ett moderniserat regleringsinstitut, som icke blott skall underlätta genomförandet av arronderingsförbättringar utan skall, där det är påkallat, kunna leda till en fullständig omdaning av fastighetsförhållandena även i andra hänseenden. På många håll inom landet har markens uppdelning på olika fastigheter med skilda ägare drivits så långt att det ej är möjligt att enbart genom ändrad ägoanordning vinna en godtagbar fastighetsindelning. På andra håll, där ett behov av storleksförbättringar också föreligger men det ej är lika framträdande, kan måhända en ändrad arrondering leda till en för tillfället nöjaktig eller i varje fall förbättrad indelning. För att resultatet av en sådan reglering icke skall på kort tid gå förlorat, är det emellertid önskvärt att fastigheter, som bedömas endast efter förstärkning kunna bestå på längre sikt såsom fullt lämpliga enheter, bliva redan i samband med regleringen kompletterade. Om detta icke sker, riskeras nämligen att de fristående åtgärder i storleksrationaliserande syfte, som i så fall kunna väntas, få till följd att ett nytt behov av omarrondering tämligen snart ger sig till känna och att den verkställda regleringen delvis blir förfelad.

På grund av vad nu sagts och i överensstämmelse med de uttalanden som gjorts i denna fråga såväl 1947 som i olika sammanhang därefter, bl. a. vid genomförandet av partiella lagstiftningsåtgärder på området, anser kommittén att regleringsinstitutet i den nya lagstiftningen bör inrättas så att det kommer att möjliggöra alla former av rationalisering och att de allmänna regleringsvillkoren alltså icke skola lägga hinder i vägen för storleksförbättringar. De förstärkningsmöjligheter som fastighetsregleringen sålunda skall inrymma kunna icke vara inskränkta till fall, där samtliga berörda sakägare medgiva erforderliga förändringar, utan för att den önskvärda samordningen av olika rationaliseringsåtgärder verkligen skall vinnas måste under vissa förutsättningar ett avgörande om storleksförbättring kunna träffas i samband med en pågående reglering oberoende av att samtycke från alla sakägare icke kunnat erhållas. Då det emellertid är obestridligt att en storleksrationaliserande verksamhet lätt får kännbara verkningar för

fastighetsägare och innehavare av särskilda rättigheter i fast egendom, är det av största vikt att den rättsliga regleringen av verksamheten sker på ett för de enskilda fullt betryggande sätt, och det är vidare angeläget att sådana ingripanden förhindras som kunna framstå såsom onödigt hårda eller eljest opåkallade.

Frågan om formerna för genomförandet av storleksrationalisering i samband med fastighetsreglering och om de särskilda villkoren därför skall icke närmare behandlas i detta sammanhang. Sådan rationalisering bör kunna åstadkommas på olika vägar. I viss utsträckning bör en åsyftad storleksförbättring kunna vinnas genom tillämpning av de allmänna reglerna om markfördelningen vid fastighetsreglering och de olika fastigheternas utformning därvid. Såsom framgår av redogörelsen i närmast följande avsnitt måste dessa regler under alla förhållanden tillåta att regleringsfastigheterna inom vissa, låt vara tämligen snäva gränser förändras till sin omfattning. För speciella fall, där ett mera väsentligt behov av förstärkningsjord icke kan tillgodoses på detta sätt och där frivilliga överenskommelser ej heller erbjuda en framkomlig väg, bör viss möjlighet till inlösen stå till buds i likhet med vad som redan för närvarande gäller enligt dalalagen. Härmed sammanhängande problem regleras närmare i 8 kap. av lagförslaget. Vidare må nämnas att sammanföring av mindre skogsmarksinnehav till samfällda ägolotter enligt de föreslagna bestämmelserna i 6 kap. även är att anse som en form av storleksrationaliserande verksamhet.

Utan hinder av det anförda synes bland de allmänna regleringsvillkoren böra införas en viss begränsning av möjligheterna till storleksrationalisering med utnyttjande av regleringsinstitutet. Den föreslagna ordningen att alla frågor om fastighetsförbättring skola kunna behandlas i regleringssammanhang har ju förestavats av önskemålet att genom en samordning av de åtgärder i olika avseenden som finnas påkallade vinna bättre och mera varaktiga resultat. I sådana fall, där enbart fråga om utökning av fastighets omfattning uppkommit och annan rationalisering alltså icke åsyftas, föreligger icke motsvarande behov av samordning eller något allmänt intresse av att storleksförändringen genomföres inom fastighetsregleringens ram. Att här låta fastighetsägare få utnyttja sin regleringsrätt endast och allenast för att på annans bekostnad vinna utökning av sin fastighet skulle kunna medföra stötande konsekvenser. Kommittén finner det därför motiverat med ett stadgande, som förbjuder att fastighetsreglering företages uteslutande i syfte att åstadkomma förändring av fastighets storlek. Helt utan undantag bör likväl ett sådan stadgande icke få gälla. Detsamma bör sålunda icke få lägga hinder i vägen för en åtgärd, som företages inom område med stadsplan eller byggnadsplan, under förutsättning att bättre överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och föreliggande planer därigenom vinnes. Redan enligt gällande rätt finnes för dylika fall en möjlighet att tvångsvis genomföra utökning av fastighet, ehuru denna icke brukar betecknas

som storleksrationalisering i vanlig mening (8 kap. 1 a § jorddelningslagen). Vidare bör förbudet mot fastighetsreglering i uteslutande storleksförbättrande syfte icke gälla, när sakägarna kommit överens om regleringens genomförande.

### *Villkor angående de särskilda fastigheternas utformning*

I fråga om markfördelningen vid omskifte och ägoutbyte innehåller gällande lagstiftning detaljerade och stränga bestämmelser, utformade på sådant sätt att egentliga storleksförskjutningar mellan fastigheterna i allmänhet förhindras. Som huvudregel gäller att varje fastighet skall tilldelas exakt så mycket jord som tillkommer fastigheten enligt innehavet före åtgärdens vidtagande. Att i vissa fall vid omskifte å tegskiftad jord annan delningsgrund än innehavet kan vara bestämd torde numera vara utan egentligt intresse. Då det för tillämpningen av den angivna huvudregeln rörande tilldelningen gäller att bedöma i vad mån mark som genom fastighetsbildningen tillföres fastighet kan anses svara mot vad fastigheten avstår är det icke markarealen och ej heller det vid ifrågavarande tidpunkt föreliggande marknads- eller avkastningsvärdet som är utslagsgivande utan i stället det s. k. uppskattningsinnehållet, framräknat på grund av den enligt 11 kap. 2 § jorddelningslagen verkställda graderingen. Med hänsyn till det sätt varpå graderingen skall utföras — gradtalen skola åsättas allt efter de särskilda ägornas olika godhet och med bortseende från rådande hävdeförhållanden och andra tillfälliga omständigheter — kommer uppskattningsinnehållet närmast att utgöra ett slags långsiktigt normalvärde. Särskilt må påpekas att förekomsten av byggnader och tekniska anordningar av betydelse för markens ändamålsenliga utnyttjande ej inverkar på uppskattningsinnehållet och att detta vad beträffar skogsmark icke återspeglar värdet av det aktuella skogsbeståndet och ej heller är ett uttryck för enbart kalmarksvärdet utan i stället bestämmes i förhållande till ett antaget normalskogsvärde.

Regeln att ägor som vid fastighetsreglerande åtgärder bytas mot varandra skola vara av lika uppskattningsinnehåll upprätthålles emellertid ej undantagslöst i gällande rätt. För vissa fall medgiver lagstiftningen s. k. ägokravsjämkning, varmed just förstås avsteg från grundprincipen rörande marktilldelningen.

Möjligheterna till ägokravsjämkning vid omskifte och ägoutbyte enligt jorddelningslagen voro från början högst begränsade. I överensstämmelse med vad förut sagts att jorddelningslagen stod främmande för storleksrationalisering fick sådan jämkning enligt lagens ursprungliga lydelse huvudsakligen endast ske i situationer, då det var påkallat av planläggningstekniska skäl. Det krävdes sålunda i allmänhet att lämplig skiftes-

läggning skulle befordras. Vidare fick fastighets uppskattningsinnehåll icke förändras med mer än två procent. Vid ägoutbyte gällde dock sistnämnda villkor blott i fråga om tvångsvis företagen minskning av fastighets uppskattningsinnehåll. Av förarbetena till lagen framgår att flera olika omständigheter medverkade till denna restriktiva inställning hos lagstiftaren. Det förhållandet att ägokravsjämkning innebar införandet av ett nytt och för landet oprövat förfarande ansågs först och främst mana till försiktighet. Som skäl mot en mera vidgad jämkningsrätt åberopades vidare att varje möjlighet till jämkning måste innebära en frestelse för förrättningsmännen att tillgripa detta bekväma och tidsbesparande förfarande även i fall, där sådant genom lämplig ändring i skiftesplanen kunde undvikas. Stor vikt tillmättes även den omständigheten att de penninglikvider som föranleddes av ägokravsjämkningen kunde bliva alltför betungande för sakägarna, vilka ju även hade att svara för förrättningskostnaderna och ej sällan dessutom för andra likvider. Särskilt betonades därvid att jordägare icke borde tvingas till jordförvärv i större utsträckning än hans ekonomi medgav. Till sist påpekades även faran av att mera avsevärt minska fastigheternas ägovälden, varigenom särskilt fastigheternas förmåga att utgöra säkerhet för fordringar sattes på spel.

Efter jorddelningslagens tillkomst ha emellertid möjligheterna till ägokravsjämkning väsentligt utvidgats genom olika partiella reformer. Till en början infördes år 1931 den regeln i 1917 års lag om fastighetsbildning i stad att fastighet skulle genom ägoutbyte få minskas med upp till tio procent av sitt uppskattningsinnehåll. Om fastighetsindelningens överensstämmelse med bl. a. stadsplan eller tomtindelning främjades genom bytet, skulle minskningen till och med få uppgå till tjugofem procent. Av hänsyn till inteckningshavarna föreskrevs samtidigt att penningersättning i anledning av minskad tilldelning vid ägoutbyte inom tillämpningsområdet för 1917 års lag skulle erläggas och fördelas på samma sätt som expropriationsersättningar. Denna lagändring avsåg som sagt stadslagstiftningen och berörde icke jorddelningslagen, vars bestämmelser i ämnet bibehöllos oförändrade fram till år 1951. I samband med reformeringen av ägoutbytesreglerna i 8 kap. jorddelningslagen infördes då för landsbygdens del den alltjämt gällande ordningen att skillnaden i uppskattningsinnehåll mellan ägor som bytas mot varandra må utgöra fem procent av uppskattningsinnehållet av den fastighet varifrån det större ägoväldet tages. Skillnaden må emellertid uppgå till tio procent, om ägoutbytet kan genomföras på frivillighetens väg, och till tjugofem procent, om överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och viss plan främjas, oavsett huruvida bytet sker tvångsvis eller icke. Slutligen företogos år 1955 vissa ändringar av de i 13 kap. jorddelningslagen upptagna reglerna om tilldelningen vid laga skifte i syfte att vid denna form av fastighetsbildning tillåta ägokravsjämkning i samma utsträckning som vid ägoutbyte. Till följd härav gäller nu icke längre någon fastställd

procentgräns för s. k. plusavvikelser. Sådan ägokravsjämkning vid laga skifte varigenom fastighets uppskattningsinnehåll ökas är med andra ord i princip fri med blott den begränsning som följer av att jämkning i tvångsfallen endast får ske för tillgodoseende av vissa angivna ändamål. Beträffande dessa ändamål infördes genom 1955 års reform vid sidan av den dittillsvarande planläggningstekniska ägokravsjämkningen möjlighet till jämkning av förrättningstekniska skäl. För att undvika kostnad, som icke skulle stå i skäligt förhållande till den betydelse det kan hava för skiftesdelägare att erhålla jord enligt delningsgrund, må sålunda viss ägokravsjämkning numera äga rum. Den allmänna minusgränsen höjdes samtidigt från två till fem procent. För det fall att berörda sakägare träffa skriftlig överenskommelse skall gränsen dock i stället gå vid tio procent och i detta fall gäller vidare såsom redan påpekats att avvikelse må ske utan hänsyn till ändamålet därmed. Också en tjugofemprocentgräns infördes vid skifte, men den har icke såsom vid ägoutbyte anknutits till det förhållandet att fastighetsindelningens överensstämmelse med plan främjas utan gäller i stället generellt beträffande alla fastigheter, avsedda för bostadsändamål eller för industriell, kommunikationsteknisk eller kulturell anläggning eller annat därmed jämförligt ändamål.

Vid sidan av nu återgivna bestämmelser rörande ägotilldelningen gälla för omskiftets del vissa regler om vad som vid tilldelningen bör iakttagas beträffande fastigheternas ägoslagssammansättning.

Kommittén har nu att bedöma i vad mån möjligheterna att genom fastighetsreglering omforma de olika fastigheterna skola för framtiden begränsas på motsvarande sätt som i gällande lagstiftning. Därvid må till en början konstateras att ju större frihet förrättningsmännen erhålla att vid fastighetsplanens utarbetande avvika från det tidigare innehavet, desto större äro förutsättningarna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning. I synnerhet då fastighetsregleringen hädanefter skall kunna utnyttjas för att genomföra en fullständig sanering av otillfredsställande fastighetsförhållanden, måste det vara av värde med en relativt obunden markfördelning. Det är vidare att märka att stränga regler rörande fastigheternas utformning framtvinga ett mera formbundet och tidsödande förfarande och motverka därigenom strävan efter enkla och billiga handläggningsmetoder. Av dessa skäl skulle det onekligen från allmän synpunkt sett vara till övervägande fördel, om förrättningsmännen icke behövde i sitt planläggningsarbete följa någon annan norm än den att bästa möjliga indelning skall åstadkommas. Fastighetsregleringen är ju emellertid i första hand en fastighetsägarnas angelägenhet och bör uppenbarligen icke få genomföras utan att de enskildas intressen vinna tillbörligt beaktande. På grund härav och då den enskilde fastighetsägaren vanligen torde fästa största vikt vid att han genom regleringen erhåller fast kapital i förhållande till vad han därvid avstår och att han i fortsättningen kan utnyttja sin fasta egendom för samma ändamål

och med minst lika stort ekonomiskt utbyte som tidigare, blir det ofrånkomligt med viss bundenhet vid de bestående förhållandena, där icke de berörda sakägarna medgiva annat. Även om regleringsverksamheten såsom kommittén föreslagit skall kunna avse jämväl annan rationalisering än arronderingsförbättring och verksamheten i speciella situationer till och med skall kunna föranleda särskild inlösen, erfordras följaktligen vissa bestämmelser till förhindrande av att i normalfallet regleringsfastigheterna mot ägarnas bestridande underkastas alltför långtgående omgestaltningar. Vid utformningen av dessa bestämmelser bör emellertid beaktas att fastighetsägarna samtidigt ha ett starkt intresse av att regleringsproceduren icke förlänges och fördyras. Även med hänsyn till de enskilda är det därför berättigat att låta förrättningstekniska synpunkter inverka på bedömningen.

Som en grundläggande princip bör enligt kommitténs mening gälla att varje fastighet, som ingår i en reglering, därvid skall erhålla sådan sammansättning och utformning i övrigt att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål, vartill den användes, såvida icke inlösen föranleder annat. Skall den till fastigheten hörande marken enligt fastställd plan ej användas på samma sätt som tidigare, synes det i planen angivna ändamålet i stället böra på motsvarande sätt beaktas. Genom att den ifrågavarande principen lagfästes skyddas ägaren mot att hans fastighet utlägges för annat ändamål än det som fastigheten tidigare haft eller vartill den vid planläggning enligt byggnadslagstiftningen ansetts böra utnyttjas och vidare förhindras att fastigheten undergår sådana förändringar att dess lämplighet försämras. Visserligen skall ju en reglering enligt vad som redan blivit fastslaget alltid leda till en förbättring av fastighetsbeståndet totalt sett, men detta villkor innebär icke någon garanti mot försämring av den enskilda regleringsfastigheten. En särskild skyddsregel med antytt innehåll är därför motiverad, men den bör genom medgivande av ägaren och andra berörda rättsägare kunna sättas ur kraft.

Eftersom fastighets lämplighet icke kan göras till föremål för någon exakt beräkning, kommer denna bestämmelse om att i princip varje fastighet skall efter regleringen vara minst lika lämpad för sitt ändamål som tidigare huvudsakligen endast att få betydelse som en spärr mot att olägenheter av mera påtaglig beskaffenhet uppkomma. Bestämmelsen torde likväl bliva av värde icke minst som skydd mot olägliga förändringar i fråga om ägoslagssammansättningen. Enligt kommitténs mening kunna dock fastighetsägarna med fog göra anspråk på ytterligare garantier mot för dem oskäliga rubbningar i de bestående förhållandena. Beträffande frågan om vilka storleksförändringar som äro tillåtna kan sålunda den föreslagna bestämmelsen ej anses innefatta en tillräckligt uttömmande reglering. Enligt densamma föreligger nämligen icke något hinder mot att fastighet tillföres även en högst betydande förstärkning, men en sådan kan otvivelaktigt vara till avsevärd olägenhet för ägaren, som tvingas att därför utgiva penningersätt-

ning, och bör icke i obegränsad utsträckning få ske tvångsvis. Också med hänsyn till den särskilda betydelsen för fastighetsägarna av att deras innehav av fast kapital icke minskas är det emellertid påkallat med mera noggranna anvisningar om hur den i regleringen ingående egendomen skall fördelas. Som komplettering till huvudregeln att fastighets lämplighet icke får försämras erfordras följaktligen vissa bestämmelser motsvarande de nuvarande tilldelningsreglerna.

En närmare reglering av markfördelningen i enlighet med vad nu sagts förutsätter, att de olika områden som skola gå i byte kunna jämföras med varandra. Det skall med andra ord vara möjligt att kontrollera i vad mån den mark som en fastighet erhåller motsvarar vad fastigheten avstår. För detta ändamål måste genom gradering eller annat liknande uppskattningsförfarande kunna för varje område fastställas ett jämförelsetal att tillämpas oberoende av vilken fastighet området tillhör. Det är även tänkbart att åstadkomma en såvitt möjligt rättvis markfördelning på annat sätt, nämligen genom att man värderar de olika regleringsfastigheterna i deras helhet såväl före som efter regleringen samt tillser att samtliga fastigheter proportionsvis undergå i stort sett lika stora värdeförändringar. Av redogörelsen i följande avsnitt rörande den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering framgår att ett system med värdering av hela fastigheter väl kan, ehuru kommittén för sin del ej anser det praktiskt genomförbart, ifrågakomma för att reglera fastighetsägarnas ekonomiska mellanhavanden. Resultatet av värderingen får då bestämma storleken av utgående penningersättningar liksom även fördelningen av regleringskostnaderna. Att därjämte lägga fastighetsvärderingen till grund för markfördelningen skulle emellertid förorsaka bestämda olägenheter, och det synes icke böra komma i fråga att använda denna värderingsform för sådant ändamål särskilt som den enligt kommitténs mening ej i övrigt bör vinna tillämpning vid fastighetsreglering.

Vad beträffar frågan om grunden för den jämförelse som enligt det anförda skall kunna anställas mellan de olika områdena synes det uppenbart att dessas värde och alltså ej enbart deras produktionsförmåga skall tillmätas utslagsgivande betydelse, men det är tveksamt vad slags värde som här bör vinna beaktande. Närmast till hands kan synas vara att låta jämförelsen avse det vid regleringen aktuella värdet, bestämt med hänsyn till avkastningen eller ortens pris eller båda dessa faktorer och utan beaktande av eventuella byggnader och liknande anordningar. Detta värde skulle säkerligen ofta utgöra en lämplig och rättvis grund för markfördelningen, och ett godtagande av detsamma skulle många gånger också få gynnsamma verkningar i förrättningstekniskt avseende, men såsom närmare skall påvisas i det följande skulle en sådan lösning kunna i en del situationer leda till icke godtagbara resultat. Det är därför nödvändigt att som grundval för markfördelningen antaga ett värde, som visserligen i princip bör ansluta

sig till det vid regleringen aktuella värdet men som skall i vissa fall kunna mer eller mindre avvika därifrån utan att regleringsförfarandet därigenom kommer att tyngas. Kommittén har valt att kalla detta särskilda värde för graderingsvärde. En sådan benämning torde med tillräcklig tydlighet angiva dess begränsade uppgift att tjänstgöra som jämförelsetal vid det under fastighetsregleringen förekommande bytet av olika områden.

Behovet av att låta graderingsvärdet avvika från det aktuella värdet framträder i första hand beträffande skogsmark, som även framdeles är avsedd för skogsproduktion. Skogskapitalet utgöres ju av dels en mera varaktig del, avseende själva marken, dels en del, beståndskapitalet, vars omfattning väsentligt varierar under en produktionsperiod. Om det aktuella värdet, som avser skogskapitalet i dess helhet, lägges till grund för markfördelningen, kommer självfallet markkapital och beståndskapital att kunna bytas mot varandra, vilket lätt ger upphov till avsevärda förskjutningar i fastighetsstorleken. Från såväl allmän som enskild synpunkt är det angeläget att sådana verkningar förebyggas, och detta torde lämpligast ske genom att graderingsvärdet bestämmes med bortseende från det faktiskt föreliggande värdet av skogsbeståndet. På grund av de även under själva regleringen förekommande förändringarna i skogsbeståndet är det också önskvärt att graderingsvärdet ej omfattar det aktuella beståndsvärdet. Att låta detsamma enbart motsvara markvärdet skulle å andra sidan ej heller vara till fördel utan skulle ävenledes kunna föranleda icke avsedda förändringar av fastighetsstorleken, nämligen i sådana fall då ett skogsinnehav flyttas från ett gott läge till ett dåligt eller från mark med god bonitet till mark med dålig sådan eller vice versa. Eftersom med ett dåligt läge ofta följer en dålig bonitet, torde det icke så sällan kunna förekomma att båda dessa faktorer förändras på likartat sätt med en betydande ändring av fastighetsstorleken som följd. För att undvika detta synes man i stället böra, ungefär på det sätt som för närvarande sker vid gradering av skogsmark, beakta värdet av marken jämte ett bestånd, som med den föreliggande boniteten är av genomsnittsbeskaffenhet enligt förhållandena i orten. Ett sådant normalskogsvärde är mera okänsligt för läges- och bonitetsförändringar. Om graderingsvärdet fastställes i enlighet därmed, uppkommer den ytterligare fördelen att avvikelserna från det verkliga värdet vanligen bliva något mindre än om graderingsvärdet begränsas till att motsvara enbart markvärdet. Risken för betungande likvider minskas härigenom. En bidragande orsak till kommitténs ställningstagande är vidare den att normalskogsvärdet numera torde utan svårighet kunna framräknas ur markvärdet (se Svensk lantmäteritidskrift 1958 s. 412). Såsom framgår av det följande skola graderingsvärden för övrigt ingalunda alltid behöva fastställas. Ej sällan torde fastighetsplanen kunna utarbetas på grundval av det aktuella värdet och ett särskilt graderingsförfarande kunna undvaras.

Enligt nuvarande graderingsregler skall gradtalet för en äga åsättas med

hänsyn till ägans naturliga beskaffenhet ur jordbrukssynpunkt, och detta gäller även om ägans värde för annat ändamål överstiger dess jordbruksvärde. Endast för det fall att skifteslagets samtliga ägor ha sådant övervärde skall graderingen ske med hänsyn därtill. Syftet med denna anordning har varit att skydda jordbruksfastigheterna mot sådana förändringar i sammansättningen som kunna inverka menligt på deras lämplighet. Enligt kommitténs förslag torde erforderligt skydd i detta avseende hädanefter erhållas genom bestämmelsen med förbud mot minskning av fastighets lämplighet, och det finnes därför ej anledning att genom en allmän regel föreskriva att graderingsvärdena skola på motsvarande sätt som i gällande rätt bestämmas med hänsyn till ägornas användbarhet för jordbruk oavsett om de bättre lämpa sig för annat ändamål. Emellertid skulle det i vissa situationer onekligen kunna underlätta arbetet att uppnå tillfredsställande regleringsresultat, om möjlighet funnes att genomföra markfördelningen med beaktande enbart av de berörda ägornas jordbruksvärde och alltså utan hänsyn till eventuella övervärden. Kommittén anser sig med anledning härav böra tillåta avsteg från den eljest gällande regeln att graderingsvärdena skola anpassas efter markens användbarhet för det ändamål, vartill den lämpligen bör användas och som vanligen torde leda till det högsta värdet. När regleringen till någon del berör jordbruksfastighet, bör det sålunda vara medgivet att, om särskilda skäl föranleda därtill, bestämma graderingsvärdena för all i regleringen ingående mark efter användbarheten för jordbruksändamål. Särskilda skäl som nu sagts få anses föreligga, då ett önskvärt markbyte eljest icke skulle kunna genomföras och motsvarande fördel ej heller skulle kunna vinnas på annat sätt utan att oskäliga kostnader uppkomma.

Graderingsvärdena ha ju till uppgift att medverka till en sådan fördelning av det fasta kapitalet som på längre sikt ter sig lämplig och rättvis, och det kan med hänsyn därtill synas mest naturligt att tillfälliga förhållanden icke tillåtas inverka på värdena. Vid graderingen enligt gällande rätt förhåller det sig också på grund av uttrycklig föreskrift på det sättet att dylika omständigheter icke i något fall få beaktas. Det kan alltså synas välmotiverat att i den nya lagstiftningen upptaga en regel med motsvarande innehåll, men trots detta har kommittén icke velat framlägga förslag därom. De tillfälliga omständigheternas inverkan på värdena torde nämligen vanligen bliva förhållandevis ringa, och i betraktande av de icke obetydliga avvikelser från tidigare innehav som under alla förhållanden måste tillåtas skulle ett bindande stadgande i förevarande avseende icke blott komma att sakna egentlig betydelse utan även kunna framtvinga onödiga beräkningar. Vad nu sagts utesluter emellertid icke att det i enstaka fall kan vara berättigat att grunda graderingsvärdena uteslutande på omständigheter av bestående natur. Om det kan antagas att vissa förhållanden komma att under själva regleringen undergå mera väsentliga förändringar så att en uppskattning

av dem på det stadium under regleringsarbetet, då graderingen måste äga rum, icke skulle kunna utnyttjas för den vid regleringens avslutande nödvändiga likvidberäkningen, kan det tänkas vara mest ändamålsenligt att låta graderingsvärdena avse de olika ägornas tillstånd och beskaffenhet på lång sikt. Genom ett särskilt stadgande bör därför fastslås att förrättningsmännen må efter eget beprövande bestämma värdena med bortseende från tillfälliga förhållanden.

Beträffande graderingsvärdena och normerna för deras fastställande böra utöver vad här redan sagts samma principer gälla som skola tillämpas vid beräkningen av det aktuella värdet till grund för likviderna. I redogörelsen för den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering kommer denna likvidvärdering att närmare behandlas och där angives bl. a. vilket värdebegrepp som bör tillämpas liksom ock, såvitt angår jordbruksfastigheter, huruvida sådana föränderliga fastighetsfaktorer som fältstorlek, fältform och ägoavstånd skola beaktas. Genom att graderingsvärdet på det sätt som här föreslagits kommer att nära anknytas till likvidvärdet vinner man icke endast att förekomsten av likvider blir begränsad utan även att de praktiska olägenheterna med ett särskilt värderingsförfarande för markfördelningen vid sidan av likvidvärderingen motverkas. I den mån särskilda graderingsvärden fastställas kommer nämligen det därvid nedlagda arbetet att i stor utsträckning kunna mer eller mindre direkt utnyttjas vid den slutliga ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna. I varje fall måste de vid graderingsförfarandet insamlade uppgifterna om de olika ägornas beskaffenhet på längre sikt kunna användas vid likvidbeloppens uträknande.

Vad ovan anförts om graderingen äger tillämpning oberoende av regleringsområdets närmare beskaffenhet och de berörda fastigheternas ändamål. Att de anförda synpunkterna gälla vid reglering inom jordbruks- och skogsbygder står utan vidare klart, men de synas även vara tillämpliga, då fråga är om reglering inom områden som äro avsedda för bebyggelse. Beträffande reglering inom sådana områden må emellertid ytterligare framhållas, att i den mån regleringsområdet är beväxt med skog, som icke lämpligen bör finnas kvar efter områdets exploatering, det överflödiga skogsbeståndet torde få anses som ett tillfälligt förhållande, som väl bör bliva föremål för likvidvärdering men icke nödvändigtvis bör påverka graderingen. Gränsdragningen mellan överflödigt skogsbestånd och sådant som lämpligen inräknas i tätbebyggelsevärdet synes icke medföra några principiella svårigheter. En utstämpling av överskottet är ett sätt att i praktiken lösa problemet. Vid iordningställandet av marken för bebyggelse kan det vidare i vissa fall bliva fråga om att bortskaffa grus- eller matjordsförekomster. Dessa kunna ha ett påtagligt försäljningsvärde, som måste beaktas vid likvidvärderingen, men de äro likaledes av sådan icke varaktig beskaffenhet att graderingen skall kunna verkställas med bortseende från dem.

En fråga, som måste ägnas uppmärksamhet i detta sammanhang, är den

huruvida kostnaderna för åtgärder, som kunna erfordras för att marken skall kunna tagas i anspråk för bebyggelse, skola beaktas vid graderingen. Härvid åsyftas främst arbeten för förstärkning av undergrunden, exempelvis genom pålning, samt sprängningsarbeten. Om åtgärder av detta slag äro nödvändiga — behovet av dem bestämmes för övrigt icke blott av markens beskaffenhet utan är även beroende av den avsedda bebyggelsens karaktär och möjligheterna att med föreliggande planer anpassa bebyggelsen efter grundförhållandena — inverkar detta givetvis sänkande på det aktuella markvärdet. Behovet av dessa åtgärder får anses vara av tillfällig natur, och enligt den princip som fastslagits i det föregående angående beaktande vid graderingen av tillfälliga förhållanden skall det alltid bero på förrättningsmännens prövning i det särskilda fallet huruvida kostnaderna för åtgärderna skola få inverka på graderingsvärdena eller ej. Mot en sådan lösning kan visserligen invändas, att dessa kostnader till skillnad från andra tillfälliga omständigheter kunna bliva av verklig betydelse för graderingsresultatet och att i lagen därför bör närmare regleras vilken hänsyn som skall tagas till dem. Då det emellertid icke är möjligt att uppställa en allmängiltig regel i detta avseende och de mest rimliga resultaten torde erhållas genom att låta förrättningsmännen i varje enskilt fall avgöra i vad mån dessa kostnader skola beaktas vid graderingen, föreslås icke någon särbestämmelse angående dessa tillfälliga förhållanden. Som en riktpunkt för förrättningsmännens bedömning bör bl. a. och kanske främst gälla att höga likvider skola undvikas, där det är möjligt utan att icke önskvärda storleksförändringar uppkomma. Vad nu sagts om de extraordinära grundläggningskostnaderna torde i huvudsak vara tillämpligt även beträffande gatubyggnadskostnader och gatumarksersättningar, som ägare av viss mark kan vara pliktig att utgiva, ävensom anslutningsavgifter enligt 1955 års lagstiftning om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Vid utformningen av lagregler angående markfördelningen uppställer sig till sist det högst väsentliga spörsmålet vilka avvikelser från fastigheternas tidigare innehav som skola tillåtas eller med andra ord vilka förändringar i fastigheternas graderingsvärden som en fastighetsreglering skall få medföra. Med fastighets graderingsvärde menas då summan av graderingsvärdena för de olika ägor som tillhöra fastigheten enskilt och av fastighetens andel i motsvarande värde för gemensam mark, vari fastigheten äger del. Att vissa ändringar i fastighetsstorleken måste få ske synes uppenbart. Erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande lagstiftning och dess regler om ägokravsjämkning visa att sådan jämkning icke kan undvaras och att möjligheterna därtill ej heller böra vara alltför begränsade. Den negativa inställning i detta hänseende som ursprungligen präglade lagstiftningen har numera övergivits, och genom de lagändringar som ägt rum såväl 1931 i vad avser stadslagstiftningen som under senare år beträffande jorddelningslagen har bl. a. fastslagits att ägokravsjämkningen är av stor vikt, när det

gäller att åstadkomma ändamålsenliga regleringsresultat och att undvika ett alltför omständligt förfarande. Särskilt må påpekas att införandet av möjligheten till förrättningsteknisk jämkning innebar ett principellt sett betydelsefullt avståndstagande från den vid jorddelningslagens tillkomst uttalade uppfattningen att det bekväma och tidsbesparande förfarande som ägokravsjämkningen utgjorde icke borde få ske, om lämplig ändring i skiftesplanen i stället kunde genomföras. Den brist på förståelse för betydelsen från såväl allmän som enskild synpunkt av enkla och billiga handläggningsmetoder varom detta uttalande vittnar får anses helt främmande för nutida betraktelsesätt.

Bestämmelserna om det nya regleringsinstitutet synas alltså böra erbjuda minst lika stora möjligheter till storleksförändringar som den numera gällande lagstiftningen. Genom att regleringarna hädanefter skola få ske i storleksrationaliserande syfte ökas till och med behovet av att under en reglering kunna förstärka en eller flera fastigheter. Hänsynen till sakägarna sätter emellertid, såsom framgår av det förut anförda, en bestämd gräns för de storleksförskjutningar som böra tillåtas vid fastighetsreglering i normala fall. Om rationaliseringsintresset kräver att en mera betydande minskning genomföres, bör frågan därom i stället prövas i den särskilda ordning som skall gälla för inlösen och som ej är avsedd att behandlas i detta sammanhang.

På grund av det anförda anser sig kommittén icke kunna förorda några väsentliga förändringar i nu föreliggande möjligheter att genom fastighetsreglering åstadkomma avvikelser från fastigheternas tidigare innehav utom för det fall att sakägarna äro ense. När det gäller sättet att närmare bestämma omfattningen av de tillåtna avvikelserna vill emellertid kommittén ogärna ansluta sig till gällande ordning med i lagtexten exakt fastställda procentgränser, angivande största medgivna storleksförskjutning. Även om en lösning i enlighet härmed skulle utarbetas med stort förutseende och särskilda procenttal skulle angivas för olika tänkbara situationer, kommer densamma alltid att utmärkas av en onödig stelhet och lätt kunna få till följd att stötande konsekvenser uppkomma i det enskilda fallet. Vad som främst kan invändas mot en sådan lösning är emellertid att den i regel fordrar en vidlyftig kontrollapparat. Den förutsätter sålunda att graderingsvärden åsättas all mark, som går i byte, och att en noggrann jämförelse äger rum för varje fastighet mellan vad som avstås och vad som erhålles. Visserligen komma de uppgifter som erfordras för värdenas åsättande att åtminstone till en del kunna utnyttjas vid den efterföljande likvidvärderingen, men ett visst merarbete måste graderingsförfarandet likväl förorsaka. Vidare är att märka att likvidvärdering i vissa fall bör kunna undvikas, då sakägarna träffa överenskommelse i likvidfrågan. Härtill kommer att, om markfördelningen skall bindas vid bestämda procentgränser, det ofta torde bliva nödvändigt att fastställa graderingsvärdena på ett relativt

tidigt stadium av regleringen, innan full klarhet föreligger om vilka ägor som skola gå i byte, varför graderingen ofta kommer att för säkerhets skull få utsträckas till områden, som senare visa sig icke behöva indragas i bytet.

Vad nu sagts har givit kommittén anledning att i förevarande hänseende söka uppställa mera allmänt hållna bestämmelser, så utformade att ett särskilt graderingsförfarande skall behöva tillgripas huvudsakligen endast i tveksamma fall för kontroll av att alltför omfattande storleksförändringar ej uppkomma. Därvid bör tillses att detta förfarande begränsas till ett så litet antal regleringsfastigheter som möjligt och att det äger rum först efter fastighetsplanens upprättande. I vissa fall vid reglering i trakter, där synnerligen svåröverskådliga fastighetsförhållanden föreligga, såsom på vissa håll i Dalarna, torde emellertid ett mera allmänt åsättande av graderingsvärden till ledning för planläggningsarbetet icke kunna undvikas och värderingen måste då ske, innan detta arbete igångsatts på allvar.

Vad först beträffar möjligheterna att minska fastighet har kommittén på grundval av ovan redovisade överväganden funnit sig böra förorda ett stadgande, som angiver att fastighets graderingsvärde i princip icke får på grund av fastighetsreglering undergå någon väsentlig minskning. Härigenom torde fastighetsägarna erhålla tillräckliga garantier mot för dem kännbara ingrepp i deras innehav av fast kapital samtidigt som möjlighet till viss minskning icke uteslutes, där sådan är påkallad. Vid bedömning huruvida en minskning skall anses såsom väsentlig bör enligt kommitténs mening stort avseende fästas vid de verkningar som därav uppkomma för de enskilda rättsägarna. Om dessas ställning icke nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning, synes den rent värdemässiga förändringen böra tillmätas mindre betydelse. Nuvarande gränser för ägokravsjämkningen torde vidare kunna tjäna till ledning på det sättet att minskning, som skulle vara möjlig att genomföra enligt gällande rätt, knappast bör kunna karakteriseras som väsentlig. Det ligger i sakens natur att småfastigheter i allmänhet böra relativt sett kunna minskas mer än stora fastigheter. Den faktiska minskningen blir ju ändock obetydlig. Särskilt må påpekas att enligt 8 kap. 2 § och 13 kap. 2 § jorddelningslagen en minskning av fastighets uppskattningsinnehåll med ända upp till tjugofem procent för närvarande är tillåten i vissa fall.

Större fastighetsregleringar bruka numera sällan komma till utförande, såvida icke en viss markreserv, avsedd för förstärkning av regleringsfastigheterna, står till förfogande. Det är därför mindre vanligt att fastighet, som är avsedd att bestå som självständig enhet, behöver underkastas någon minskning. Vid de framtida regleringarna torde man komma att vara minst lika angelägen som hittills om att ha tillgång till en dylik reserv och att därmed kunna tilldela regleringsfastigheterna större eller mindre förstärkning. Det föreslagna stadgandet att fastighet icke får undergå någon väsentlig minskning kommer säkerligen till följd härav icke att verka försvårande för regleringens genomförande och lär nog endast mera sällan komma att

framtvinga åsättande av särskilda graderingsvärden. Måhända blir det i stället av större intresse att vid regleringarna undersöka huruvida fastighet utökats alltför mycket. En ökning av fastighets storlek ställer ju vanligen krav på att ägaren fullgör vissa investeringar för att fastigheten skall komma till ändamålsenlig användning och i varje fall inträder skyldighet för ägaren att utgiva ersättning i penningar för det tillskott av fast kapital han erhåller. Med hänsyn härtill bör, såsom tidigare anförts, utökningar icke påtvingas någon i obegränsad utsträckning. Fastighetsägarna torde vanligen icke motsätta sig förstärkningar, men det erfordras likväl en spärr till förhindrande av att någon underkastas förpliktelser som han har svårt att fullgöra. Den begränsning som här är påkallad torde emellertid icke behöva göras lika snäv som den vilken nyss föreslagits i fråga om minskning av fastighet. En bestämmelse av innebörd att fastighets graderingsvärde icke må ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren synes enligt kommitténs mening innefatta en rimlig och lämplig avvägning mellan de olika intressen som här göra sig gällande.

De nu förordade begränsningarna i möjligheterna att genom fastighetsreglering ändra fastighets graderingsvärde böra i likhet med övriga villkor, som uppställts till skydd för de enskilda, kunna åsidosättas genom medgivande från berörda intressenter. Dock bör givetvis tillses att sakägarna icke kunna begagna fastighetsregleringen som medel att genomföra sådana ändringar i äganderätten till fast egendom som eljest icke skulle vara medgivna.

Utöver de ovan föreslagna bestämmelserna med särskilda villkor angående regleringsfastigheternas utformning erfordras speciella föreskrifter till skydd för de i regel ganska betydande värden, som äro förbundna med innehavet av byggnad och som icke komma till uttryck i graderingsvärdena. Genom det föreslagna stadgandet i 2 kap. 4 § kommer ju byggnad, som utgör tillbehör till fastighet, att vid överföring av den mark, varå byggnaden är belägen, följa marken. En sådan överföring omfattande jämväl byggnad kan givetvis vålla stora olägenheter och bör icke få ske med mindre särskilda omständigheter föranleda därtill. Härmed sammanhängande spörsmål böra emellertid lämpligen upptagas till närmare behandling först i samband med frågan om genomförandet av sådana bebyggelsereglerande åtgärder vid fastighetsreglering som flyttning och avstående av byggnad för rivning.

### *Den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering*

Kommittén har redan tidigare haft anledning betona att fastighetsregleringen i princip bör vara en fastighetsägarnas egen angelägenhet, även om viss medverkan och kontroll från det allmännas sida icke kan undvaras. En sådan anordning är otvivelaktigt att föredraga framför en lösning med

staten eller kommunen såsom regleringsföretagare, men den skapar vissa problem, när det gäller att få till stånd ett system som på ett för de enskilda rättvist sätt reglerar deras ekonomiska mellanhavanden. Om t. ex. staten ensam skulle svara för regleringsverksamheten, skulle ägarna av de i en reglering ingående fastigheterna helt få avstå denna sin egendom givetvis mot att tillgodoräknas ersättning därför, varjämte en mer eller mindre oinskränkt rätt att återförvärva de genom regleringen ombildade fastigheterna skulle kunna tillerkännas dem. Staten kommer i detta fall att tillgodogöra sig den vinst som bör uppkomma genom regleringen och att kunna fritt förfoga däröver. När det nu i stället är fastighetsägarna som liksom hittills skola uppträda såsom regleringsföretagare och bära huvudansvaret för verksamheten, kommer regleringsvinsten att tillfalla dem. Den frågan uppställer sig då hur denna vinst bör fördelas mellan dem för att deras krav på ekonomisk rättvisa skall anses tillgodosett. Vid tillkomsten av gällande lagstiftning var frågan icke föremål för närmare uppmärksamhet, men den har under senare år kommit att tilldraga sig stort intresse, och det står numera klart att den är av central betydelse för uppbyggnaden av den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering.

Den regleringsvinst som här avses motsvarar det ekonomiska nettoresultatet av regleringen och utgör närmare bestämt skillnaden mellan totalnyttan och sakägarnas gemensamma kostnader för regleringen. Med totalnyttan förstås därvid summan av de värdeförändringar, som alla de i regleringen ingående fastigheterna kommit att undergå till följd av regleringen, sedan sådana fullföljds- och omställningskostnader och anpassningsförluster som ej äro att hänföra till gemensamma kostnader utan i stället belasta enskild fastighetsägare blivit frånräknade. Vid beräkningen av värdeförändringarna kunna som senare skall visas olika värdebegrepp komma i fråga.

Vid reglering inom jordbruks- och skogsområden uppkommer ofta en ganska betydande vinst, beroende på den båtnad i brukningshänseende som vinnes. Också om det bereder vissa svårigheter att närmare beräkna båtnaden, är den dock lätt att konstatera. Då regleringen avser tätbebyggelseområden, är det däremot betydligt svårare att påvisa en direkt båtnad av fastighetsbildningen. Regleringsområdets totala värde torde sålunda ofta vara i stort sett detsamma före och efter regleringen, vilket främst sammanhänger med att marken redan före regleringen tagit åt sig huvuddelen av tätbebyggelsevärdet. Båtnaden är alltså här relativt begränsad, och något egentligt vinstfördelningsproblem föreligger knappast. För fastighetsägarna torde det i varje fall vara främmande att räkna med en regleringsvinst, som skall fördelas.

En önskad vinstfördelning kan i de fall, där frågan därom är aktuell, åstadkommas antingen på direkt väg eller på indirekt. Dessa båda möjligheter skola här behandlas var för sig.

Vad först beträffar den direkta vinstfördelningen fordras för dess genomförande, förutom att hela regleringsvinsten framräknas, att vinstandelstal fastställas för de särskilda fastigheterna. En för ändamålet tillräckligt noggrann beräkning av totalvinsten är visserligen teoretiskt tänkbar men svår att genomföra i praktiken. Att bestämma vinstandelstalen är likaså förenat med stora svårigheter, vilka dock äro av annan art och främst beroende på att någon definitiv, för alla situationer passande och objektivt riktig grund för vinstfördelningen icke kan uppställas. I betydande utsträckning torde man därför bliva nödsakad att här tillgripa skälighetsbedömningar i varje särskilt fall.

Med hänsyn till jordägarnas ställning såsom regleringsföretagare synes det från rent affärsmässiga synpunkter ligga nära till hands att låta den direkta fördelningen ske efter de vinstmöjligheter som uppkommit för det gemensamma företaget genom att de skilda fastighetsägarna ingått i detta. Det kan emellertid omedelbart konstateras att denna fördelningsprincip blott i speciella fall är möjlig att direkt omsätta i praktiska beräkningar. Det må även framhållas att det i vissa fall — exempelvis då en fastighet ligger som en propp i regleringsområdet och dess medverkan därför i hög grad underlättar möjligheterna att genomföra en rationell fastighetsbildning — kan vara tveksamt om fastighetens läge verkligen bör berättiga dess ägare till en speciellt stor del av vinsten. Trots dessa svagheter hos principen med en fördelning efter tillförd vinstmöjlighet torde densamma dock böra tillmätas viss betydelse och i varje fall böra föranleda det minimikravet att, om fastighetsregleringen i sin helhet är vinstgivande, fördelningen icke skall få ske på sådant sätt att viss fastighetsägare kommer att lida förlust.

Vissa andra vinstfördelningsgrunder torde kunna tillämpas antingen som en utveckling av den nu behandlade principen eller också oberoende av denna. Man kan sålunda tänka sig att tillgodoräkna varje fastighetsägare den vinst som genom regleringen uppkommer just inom de av honom före regleringen innehavda ägorna. Ett sådant förfaringssätt torde främst ifrågakomma, då en markägare haft möjlighet att oberoende av regleringen utföra en vinstgivande åtgärd, exempelvis stenröjning eller täckdikning, inom sin egen fastighet. I sådant fall tala starka skäl för att den tidigare innehavaren av marken kommer i åtnjutande av det redan före regleringen föreliggande latenta värdet av den särskilda förbättringsåtgärden. Är icke fråga om en helt enskild åtgärd utan berör denna två eller flera markägare gemensamt, kräver dock en lokalisering av vinsten till de olika fastigheterna att de med åtgärden förbundna kostnaderna fördelas, och detta kan vara förenat med svårigheter av såväl principiell som praktisk art.

Vissa skäl kunna vidare anföras till stöd för en fördelning av regleringsvinsten efter den nytta eller båtnad som de olika fastigheterna erhålla genom regleringen. En fördelning efter de särskilda fastigheternas nytta kan

man emellertid vinna genom att låta fastighetsägarna betala regleringskostnaderna allt efter sin nytta. Detta vinstfördelningsalternativ är därför i praktiskt hänseende närmast att anse som en form av indirekt vinstfördelning och kommer såsom sådan att behandlas först i det följande.

Vid en direkt vinstfördelning synes man icke böra underlåta att beakta den risk och det besvär som fastighetsregleringen medför för ägarna av de berörda fastigheterna. Enbart efter denna grund synes emellertid vinsten icke kunna fördelas.

Vid fastighetsreglering kan situationen vissa gånger vara likartad med den som föreligger, då sådant tvångsingripande som expropriation äger rum. Det kan därför med visst fog göras gällande att regleringsvinsten i dylika fall helt bör tillfalla den, på vars föranstaltande regleringen genomföres, på samma sätt som den exproprierande ensam får tillgodogöra sig eventuell vinst av expropriationen.

Vissa andra tänkbara grunder för en direkt vinstfördelning, exempelvis efter fastigheternas areal, taxeringsvärde eller deras ingångs- eller utgångsvärde enligt förrättningsvärderingen, äro alla behäftade med så stora principiella och praktiska olägenheter att ingen av dem torde kunna vinna generell tillämpning.

Av det anförda framgår alltså att det vid en direkt vinstfördelning ej är möjligt att finna en grund för fördelningen som både ter sig skälig och rättvis från principiell synpunkt och lämpar sig för praktisk tillämpning. Även om man skulle kunna anvisa en i båda dessa avseenden lämplig fördelningsgrund, skulle alternativet med en direkt vinstfördelning likväl vara förenat med betydande olägenheter. Detta sammanhänger med de svårigheter som föreligga att praktiskt värdeberäkna vissa slag av förbättringar till följd av fastighetsregleringar. En direkt vinstfördelning synes av dessa skäl icke böra tillämpas.

Kommittén övergår härefter till frågan om en indirekt vinstfördelning och anser sig därvid till en början kunna fastslå att vad ovan anförts om olika tänkbara vinstfördelningsgrunder måste vara av betydelse också i detta sammanhang. När det sedan gäller att närmare klargöra vilka möjligheter som föreligga att på indirekt väg ernå en önskad fördelning av regleringsvinsten, kan detta endast ske genom en analys av de ekonomiska konsekvenserna av en reglering över huvud taget för de berörda fastigheternas del. Frågan om regleringskostnaderna och deras gäldande och om särskilda ersättningar mellan fastighetsägarna kommer därvid i förgrunden.

En fastighetsreglering föranleder alltid vissa engångskostnader, för vilka fastighetsägarna såsom regleringsföretagare ha att tillsammans svara i den mån statsbidrag icke utgår. Dessa gemensamma kostnader utgöras av förrättningskostnaderna samt därjämte av kostnaderna för anläggningar och åtgärder, som utföras inom regleringens ram. Av vad förut anförts torde framgå att till dessa kostnader däremot icke räknas utgifterna för fullföljds-

åtgärder å de genom regleringen ombildade fastigheterna, där det förutsättes att de enskilda fastighetsägarna var för sig skola svara för utgifterna, och ej heller omställningskostnader och anpassningsförluster, som drabba de enskilda fastighetsägarna.

Det är uppenbart att sättet för fördelningen mellan fastighetsägarna av de gemensamma regleringskostnaderna påverkar storleken av den vinst som var och en av dem kommer i åtnjutande av. För närvarande gälla inga enhetliga bestämmelser om fördelningen av dessa kostnader vid laga skifte och ägoutbyte (se 10 kap. 10 §, 14 kap. 1 §, 17 kap. 1 § och 20 kap. 6 § jorddelningslagen). Det egentliga syftet med dessa olika regler torde dock ha varit att kostnaderna skulle bliva fördelade i stort sett efter varje fastighetsägares nytta av regleringsföretaget eller av den särskilda åtgärd varom är fråga. För kommittén står det klart att den kommande lagstiftningen måste innehålla en enhetlig reglering av hithörande frågor, och det synes knappast heller kunna ifrågasättas annat än att nyttoprincipen därvid bör vinna tillämpning. För framtiden bör alltså nyttan genomgående läggas till grund för kostnadsfördelningen. Någon egentlig nyhet i fråga om det åsyftade resultatet åstadkommes icke härigenom.

Med fastighets nytta bör i detta sammanhang förstås den värdehöjning som fastigheten undergår i följd av regleringen, minskad med enskilda fullföljdskostnader, omställningskostnader och anpassningsförluster. Vid nyttoberäkningen eller båtnadsberäkningen som den också kallas måste emellertid hänsyn även tagas till förekomsten av likvider mellan fastighetsägarna i anledning av fastigheternas ändrade utformning. För att fastighets nytta skall erhållas, måste därför dess värdehöjning minskas med den likvid som fastighetens ägare har att utgiva, och om ägaren i stället kommer i åtnjutande av sådan ersättning, skall beloppet därav tilläggas värdehöjningen. Till följd härav kan det inträffa att en fastighet skall anses ha nytta av regleringen, ehuru den undergår värdeminskning. Kommittén återkommer i det följande till frågan om förfarandet vid båtnadsberäkningen. Även frågan huruvida en för regleringen gemensam kostnadsfördelning skall äga rum eller kostnaderna för olika delåtgärder skola hållas isär och fördelas för sig skall beröras i ett senare sammanhang.

Likvider av det slag som nyss sagts förekomma i stor utsträckning enligt gällande lag. Sådan ersättning utgår exempelvis vid skifte, om delägares tilldelning avviker från det uppskattningsinnehåll som enligt delningsgrund tillkommer honom eller om hans erhållna skogsbestånd ej i värde överensstämmer med beståndet på de hävdade ägorna. Varje avvikelse medför i dessa fall att full ersättning i penningar utgår. Det är just detta som är utmärkande för likviderna, och häri föreligger en betydelsefull skillnad i förhållande till den utjämning mellan de olika fastighetsägarna som kostnadsfördelningen innebär. När denna fördelning sker efter nyttoprincipen, kommer ju en viss förändring av nyttan för en ägare ej att leda till samma

absoluta förändring i dennes kostnader, såvida icke kostnaderna för företaget äro exakt lika stora som nyttan av detsamma.

Vad beträffar spörsmålet i vad mån dessa likvider skola förekomma i den nya lagstiftningen må till en början framhållas att det principiellt sett är väl tänkbart med ett system helt utan sådana ersättningar. Detta gäller i varje fall, om man bortser från möjligheten att fastighet undergår värdeminskning. Alla värdeförändringar, även sådana som äro att hänföra till ren storleksrationalisering, ersättas då blott på det sättet att de få påverka kostnadsfördelningen. I sådana fall, där denna grundas på nyttoprincipen och kostnaderna i det närmaste uppgå till totalnyttan, vinnes ju i stort sett samma resultat vare sig man tillämpar likvider eller ej. Om emellertid regleringen ger en icke obetydlig vinst för jordägarna, kan en väsentlig skillnad framträda. Kommittén anser därför mest rimligt och för övrigt bäst överensstämmande med den bland fastighetsägarna förhärskande uppfattningen om vad som är rättvist, att storleksförskjutningar och liknande förändringar, vilka innebära att en förbättring av den ena fastigheten direkt förutsätter att annan eller andra fastigheter försämras i motsvarande mån, alltid böra föranleda ersättning till fulla värdet. Ett system med likvider bör alltså förekomma även i fortsättningen, men därmed är ingalunda avgjort att den nuvarande ordningen med ett flertal olika ersättningar vid sidan av varandra, vilka fastställas var för sig, skall bibehållas. Särskilt av arbetsekonomiska skäl synes en enhetlig likvid böra eftersträvas.

De förändringar i fastigheternas utformning som genom ett likvidsystem ersättas fullt ut kallas enligt en numera använd terminologi för kapitalöverflyttningar. Av det anförda torde framgå att den reella innebörden av detta begrepp bestämmes av uppfattningen om hur man anser att fastighetsägarnas krav på ekonomisk rättvisa skall tillgodoses. Någon ledning för hur kapitalöverflyttningarna böra avgränsas från övriga förändringar, som blott ersättas genom att de få inverka på kostnadsfördelningen, erhålles alltså icke genom definitionen, och någon teoretiskt riktig grund för en dylik avgränsning kan ej heller anvisas.

Den omständigheten att kapitalöverflyttningarna skola ersättas till fullo leder till att storleken av dem måste noggrant bestämmas. För detta ändamål erfordras att de i regleringen ingående områdena värderas i de hänseenden som skola föranleda ersättning. Med ledning av denna s. k. likvidvärdering fastställes för varje fastighet skillnaden i värde mellan vad fastigheten avstår och vad den erhåller genom regleringen. Skillnaden utgör kapitalöverflyttning och skall sålunda helt utjämnas genom ersättning i penningar.

Vad själva likvidvärderingen beträffar måste denna verkställas på sådant sätt att ett och samma område ej åsättes olika värde för skilda ägare. Värdet måste vara detsamma för den som avträder området och för tillträdaren, ty en jordägares krav på ersättning måste täckas av en däremot svarande

förpliktelse för en annan att utgiva ersättning. Värderingen kommer härigenom att i viss mån bliva schematisk, då den icke helt kan taga hänsyn till det förhållandet att ett områdes värde i verkligheten även påverkas av fastighetstillhörigheten. Det blir alltså här fråga om en värdering av enskilda ägor eller delar av fastigheter för sig och icke av hela fastigheter. En sådan värdering är ett logiskt hjälpmedel för bestämmande av kapitalöverflyttningens storlek. Hänsyn till de värdepåverkande faktorer som icke beaktas vid densamma får i stället tagas genom den till grund för kostnadsfördelningen liggande båtnadsberäkningen.

Vid likvidvärderingen böra i första hand sådana fastighetsfaktorer beaktas som icke förändras genom omregleringen. Arealen, skogsbeståndets ålderssammansättning och virkesförrådet äro exempel på dylika faktorer, som vid en fastighetsreglering i allmänhet äro av statisk natur. Även produktionsförmågan är att hänföra hit, om den icke påverkas av torrläggning i samband med regleringen. Det är emellertid ej uteslutet att låta likvidvärdet i viss grad också bestämmas av föränderliga eller dynamiska faktorer. Fältformen och fältstorleken äro vanligen av typiskt dynamisk beskaffenhet, men det kan förekomma att dessa faktorer på grund av naturförhållandena icke kunna förändras genom regleringen. Även ägoavståndet kan ofta vara av övervägande dynamisk karaktär. Detta gäller i synnerhet, då bebyggelsen är spridd eller då omfattande väganläggningar företagas i samband med regleringen. Det praktiska genomförandet av likvidvärderingen underlättas emellertid i allmänhet, om hänsyn endast behöver tagas till faktorer av förstnämnda slag. Skola även dynamiska faktorer beaktas, blir det nämligen nödvändigt att särskilt redovisa i vilken utsträckning en viss faktor, som kan komma att påverka båtnadsberäkningen till grund för kostnadsfördelningen, redan blivit beaktad vid likvidvärderingen. Genom att öka antalet beaktade faktorer vidgas emellertid å andra sidan möjligheterna till en separat fördelning av kostnaderna för särskilda delåtgärder, vilket kan medföra betydande praktiska fördelar. Om hänsyn redan vid likvidvärderingen tages till arronderingsfaktorerna och separata kostnadsfördelningar samtidigt tillämpas i möjligaste mån, torde man ofta helt kunna undvara en formlig allmän båtnadsberäkning. De regler som skola gälla beträffande likvidvärderingen böra därför icke innehålla någon bindande föreskrift om att dynamiska faktorer icke få beaktas. Också enligt gällande rätt föreligger möjlighet att i en motsvarande situation förfara efter omständigheterna. Likviden för minskad tilldelning enligt 13 kap. 2 § jorddelningslagen skall sålunda grundas på den genom graderingen verkställda värderingen, och det får anses vara överlämnat åt förrättningsmännen att avgöra i vad mån denna skall genomföras med hänsyn till dynamiska faktorer.

Den nu behandlade frågan om vilka värdebestämmande faktorer som skola beaktas vid värderingen torde bliva av mindre betydelse vid omregle-

ringar av mark med tätbebyggelsevärde. Ett flertal faktorer av den typ som finnes vid värdering av jordbruksjord förekommer icke här. Har detaljplanering ägt rum, är vidare fastighetsplanen praktiskt taget helt bunden därav, vilket innebär att ett utelämnande av vissa faktorer icke torde bliva aktuellt, även om det i och för sig skulle vara möjligt.

Med den föreslagna ordningen för likvidvärderingen, kombinerad med en kostnadsfördelning i enlighet med vad förut sagts, torde en godtagbar fördelning av regleringsvinsten vanligen kunna erhållas. Dock föreligger i varje fall den teoretiska möjligheten att en förbättring i visst avseende av en fastighet kommer att innebära en försämring i motsvarande mån av annan fastighet utan att förändringen härvidlag hänföres till kapitalöverflyttning. Detta kan inträffa, om förändringen avser en dynamisk faktor, som icke blivit beaktad vid likvidvärderingen. Om t. ex. ägoavståndsfaktorn avsevärt förändras genom regleringen och man därför vid likvidvärderingen bortsett från densamma, kan vid fastighetsplanens utformning en fastighet otillbörligt gynnas genom att tilldelas övervägande välbelägen mark, medan annan fastighet på grund härav måste erhålla tilldelning i mindre välbelägen mark. En sned skiftesläggning av detta eller liknande slag torde vanligen kunna undvikas, men i enstaka fall kan det stöta på svårigheter att åstadkomma en lämplig fastighetsplan utan att ett dylikt resultat inträder. Kommittén har för den skull övervägt att inrätta en särskild likvid för sned skiftesläggning, varigenom dessa förändringar skulle överföras till kapitalöverflyttningarna. Det har emellertid visat sig ytterst vanskligt att närmare angiva förutsättningarna för en sådan likvid. Då det ej heller torde bliva möjligt att praktiskt bestämma likvidbeloppet på annat sätt än genom en mycket fri uppskattning, har kommittén ej ansett sig kunna förorda att i lagstiftningen införes en nyhet av detta slag. I de mera sällsynta fall, då det visar sig svårt att undvika en sned skiftesläggning, bör i stället likvidvärderingen kunna verkställas med erforderligt beaktande av dynamiska faktorer så att olägenheterna motverkas. Ett visst merarbete kan vållas härigenom, men det kan icke bliva av sådan omfattning att det får någon egentlig praktisk betydelse och torde vara att föredraga framför en speciell likvid för sned skiftesläggning. Det är dock angeläget att fastighetsägarna erhålla fullt betryggande garantier mot att direkt lida förlust genom en sådan skiftesläggning eller eljest till följd av det sätt varpå regleringen genomföres. En särskild regel om justering i förekommande fall av likvidvärderingens resultat så att dylik förlust förhindras får därför anses motiverad. Även möjlighet bör föreligga att verkställa en jämkning i visst fall, där likvidvärderingen på grund av speciella förhållanden kan leda till ett orimligt gynnande av någon fastighetsägare.

Eftersom likvidvärdet för ett område skall vara gemensamt för avträdare och tillträdare, måste värderingen avse ett visst tillstånd i omvandlingsprocessen. Värderingen måste ske med tanke på tillståndet före omregle-

ringen eller tillståndet efter denna, sedan alla förbättringsåtgärder genomförts. I det förra fallet kommer värdehöjningen i följd av åtgärderna att tillfalla tillträdaren, i det senare fallet avträdaren. Att anknyta värderingen till ett mellanliggande tillstånd är givetvis också tänkbart. Frågan om hur värderingen i detta hänseende skall verkställas bör i varje särskilt fall, där frågan är av betydelse, bestämmas så att ett skäligt resultat uppnås. Oftast torde det vara mest rättvist att, då det föreligger ett latent värde i en äga, värdet tillföres avträdaren av ägan. Om mottagaren själv skall låta utföra den förbättringsåtgärd som erfordras för att värdehöjningen skall inträda, kan det däremot vara skäligt att han får tillgodoräkna sig denna. Detta gäller särskilt om vinsten av åtgärden är obetydlig i förhållande till den risk och det besvär som mottagaren får vidkännas. Det synes emellertid icke erforderligt och för övrigt ej heller lämpligt att i lagstiftningen upptaga några närmare regler om förfarandet i detta hänseende. Vid kostnadsfördelningen i dessa fall, där värdesättningen skett med hänsyn till ett bestämt tillstånd i omvandlingsprocessen, bör uppmärksammas att en separat fördelning av vissa kostnader kan bliva påkallad. Kommittén återkommer i det följande till denna fråga.

Vid varje värdering i samband med fastighetsreglering och icke minst vid likvidvärderingen uppkommer frågan vilket av olika förekommande värdebegrepp som skall tillämpas. I detta sammanhang torde marknadsvärdet och avkastningsvärdet främst kunna komma i fråga. Dessa båda värden äro i regel något olika och dessutom påverkas de vanligen i något olika utsträckning av sådana rationaliseringsåtgärder som ingå i en fastighetsreglering. Sålunda är den förändring av marknadsvärdet som en rationaliseringsåtgärd föranleder ofta mindre än motsvarande förändring av avkastningsvärdet. Det synes icke vara möjligt att generellt fastslå en bestämd princip för vilket av dessa båda värden som skall tillämpas. I vissa situationer torde sålunda marknadsvärdet böra väljas, i andra avkastningsvärdet och i åter andra en värdenivå mellan marknadsvärdet och avkastningsvärdet. Det stadgande som skall reglera värderingsfrågorna synes därför endast böra angiva att den allmänna värdenivån skall bestämmas med hänsyn särskilt till ortens pris och områdets avkastning men däremot icke i vilken omfattning vardera av dessa båda grunder för värderingen skall vara bestämmande. Här må till sist framhållas, att denna fråga om vilken värdenivå i förhållande till ortens pris och avkastningen som skall väljas synes bliva av mindre betydelse inom bebyggelseområden, enär marknads- och avkastningsvärdena där ej så sällan torde någorlunda överensstämma, om värderingen sker med utgångspunkt i ett och samma användningssätt hos området. Kan ett tillförlitligt marknadsvärde erhållas, torde några avkastningsberäkningar vanligen icke bliva erforderliga, utan dessa behöva tillgripas först när ett marknadsvärde icke finnes utbildat.

Genom att likvidvärderingen har till ändamål att lämna upplysning om

de värdeförändringar som fastigheterna undergå till följd av regleringen böra vid värderingen vanligen s. k. marginalvärden åsättas de områden som värderas. Eftersom ett områdes marginalvärde ofta är olika för skilda fastigheter, bör värderingen ske med hänsyn till ett genomsnitt för regleringsfastigheterna. Detta får givetvis icke föranleda att en formlig beräkning äger rum av ett områdes marginalvärde för varje särskild fastighet och av medeltalet av dessa skilda marginalvärden. Det ligger vidare i sakens natur att, då hänsyn vid värderingen tages till viss fastighetsfaktor av dynamisk beskaffenhet, värdet icke kan återspegla ett genomsnitt i fråga om just denna faktor.

Beträffande likvidvärderingen må i övrigt framhållas att reglerna därom komma att i möjligaste mån bygga på samma principer som bestämmelserna i expropriationslagstiftningen rörande beräkning av löseskilling. I båda fallen skall värderingen av en äga ske med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning samt med tanke på dess marginalvärde. Vissa skiljaktigheter kunna dock ej undvikas. Medan expropriationsvärderingen såvitt möjligt skall anknyta till förhållandena beträffande den specielle ägaren och till den fastighet vartill marken hör, måste man vid likvidvärdering åsätta ett värde, som skall gälla gentemot såväl avträdaren som tillträdaren av ägan, dock med möjlighet att i samband med båtnadsuppskattning för kostnadsfördelningen beakta speciella förhållanden som icke påverkat likvidvärdena. Vidare skall vid expropriation värdet alltid bestämmas utan hänsyn till en möjligen förekommande värdestegring i anledning av själva expropriationen, vilket har till följd att en eventuell vinst tillfaller den exproprierande. Vid fastighetsreglering däremot skall tillses att en för alla sakägare skälig vinstfördelning ernås, och likvidvärderingen måste kunna anpassas med hänsyn därtill. Principen att bevisskyldigheten angående värdet åvilar den exproprierande kan dessutom leda till att expropriationsersättningarna bestämmas med viss säkerhetsmarginal till markägarens förmån. En motsvarande höjning av värdenivån kan uppenbarligen ej ifrågakomma i regleringssammanhang.

Vid expropriation kunna emellertid utöver löseskilling behöva utgå särskilda ersättningar för dels skada å restfastighet, dels annan skada. Vad gäller skada å restfastighet skall vid dess beräknande jämkning i allmänhet ske med hänsyn till nytta som uppkommit genom den åtgärd som föranlett expropriationen. Vid fastighetsreglering torde i regel nyttan av utförda åtgärder helt överväga samtidigt uppkommande negativa biverkningar, och ersättning för intrång blir därigenom ej aktuell i annan mån än att intrånget beaktas vid en eventuell båtnadsberäkning till grund för kostnadsfördelning. I undantagsfall torde dock, såsom tidigare framhållits på tal om en särskild likvid för sned skiftesläggning, kunna föreligga anledning att vid fastighetsreglering bestämma likviderna så att förlust av ifrågavarande slag förhindras. Detta spörsmål liksom ock frågan om ersättning

för annan skada, motsvarande personligt intrång, kommer att upptagas till mera ingående övervägande i motiven till de särskilda lagrummen, närmare bestämt 5 kap. 11 och 12 §§. Beträffande ersättningsfrågans behandling vid inlösen i samband med fastighetsreglering hänvisas till framställningen vid 8 kap.

Vad här ovan sagts om likvidvärderingen bör även i stor utsträckning tillämpas, då särskilda graderingsvärden till grund för markfördelningen skola åsättas. Såsom redan påpekats i föregående avsnitt skall ju graderingsvärdet för ett område i princip ansluta sig till det till grund för likvidberäkningen liggande aktuella värdet. Med anledning härav torde gemensamma bestämmelser i vissa delar kunna meddelas för graderingsvärdenas och likvidvärdenas åsättande. Det bör dock påpekas att likvidvärderingen alltid skall vara helt obunden av det graderingsförfarande som i det särskilda fallet kan ha ägt rum.

Även vid det värderingsförfarande som ingår i båtnadsberäkningen kan vad ovan anförts om likvidvärderingen bliva av viss betydelse, nämligen i vad avser den allmänna värdenivån. Båtnaden torde dock ej sällan kunna bestämmas på ett relativt enkelt sätt utan något formligt beräkningsarbete. Kravet på noggrannhet är ju här icke lika framträdande som vid likvidvärderingen, vars resultat direkt lägges till grund för penningersättningar till fulla värdet av kapitalöverflyttningarna. Den omständigheten att det knappast är möjligt att mera exakt värdeberäkna vissa slag av förbättringar som skola beaktas vid kostnadsfördelningen utgör även ett skäl att medgiva en allmän tillämpning av förenklade metoder. I den mån särskilda normtal för beräkning av vissa värdehöjningar bliva utarbetade böra alltså dessa komma till användning. Enligt vad tidigare sagts är vanligen båtnaden vid regleringar inom tätbebyggelseområden relativt begränsad. De båtnadsposter som här främst ifrågakomma äro dels inbesparade kostnader för lagfarter, inteckningar och andra åtgärder, som skulle ha blivit nödvändiga, om en för bebyggelse lämpad fastighetsindelning skolat åstadkommas på annat sätt än genom fastighetsreglering, dels räntevinster, som uppkomma genom att marken till följd av regleringen kan bliva utnyttjad för tätbebyggelse tidigare än som annars varit möjligt. Med hänsyn till beskaffenheten av dessa båtnadsposter och svårigheten att mera exakt beräkna dem synes en schematiserad båtnadsberäkning särskilt vara på sin plats vid regleringar inom områden av detta slag.

Beträffande sättet för kostnadsfördelningens genomförande må i övrigt följande anföras.

En fastighetsreglering består ju vanligen av en omfördelning av ägorna samt av ett större eller mindre antal därmed kombinerade åtgärder, som äro mer eller mindre intimt förbundna med varandra. I den mån båtnad av och kostnad för olika åtgärder kunna särskiljas kan det självfallet visa sig att en viss åtgärd är mera lönsam än en annan till regleringen hörande åt-

gärd. Beröra dessa båda åtgärder huvudsakligen olika fastigheter, vinnes uppenbarligen en mera rättvis vinstfördelning, om kostnaden för vardera åtgärden fördelas för sig än om kostnadsbeloppen sammanräknas och gemensamt fördelas efter en enhetlig grund. En separat kostnadsfördelning blir av särskild betydelse, så snart en förbättringsåtgärd berör en sådan faktor som blivit beaktad vid likvidvärderingen. De särskilda kostnaderna för åtgärden böra då om möjligt gäldas av just den som genom det sätt, varpå värderingen skett, njuter fördel av åtgärden och icke belasta även andra fastighetsägare. Om åtgärden däremot icke påverkar någon vid värderingen beaktad faktor, föreligger icke samma anledning att verkställa en separat kostnadsfördelning. En sådan kan emellertid vara fördelaktig av det skälet att möjligheterna att tillämpa vissa schablonmetoder och att i övrigt åstadkomma förenklingar därigenom kunna underlättas. Har samtidigt likvidvärderingen skett med hänsyn till arronderingsfaktorerna, kan det måhända bliva möjligt att helt undvara en båtnadsberäkning.

Ett förfarande med separat kostnadsfördelning i största möjliga utsträckning torde bliva särskilt användbart vid fastighetsreglering i skogsmark. Där kunna i regel kostnaderna för verkställda vägbyggnader utan svårighet urskiljas och fördelas för sig. På samma sätt bör i vissa fall kunna förfaras med en annan betydande kostnadspost, nämligen den som avser själva skogsvärderingen. Återstående kostnader torde ofta utan olägenhet kunna fördelas efter någon schablonmetod, t. ex. efter värdet av den mark som går i byte. Då fråga är om fastighetsreglering av inägojord bör även en separat fördelning kunna ske speciellt i fråga om sådana åtgärder som torrläggning och stenröjning. I vissa fall kan det emellertid vara förenat med svårigheter att i båtnadshänseende särskilja olika åtgärder beträffande inägojorden från varandra. Det kan vidare någon gång inträffa att en separat kostnadsfördelning skulle komplicera beräknings- och redovisningsarbetena, och den bör då givetvis undvikas, om icke rättvisesynpunkterna likväl motivera dess användning.

På grund av vad här ovan sagts om kostnadsfördelningen synes den nya lagstiftningen böra uppställa som en huvudprincip, att samtliga av en fastighetsreglering föranledda gemensamma kostnader skola fördelas mellan sakägarna efter den nytta var och en av dem kan anses erhålla genom regleringen. Därjämte bör den undantagsregeln gälla att kostnad för särskild åtgärd må, om det lämpligen kan ske, fördelas för sig. Den särskilda nyttan av åtgärden blir då fördelningsgrund, men denna nytta skall icke behöva beräknas genom en formlig kalkyl utan bör kunna erhållas som resultat av en schematisk uppskattning. Om det förhåller sig så att åtgärden kunnat utföras utan samband med regleringen och om annan fördelningsgrund i så fall skolat tillämpas, bör emellertid denna grund lända till efterrättelse även vid den separata fördelningen inom regleringens ram. Den omständigheten att t. ex. en väganläggning, som kunnat genomföras fristående, blir inordnad

i en fastighetsreglering bör nämligen icke få leda till att bestämmelserna rörande kostnadsfördelningen i lagen om enskilda vägar sättas ur kraft.

Till grund för de i detta avsnitt redovisade övervägandena ligger en omfattande expertutredning, som på kommitténs föranstaltande verkställts i syfte att närmare klarlägga de ekonomiska sammanhangen vid fastighetsreglering och att pröva olika tänkbara sätt att tillgodose fastighetsägarnas krav på ekonomisk rättvisa. Utredningen har bedrivits med utgångspunkt i det förhållandet att regleringarna även i framtiden skola utföras med fastighetsägarna själva såsom regleringsföretagare men har i övrigt varit förutsättningslös. Vid densamma har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågan huruvida de av en reglering föranledda värdeförändringarna borde fastställas, icke såsom för närvarande genom värdering av de olika i regleringen ingående områdena för sig utan genom värdering av de särskilda fastigheterna i deras helhet såsom självständiga brukningsenheter med hänsyn till tillståndet dels före och dels efter regleringen. Anledningen härtill har varit att man i den debatt som under senare år förts angående värderingsfrågor i regleringssammanhang ej sällan gjort gällande att en sådan fastighetsvärdering skulle medföra bestämda fördelar i olika hänseenden. Genom expertutredningens arbete har emellertid kommittén funnit klarlagt att en regleringsmetod som enbart bygger på fastighetsvärdering icke lämpligen kan genomföras. Med en sådan metod skulle det nämligen icke vara möjligt att särskilja typiska storleksförskjutningar och andra förändringar, där en fördel för den ene markägaren direkt förutsätter en försämring i motsvarande mån för en annan. Om en direkt vinstfördelning icke skall tillämpas — och av förut anförda skäl kan en sådan ej ifrågakomma — bör såsom tidigare sagts full ersättning utgå för detta slag av förändringar. Värdet av dem måste då bestämmas och detta kan icke ske på annat sätt än genom en värdering av de särskilda områdena för sig. Att vid sidan därav tillämpa en regelrätt fastighetsvärdering är väl tänkbart, men den skulle då endast få betydelse för kostnadsfördelningen. En fastighetsvärdering kräver emellertid, om den icke skall utföras som en rent skönsmässig uppskattning, ett omfattande arbete och bör därför icke komma till stånd utan att den verkligen är påkallad. En beräkning eller uppskattning av de olika fastigheternas båtnad enligt vad ovan föreslagits är utan tvekan enklare och torde leda till minst lika stor noggrannhet i ifrågavarande hänseende som en formlig fastighetsvärdering.

I denna fråga rörande en tillämpning av fastighetsvärdering ansluter sig alltså kommittén till gällande rätt. Även i övrigt har den lösning som kommittén på grundval av expertutredningen ansett sig böra förorda kommit att i stor utsträckning överensstämma med det hittills tillämpade systemet för den ekonomiska uppgörelsen mellan jordägarna. Detta system har, ehuru man kanske ej i allo haft förutsättning att klart överblicka sammanhangen,

fungerat tillfredsställande och det synes även vara omfattat med förtroende av den jordägande befolkningen. Den kritik som ej utan fog har riktats mot den nuvarande ordningen för fastighetsregleringarnas bedrivande gäller sålunda icke de grundläggande principerna för åstadkommande av ekonomisk rättvisa mellan fastighetsägarna.

Av det nu föreslagna sättet att lösa förevarande problem följer att kommittén fäst mindre vikt vid den invändning som måhända kan riktas mot förslaget med hänsyn till dess avsaknad av fastare normer för den allmänna likvidvärderingen. Denna kommer visserligen bl. a. att bliva beroende av förrättningsmännens prövning i det enskilda fallet av vilka fastighetsfaktorer som skola beaktas och vilket tillstånd i omvandlingsprocessen som skall läggas till grund för bedömningen. Emellertid är här endast fråga om att på indirekt väg påverka vinstfördelningen och behovet av en ingående rättslig reglering är därför mindre framträdande. Det är vidare och framför allt att märka att förrättningsmännens frihet att här förfara efter omständigheterna icke utan bestämda olägenheter kan inskränkas. Genom mera utförliga värderingsregler skulle riskeras att det resultat som i det enskilda fallet ter sig mest rimligt och rättvist icke skulle kunna uppnås och att möjligheterna skulle försvåras att anpassa förrättningsmetodiken efter förhållandena vid varje särskild reglering. Härtill kommer att förslaget just i förevarande hänseende får anses helt överensstämmande med gällande rätt.

### *Bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering*

Så snart en fastighetsreglering omfattar bebyggd mark och detta inträffar givetvis icke så sällan, aktualiseras lätt problem av mera speciell natur. De bestämmelser i nuvarande lagstiftning som reglera dylika bebyggelsefrågor äro tämligen ofullständiga. De beröra endast möjligheterna till utflyttning och taga dessutom blott sikte på jordbruksförhållanden. På grund av de höga byggnadskostnaderna har byggnadsbeståndet numera fått en helt annan ekonomisk betydelse än det förr hade, och det är därför nödvändigt att vid genomförandet av fastighetsregleringar ägna större uppmärksamhet åt dessa frågor än man behövde i äldre tider. Vidare är att märka att det nu föreslagna fastighetsregleringsinstitutet skall på ett helt annat sätt än laga skiftet och ägoutbytet kunna tjäna som medel att skapa ändamålsenliga fastighetsförhållanden just inom områden, där marken främst utnyttjas för att bereda utrymme för byggnader av skilda slag. Den nya fastighetsbildningslagen måste följaktligen mera ingående befatta sig med dessa olika problem, som förekomsten av byggnader inom ett regleringsområde kan giva upphov till.

Av grundläggande betydelse i detta sammanhang blir det i 2 kap. 4 § föreslagna stadgandet. I detta fastslås ju att byggnader liksom anläggningar av

annat slag och föremål, som äro tillbehör till fastighet, i princip skola vid fastighetsbildning följa den mark varå de äro belägna. Om en fastighetsreglering verkställes på det sättet att bebyggd mark överföres till annan fastighet, komma till följd härav byggnaderna på marken att övergå i tillträdarens ägo, såvida ej annat följer av särskilda bestämmelser. Den som avträder marken måste således avstå också från byggnaderna, men givetvis bör han få tillgodoräkna sig ersättning för dem. Nu är det emellertid uppenbart att byggnader i allmänhet icke lämpa sig särskilt väl att gå i byte. Ofta ha de blivit mer eller mindre speciellt inrättade för de fastigheter de tillhöra. Vanligen ha de också fått sin särskilda utformning efter ägarnas individuella behov och önskningar. I synnerhet denna omständighet torde medverka till att det för innehavarna ej sällan skulle innebära alltför stora personliga uppoffringar att behöva avstå från dem. Härtill kommer att överföring av byggnader lätt tvingar fram höga likvider, som kunna vålla olägenheter. På grund av dessa förhållanden har kommittén funnit sig icke böra tillåta att bebyggd mark göres till föremål för överföring annat än i bestämda undantagsfall. Det kan visserligen förmodas att förrättningsmännen även utan att ett stadgande härom upptages bland bestämmelserna om fastighetsreglering skola i största möjliga utsträckning undvika fastighetsplaner, som medföra att byggnader byta ägare, men det synes likväl vara ett väsentligt intresse för de enskilda att en planläggningsregel med ett förbud av antydd beskaffenhet blir inskriven i lagen.

Det nu föreslagna förbudet mot överföring av bebyggd mark är alltså endast avsett som en spärr mot åtgärder, som skulle få till följd att byggnader gå i byte, och det bör därför ej erhålla sådan utformning att det hindrar att områden överföras, där byggnaderna ej utgöra tillbehör till fastighet eller eljest på grund av särbestämmelserna i 2 kap. 4 § icke skola vid fastighetsbildningen följa den mark varå de äro belägna. Skall servitutshavare tillhörig byggnad på annans mark följa servitutet och sålunda för framtiden utgöra tillbehör till den härskande fastigheten, bör följaktligen marken få överföras utan hinder av detta förbud, men däremot erfordras här, såsom framgår av det följande, en annan skyddsregel till förmån för servitutshavaren. Av motsvarande anledning bör hinder ej heller möta mot överföring av mark, om byggnaderna därå enligt särskilt beslut skola avstås för rivning eller skola flyttas men rivningen eller flyttningen ännu ej utförts. Huvudregeln i 2 kap. 4 § gäller ju ej heller i sådant fall. Enklast torde de begränsningar i den särskilda planläggningsregelns räckvidd som föranledas av det sagda kunna vinnas, om regeln formuleras som ett förbud mot att mark tillsammans med därå befintlig byggnad överföres till annan fastighet.

För det fall att byggnad ej är tillbehör till den fastighet inom vars gränser den ligger utan antingen på grund av servitut är knuten till den servitutsberättigade fastigheten eller är att anse som lös egendom kommer visser-

ligen en reglering, varigenom de bebyggda ägorna tilläggas annan fastighet, ej att enligt vad hittills anförts inverka på äganderätten till byggnaden, men dess ägare kan trots detta få sin ställning i hög grad försämrad genom att hans rätt att i fortsättningen ha byggnaden uppställd på samma mark äventyras. Vad först beträffar servitutsfallet synes det kommittén uppenbart att rättighetshavaren bör skyddas mot överföring som på angivet sätt kan ända honom till skada. Att hans ställning tryggas i detta avseende ligger helt i linje med vad som i övrigt är avsett att i regleringssammanhang gälla beträffande servitut. Genom de vidsträckta möjligheter som samtidigt föreslås i fråga om rätt för förrättningsmännen att i samband med fastighetsreglering instifta servitut och även i övrigt reglera servitutsfrågor synes det ej heller behöva vålla några svårigheter i tillämpningen att bereda servitutshavaren det erforderliga skyddet. Kommittén vill därför förorda att nyssnämnda förbud mot överföring av mark tillsammans med därå befintlig byggnad kompletteras med en regel om att mark, där servitutshavare tillhörig byggnad finnes, i övrigt icke må överföras till annan fastighet med mindre denne tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark. Givetvis bör det icke möta något hinder att överföra marken till den härskande fastigheten eller annan fastighet, som tillhör servitutshavaren. Sker det, får ju alltid byggnaden behållas på sin gamla plats.

Mer tveksam kan den frågan synas vara huruvida hänsyn ävenledes skall vid regleringarnas genomförande tagas till byggnader som äro lös egendom. Det enda fall som här torde behöva uppmärksammas är det, då innehavaren av nyttjanderätt till viss mark äger byggnad därå under sådana omständigheter att byggnaden ej utgör tillbehör till fastighet. Även om lagstiftningen ej i övrigt kan tillerkänna nyttjanderättshavare samma ställning vid fastighetsreglering som tillkommer servitutshavare, är det just i denna situation — vilken bl. a. föreligger när bebyggd mark är upplåten med inskriven tomträtt — i hög grad påkallat med likställighet. De byggnader varom här är fråga kunna representera betydande värden, och det får anses högst angeläget att förebygga den kapitalförstöring som skulle kunna bliva följden, därest byggnaderna icke skulle få kvarstå. Den särskilda skyddsregel som föreslagits i fråga om servitutshavares byggnadsinnehav bör följaktligen få gälla även beträffande nyttjanderättshavare. En sådan utvidgning kommer otvivelaktigt att i någon mån försvåra planläggningen, eftersom man icke genom förrättningsbeslut kan tillförsäkra den som med stöd av upplåten nyttjanderätt har byggnad uppställd på annans mark en motsvarande rätt gentemot ägare av fastighet, till vilken marken lämpligen bör överföras. Olägenheterna härav torde emellertid endast mera sällan giva sig till känna, och särskilt bör uppmärksammas att förrättningsmännen ofta torde kunna medverka till att den till vilken marken är avsedd att överföras frivilligt utfäster sig att låta byggnaden kvarstå på oförändrade villkor.

Redan i det föregående har antytts att de föreslagna inskränkningarna i möjligheterna till överföring av bebyggd mark icke skola gälla undantagslöst. Först och främst bör härvidlag iakttagas att, om de enskilda, i vilkas intresse ett förbud mot överföring uppställts, medgiva en åtgärd, så bör denna få äga rum utan hinder av att den strider mot förbudet. Det allmänna intresset av lämplig fastighetsindelning motverkas icke härigenom, ty de allmänna villkoren i 3 kap. sättas ej ur kraft. Ytterligare undantag erfordras emellertid. Stundom är en överföring av mark, där det finnes byggnader, i hög grad önskvärd från allmän synpunkt, och det kan då ej undvikas att de enskilda intressena under vissa förutsättningar få vika. Frågan om i vilken utsträckning avsteg från de uppställda planläggningsreglerna med förbud mot överföring av bebyggd mark av denna anledning skall få göras bör emellertid icke bedömas isolerad utan måste ses i sammanhang med hela frågan om möjligheterna att under fastighetsreglering företaga tvångsingripanden beträffande byggnader.

De tvångsmässiga åtgärder som i samband med en fastighetsreglering kunna ifrågakomma mot ägare av byggnad äro av två slag. Ägare kan sålunda tvingas att antingen avstå från sin byggnad eller att underkasta sig flyttning av densamma. Ett avstående kan i sin tur ske i form av överföring till annan fastighet eller genomföras på det sättet att byggnaden rives med påföljd att marken där byggnaden stått kan utan hinder av de begränsningar som ovan föreslagits disponeras för överföring. I den nya lagstiftningen torde ingendera av dessa möjligheter att reglera bebyggelseproblemen kunna undvaras. Det är visserligen uppenbart att utflyttning i den omfattning som i äldre tider kunde förekomma vid skiften av sammanbyggda jordbruksbyar icke vidare kan och bör komma till utförande. Redan under den tid jorddelningslagen varit i tillämpning har det traditionella utflyttningsinstitutet kommit att avsevärt förlora i betydelse. Detta sammanhänger med ett flertal olika faktorer, som medverka till att fördelarna av utflyttning numera sällan kunna anses uppväga de därmed förbundna kostnaderna och olägenheterna. Trots detta torde möjligheten att förordna om flyttning av byggnad i samband med en fastighetsreglering böra bibehållas i den nya lagen som ett medel att komma till rätta med de svårigheter, som orsakas av en befintlig bebyggelse, främst i sådana fall där en sammanträngd bebyggelse föreligger inom regleringsområdet och en utglesning därav är nödvändig för att en något så när godtagbar fastighetsindelning skall kunna åstadkommas eller där särskilt detaljerade krav måste ställas på fastighets utformning, t. ex. inom planområden. Men till följd av den begränsade användning som flyttningsinstiutet kan beräknas erhålla måste även övriga utvägar att företaga tvångsåtgärder med avseende å bebyggelsen kunna tillgripas, där det kan ske utan alltför kännbara verkningar för de enskilda sakägarna. Den möjligheten bör sålunda stå öppen för förrättningsmännen att under vissa förutsättningar förordna om rivning av över-

flödiga byggnader. Främst med tanke på sådana fall, då byggnad erfordras för annan fastighet, som lämpligen bör erhålla den mark där byggnaden står, synes vidare en överföring av marken tillsammans med byggnaden stundom böra få äga rum.

Kommittén är medveten om att de bästa resultaten vid omreglering av bebyggda områden vinnas genom frivillig medverkan från sakägarnas sida utan att tvångsåtgärder tillgripas, och det är även kommitténs uppfattning att ett frivilligt genomförande vanligen skall komma till stånd. Den verksamhet som statliga och även kommunala organ bedriva i syfte att främja en rationalisering av fastighetsbeståndet har härvidlag en viktig uppgift att fylla. Sakägarna kunna därigenom på olika sätt stimuleras att träffa uppgörelser rörande en önskvärd sanering av bebyggelsen eller eljest rörande byggnadsförhållandena och därmed skapas gynnsamma betingelser för en mera genomgripande förbättring av fastighetsbeståndet. Behovet av vissa möjligheter att kunna ingripa med tvångsåtgärder i fråga om bebyggelsen förringas emellertid ingalunda härigenom. På detta som på så många andra områden, som beröras av förevarande lagstiftning, utgör förekomsten av vissa lämpligt avpassade tvångsmedel, som kunna tillgripas i enstaka fall, i viss mån en nödvändig förutsättning för den frivilliga verksamheten. Utan dessa tvångsmedel skulle en enstaka sakägare kunna förhindra förbättringsåtgärder, som alla övriga sakägare förenat sig om.

Gemensamt för de olika tvångsåtgärder som enligt det anförda skola kunna vidtagas beträffande bebyggelsen torde böra gälla att ingripandet verkligen är påkallat av allmänt intresse och att de menliga verkningarna därav för sakägarnas del hållas inom rimliga gränser. Såsom villkor för rätten att meddela beslut, som innebär att byggnad skall avstås av ägaren eller att den skall flyttas, böra därför de kraven uppställas att dels åtgärden, i varje fall om den berör byggnad som är av något värde, i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning, dels väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer. Vid sidan härav erfordras vissa särskilda villkor för de olika åtgärderna, vilka i det följande behandlas var för sig.

Såsom framgår av det anförda kan fastighetsägare tvingas att avstå från en honom tillhörig byggnad genom att undantag medgivas från förbudet mot överföring till annan fastighet av mark tillsammans med därå befintlig byggnad. För att ett sådant undantag skall få ske har det synts kommittén böra krävas, förutom att de allmänna villkor som nyss angivits äro uppfyllda, att byggnaden i fråga är behövlig för den fastighet, vartill överföringen sker, eller i varje fall att fastighetens ägare är villig att övertaga byggnaden. Om så är förhållandet, kan det ej anses oskäligt att byggnadens ägare får underkasta sig åtgärden, vilken ju skall i betydande mån främja en ändamålsenlig fastighetsindelning och icke får vålla vare sig ägaren eller annan sakägare väsentlig olägenhet. Även ägaren av den fastighet till vilken över-

föringen sker torde erhålla tillräckligt skydd genom de sålunda uppställda villkoren. Har byggnaden blott obetydligt värde, något som då fråga är om jordbruksfastigheter ofta torde vara fallet beträffande fältlador och andra sådana ekonomibyggnader som stå ute på ägorna, synes risken av mindre önskvärda konsekvenser av en överföring vara om icke obefintlig så i varje fall högst begränsad. Då det samtidigt är ett önskemål särskilt från förrättningsteknisk synpunkt att dessa byggnader utan egentligt värde i minsta möjliga utsträckning binda fastighetsplanen, vill det synas befogat att beträffande dem eftergiva kravet på att byggnad som överföres skall vara behövlig för tillträdarens fastighet eller att denne ej har något att erinra mot åtgärden. Ej heller det allmänna villkoret att åtgärden i betydande mån skall underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning bör upprätthållas här. Att överföringen främjar en sådan indelning torde alltid kunna förutsättas, och det får anses vara tillräckligt. Av främsta betydelse för såväl avträdaren som tillträdaren är otvivelaktigt att åtgärden icke länder dem till väsentlig olägenhet. Garantin i detta avseende skall givetvis gälla under alla förhållanden.

Vad nu sagts om förutsättningarna för att avsteg från förbudet mot överföring av mark tillsammans med därå befintlig byggnad skall få göras bör äga motsvarande tillämpning i fråga om förbudet mot annan överföring av mark, där servituts- eller nyttjanderättshavare tillhörig byggnad finnes. Eftersom en sådan regleringsåtgärd ej enligt 2 kap. 4 § får till följd att byggnaden tillfaller den som mottager marken och blir tillbehör till hans fastighet men själva syftet med överföringen i dessa undantagssituationer vanligen just är att tillträdaren skall övertaga också byggnaden, erfordras ett särskilt stadgande om att äganderätten till byggnaden här övergår i tillträdarens ägo. Rättighetshavaren får alltså avstå sin byggnad, men han blir självfallet berättigad till ersättning därför. En sådan lösning torde vanligen vara förmånligare för honom än att han skall behöva på egen bekostnad avlägsna byggnaden, vilket han eljest skulle riskera. Givetvis bör det stå honom fritt att i stället bortskaffa byggnaden, om han hellre vill det, och tillfälle därtill bör i så fall beredas honom.

För att byggnad tvångsvis skall avstås för rivning bör såsom särskilt villkor krävas att byggnaden, om den i egenskap av tillbehör har anknytning till viss fastighet, är eller genom regleringen blir obehövlig för fastigheten. Redan av kravet på att åtgärden skall i betydande mån underlätta möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning torde i allmänhet följa att fastigheten icke får ha behov av byggnaden, men det har ansetts vara av betydelse att detta villkor blir uttryckligen fastslaget. Undantag härifrån och från nyssnämnda allmänna villkor om åtgärdens önskvärdhet från allmän synpunkt bör emellertid också medgivas beträffande byggnader, som endast ha obetydligt värde. Om ändamålsenlig fastighetsindelning främjas genom att en sådan byggnad bortskaffas, bör ägaren alltså få finna sig i att

avstå byggnaden för rivning, förutsatt att väsentlig olägenhet ej uppkommer för honom.

Några särskilda bestämmelser om själva rivningen synas icke erforderliga. Den är att betrakta som en gemensam fullföljdsåtgärd och bör verkställas på samma sätt som andra sådana åtgärder. I den mån rivningen förorsakar kostnader, som överstiga vad som kan inflyta genom tillvarataget byggnadsmaterial, få dessa betalas i likhet med övriga regleringskostnader. Givetvis möter icke hinder att uppdraga åt den förutvarande ägaren av byggnaden att ombesörja dess rivning, såvida denne är villig att verkställa arbetet.

I det föregående har förutsatts att den, som tvingas att avstå byggnad vare sig detta sker genom överföring eller genom beslut om rivning, skall erhålla ersättning för det byggnadskapital han sålunda förlorar, men ersättningsfrågan har icke närmare behandlats. I överföringsfallet synes denna fråga icke vålla några problem. Byggnaden bör därvid i likhet med mark som överföres göras till föremål för likvidvärdering och ersättningsbeloppet bör fastställas i enlighet med de principer som skola gälla beträffande den allmänna regleringslikviden. När byggnaden avstås för rivning är situationen en annan. Ersättningen, som i detta fall bör betalas på samma sätt som regleringskostnaderna, kan bestämmas enbart med hänsyn till värdet för ägaren, som går miste om sin byggnad. Det är värdet av byggnaden på den plats, där den varit uppställd, som skall beaktas. Innehade ägaren marken endast med nyttjanderätt, för vilken upplåtelsetiden snart skulle gå till ända, och finnes icke särskild anledning antaga att en förlängning skulle ha kunnat utverkas, torde värdet vanligen bliva lägre än om byggnaden icke stått på ofri grund.

Kommittén övergår härefter till en närmare behandling av frågan om förutsättningarna för att flyttning av byggnad skall få beslutas och vill därvid till en början erinra om vad som för närvarande gäller i fråga om denna enda bebyggelsereglerande åtgärd, som nuvarande fastighetsbildningslagstiftning känner. Villkoren för utflyttning angivas i 13 kap. jorddelningslagen, där 15 § stadgar, att utflyttning skall i nödig utsträckning ske vid laga skifte, om det fordras för begränsning av antalet skiften eller för åstadkommande av förmånlig ägoanordning i övrigt att en eller flera delägare utflytta. Samtidigt kräves emellertid att de fördelar, som vinnas av utflyttningen, skola med hänsyn till brukningsförhållandena inom skifteslaget vara större än kostnaderna och olägenheterna. Frågan om vilka delägare som skola flytta regleras i 16 §. Arronderingssynpunkten skall härvid vara avgörande så att lämpligt skifte så långt sig göra låter befordras, men samtidigt skall tillses att utflyttningskostnaden icke uppgår till oskäligt belopp. Vid lika förhållanden och brist på åsämjande skall frågan avgöras genom lottning. Vidare uppställes den regeln, att delägare icke må förpliktas att utflytta, om utflyttningen prövas för honom medföra hinder i hans näring

eller eljest lända honom till förfång. Till sist meddelas i 17 § en bestämmelse om valet av tomtplats för den utflyttande och angives i 18 §, att till utflyttning hänföres ej endast flyttning av byggnader och andra nyttiga anläggningar inom en hel ägolott utan även en partiell flyttning. Dalalagen innehåller dessutom den kompletterande bestämmelsen, att inom lagens tillämpningsområde delägare ej mot sitt bestridande må förpliktas att utflytta ur by. Beträffande utflyttningskostnaden och dess erläggande meddelar jorddelningslagen sina bestämmelser i 14 kap. Enligt 1 § i detta kap. skola samtliga skiftesdelägare, alltså såväl kvarboende som utflyttande, deltaga i kostnaden efter den nytta var och en vinner av utflyttningen. Där ej särskilda förhållanden föranleda till annat, skall nyttan beräknas svara mot tilldelat ägobelopp. I följande paragraf angives närmare vad som skall hänföras till utflyttningskostnad, varpå i 3 § stadgas att den beräknade kostnaden, vilken ju är bestämmande för ersättningen till den utflyttande, skall för den händelse byggnad är så bristfällig att ombyggnad eller annan standardförbättring varit nödvändig jämkas därefter. Erbjuder sig en kvarboende eller annan att inlösa byggnad till visst pris och ställer sig vid detta förhållande ett uppförande i dess ställe av en ny jämngod byggnad förmånligare i kostnadshänseende för skifteslaget än byggnadens flyttning, skall ersättningen beräknas efter kostnaden för nyuppförandet med avdrag av det bjudna priset. Enligt 5 § slutligen må den, som förpliktats att flytta byggnad eller anläggning, behålla denna på den gamla platsen under vissa år även efter tillträdet av de nya ägolotterna, såvida flyttningen icke lämpligen kan fullgöras dessförinnan, dock med skyldighet för honom att utgiva skälig ersättning till den vars ägolott besväras på detta sätt.

Vad härefter beträffar utformningen av flyttningsinstitutet i den nya lagen må det framhållas att, även om en flyttning av byggnad i förstone kan synas vara den för sakägarna minst ingripande bebyggelsereglerande åtgärden, eftersom ingen därigenom frånhändes sitt byggnadsinnehav, kan flyttningen få väl så kännbara verkningar för de enskilda som andra åtgärder. Den kan sålunda medföra åtskilliga olägenheter av personlig art för den flyttande. Själva flyttningen är vidare redan i sig en ovanligt kostnadskrävande åtgärd och kan därigenom ställa stora krav på dem, som enligt allmänna kostnadsfördelningsregler skola bära det ekonomiska ansvaret. Härtill kommer att man endast mera sällan torde kunna undvika att låta byggnad som flyttas undergå en standardförbättring. Ägaren bör i princip svara för därå belöpande kostnad, men för honom är det ingalunda alltid lämpligt att företaga en sådan investering just vid tiden för fastighetsregleringen. Det finnes följaktligen anledning att uppställa tämligen stränga fordringar för att flyttning skall få komma till stånd annat än som frivillig åtgärd, och de redan i det föregående föreslagna allmänna villkoren rörande åtgärdens önskvärdhet från allmän synpunkt och frånvaron av väsentlig olägenhet för sakägare synas välmotiverade. Genom dessa villkor erhålles i viss mån mot-

svarighet till vad jorddelningslagen innehåller om att utflyttning skall vara nödvändig för en begränsning av antalet skiften eller för åstadkommande av förmånlig ägoanordning i övrigt och att den skall kunna ske utan hinder i skiftesdelägares näring och utan förfång. De mera allmänna formuleringar som nu föreslås betingas bl. a. av att flyttningsinstitutet icke längre skall enbart utnyttjas i jordbruksrationaliseringens tjänst. Kravet på att en åtgärd icke får vålla väsentlig olägenhet är avsett att möjliggöra ett större hänsynstagande till de enskildas förhållanden än som för närvarande är möjligt med den begränsning som förfångsbegreppet har. Genom detsamma tillgodoses även syftet med specialbestämmelsen i dalalagen. Att mindre olägenheter, som icke kunna karakteriseras såsom väsentliga, skola tillåtas synes oundvikligt för att institutet icke skall bliva helt ineffektivt. Det må påpekas, att de uppställda villkoren ej i och för sig lägga hinder i vägen för flyttning av byggnad, även om den står på mark som icke skall gå i byte, men att det säkerligen blir sällan förekommande att åtgärden i dylikt fall främjar uppkomsten av ändamålsenlig fastighetsindelning i sådan grad att den kan tillåtas.

Såsom ett särskilt villkor för att flyttning av byggnad skall få beslutas vid fastighetsreglering bör i likhet med vad som för närvarande gäller uppställas det kravet att fördelarna med flyttningen äro av större betydelse än de därmed förbundna kostnaderna och olägenheterna. Vidare synes det påkallat med en uttrycklig föreskrift om att annan lämplig byggnadsplats, över vilken byggnadens ägare kan förfoga efter regleringen, blir anvisad. Det ligger i sakens natur att, där skyldighet att söka byggnadslov föreligger, samråd med byggnadsnämnden måste äga rum så att hinder enligt byggnadslagstiftningen icke möter mot flyttning till den avsedda platsen.

Motsvarighet till de nuvarande reglerna om vilken eller vilka som skola flytta torde icke vara erforderlig. Genom en allmän bestämmelse som skall icke blott gälla flyttning utan även avse frågan om utförandet av fastighetsreglering över huvud taget bör i stället fastslås att, där syftet med en reglering kan vinnas genom olika utföranden, regleringen skall verkställas på det sätt som utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av regleringen oskäligt försämras föranleder minsta olägenhet. En sådan bestämmelse lämnar tillräcklig vägledning i sådana fall, då flyttning bör ske men olika alternativ äro tänkbara. Bestämmelsen får även betydelse vid avgörandet av frågan huruvida flyttning eller annan bebyggelsereglerande åtgärd i visst fall skall tillgripas.

Med hänsyn till den vikt som vid fastighetsreglering kommer att tillmätas innehavet av byggnad har det synts påkallat att bland bestämmelserna om inskränkningar i sakägarnas rätt att under pågående regleringsförrättning utnyttja sin mark upptaga ett stadgande till förhindrande av vissa olämpliga bebyggelseåtgärder från deras sida. Förrättningsmännen skola enligt detta stadgande kunna förordna att nybyggnad och iståndsättande av be-

fintlig byggnad inom regleringsområdet eller del därav icke få ske utan särskilt medgivande. Om någon handlar i strid mot sådant förordnande, synes påföljden böra bliva att han går förlustig det skydd mot för honom oförmånlig flyttning som eljest skulle hava gällt. Vissa särbestämmelser rörande flyttning i sådana fall erfordras således.

Beträffande sättet för utförande av flyttning, som beslutats vid fastighetsreglering, synes det lämpligast att byggnadens ägare i princip får verkställa arbetet mot ersättning. Det ligger ju i hans intresse att flyttningen fullgöres på bästa sätt, och genom att han ombesörjer utförandet får han tillfälle att, om han så önskar, göra erforderliga ändringar och förbättringar utöver dem som betingas av flyttningen. Det är emellertid tydligt att det i vissa fall kan ställa sig svårt för en sakägare, som icke själv önskat flytta, att handhava arbetet. Om han så vill, bör därför hinder icke möta att låta flyttningen utföras som en gemensam fullföljdsåtgärd. Utgifterna för arbetet behandlas i sådant fall som övriga regleringskostnader, och någon ersättning utgår icke.

I huvudfallet, då byggnadens ägare själv ombesörjer flyttningen, bör ersättningen till honom motsvara den på visst sätt beräknade flyttningskostnaden, detta i överensstämmelse med gällande rätt. I och för sig skulle det väl vara tänkbart att låta den faktiska kostnaden vara bestämmande, men det skulle då bliva nödvändigt med viss kontroll över arbetet och svårigheter skulle lätt uppkomma vid dess handhavande. I likhet med vad som för närvarande gäller bör ersättningen kunna jämkas, om byggnaden är i sådant skick att flyttningen medför en standardförbättring, och hänsyn vidare kunna tagas till möjligheten att överlåta byggnaden till annan och i stället uppföra helt ny byggnad. På grund av de möjligheter till överföring också av byggnad som den nya lagen skall erbjuda torde emellertid en överlåtelse av byggnad i samband med flyttning bliva mindre vanlig. Även eljest när ägaren ej ämnar återuppföra byggnaden, kan en jämkning av den beräknade ersättningen vara påkallad för att överkompensation skall förhindras. Visst undantag i fråga om rätt till ersättning bör slutligen gälla för det fall att flyttningen avser byggnad, som blivit uppförd eller iståndsatt under pågående reglering utan vederbörligt medgivande. En särbestämmelse rörande ersättningens fördelning, då flyttningen beslutats på grund av yrkande från ägarens sida och alltså utan tillämpning av tvångsreglerna men även utan att överenskommelse angående ersättningen träffats, är likaledes erforderlig. En dylik flyttning är kanske blott av obetydligt värde för sakägarna i allmänhet och bör då till huvudsaklig del bekostas av ägaren själv. En sådan fördelning av betalningsansvaret för ersättningen kommer visserligen till stånd i dessa frivilligfall utan särskilt stadgande, eftersom flyttningsersättningen såsom allmän regel bör erläggas enligt samma grunder som skola gälla i fråga om regleringskostnaderna, vilket ju innebär att nyttan blir avgörande. Men då kravet att fördelarna med flyttningen skola

vara av större betydelse än kostnaderna och olägenheterna ej upprätthålles här, måste tillses att ingen förutom ägaren belastas med högre ersättningsbelopp än som svarar mot nyttan för honom.

Vad hittills anförts i detta avsnitt rörande olika bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering har endast gällt situationer, då egentlig bebyggelse förelegat. Förekomsten av anläggningar, som ej äro att hänföra till byggnader, har däremot icke behandlats. Då det icke skulle vara möjligt att låta sådana anläggningar binda planläggningsarbetet vid fastighetsreglering, kunna de föreslagna reglerna med förbud mot överföring av bebyggd mark ej utsträckas att gälla även mark med anläggningar av detta slag. Anledning saknas därför att göra de förordade bestämmelserna om skyldighet för innehavare av byggnad att avstå densamma tillämpliga även på dessa anläggningar. Kommittén vill emellertid betona att enligt dess mening byggnadsbegreppet bör i tillämpningen erhålla en tämligen vidsträckt innebörd. När det gäller flyttning, ligger saken annorlunda till, och det är här tydligt, att anläggningar vare sig de äro att anse som byggnad eller ej skola på samma sätt som för närvarande kunna inbegripas i ett förrättningsavgörande. Sålunda böra anläggningar av olika slag kunna flyttas tillsammans med byggnad, till vilken de höra, men även en separat flyttning av anläggning bör kunna komma till stånd.

### *Förfarandet vid fastighetsreglering*

I 4 kap. har kommittén meddelat bestämmelser om fastighetsbildningsförrättningarnas formella handläggning och dessa bestämmelser äro gemensamma för all fastighetsbildning. De olika avsnitt av lagen som behandla de särskilda fastighetsbildningsåtgärderna komma till följd härav att innehålla endast ett ringa antal stadganden rörande själva handläggningen av förrättningarna. Ehuru fastighetsregleringsinstitutet kräver en mycket ingående lagreglering med ett flertal föreskrifter, fördelade på fem särskilda kapitel, är endast en obetydlig del av dessa av förfarandemässig karaktär. Alla mera väsentliga principer beträffande förrättningshandläggningen äro sålunda fastslagna redan i 4 kap.

I motiven till bestämmelserna i nämnda kapitel har kommittén under rubriken »Om förrättningens fortsättande och slutförande» framhållit behovet av att kunna variera handläggningssättet vid olika förrättningar, vilket föranlett kommittén att vid bestämmelsernas utformning medgiva förrättningsmännen tämligen vidsträckt frihet att anpassa handläggningssättet efter förhållandena i det enskilda fallet. Vidare har kommittén påpekat att variationsmöjligheterna komma att få sin största betydelse vid fastighetsreglerande åtgärder samt uttalat sin avsikt att i samband med behandlingen av regleringsinstitutet ytterligare belysa, hur de föreslagna formerna för

handläggningen efter förrättningens påbörjande komma att verka i regleringssammanhang.

Tillvägagångssättet vid mindre fastighetsregleringar, som ej innefatta en mera fullständig översyn av fastighetsförhållandena utan med vilka endast avses att som isolerade åtgärder få till stånd vissa bestämda, av sökanden angivna ändringar i fastighetsindelningen eller beträffande servitutsförhållandena, torde ej i något väsentligt avseende skilja sig från förfarandet vid andra enklare fastighetsbildningsförrättningar, t. ex. vid avstyckning. Särskilt tillståndsbeslut torde bliva sällsynt, och fastighetsbildningsbeslutet kommer som regel att meddelas först i anslutning till förrättningens avslutande. De större fastighetsregleringarna, vilka motsvara nuvarande omskiften och sådana ägoutbyten som beröra ett stort antal fastigheter och innefatta en genomgripande omläggning av dessas ägoinnehav, exempelvis i skogsmarken, torde däremot ofta uppvisa särdrag, i synnerhet om icke sakägarna över lag äro ense om hur de olika förekommande frågorna skola lösas utan motsättningar föreligga mellan intressenterna. En enhetlig och sammanfattande redogörelse för gången vid dessa förrättningar kan emellertid självfallet icke lämnas med hänsyn till föreliggande olikheter i skilda hänseenden.

De åtgärder varom här är fråga kunna först och främst avse objekt av helt olika karaktär. Tidigare var det nästan uteslutande fastigheter avsedda för jordbruks- och skogsbruksändamål som ansågos böra underkastas större omregleringar — omröstningsreglerna i 1 kap. 11 § jorddelningslagen taga uteslutande sikte på sådana fastigheter — men under senare år ha också andra fastigheter, exempelvis för bebyggelse, alltmer berörts, och för kommittén står det alldeles klart att även genomgripande fastighetsregleringar skola komma till användning inom tätbebyggelseområden. En av de ledande principerna vid det föreslagna regleringsinstitutets utformning har just varit att institutet skall kunna tjäna som medel att bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med byggnadslagstiftningens planer eller att eljest ernå en lämplig indelning inom bebyggelseområden. Tätorternas expansion medför att allt större markutrymmen tagas i anspråk för bebyggelse, och ofta måste detta ianspråktagande gälla områden med splittrad fastighetsindelning, som kräver en genomgripande förändring i samband med exploateringen. Dynamiken i samhället medför dessutom att upprättade planer för reglering av tätortsbebyggelsen snabbt bliva omoderna. Planerna måste för den skull hållas levande. Den pågående saneringen särskilt av de större tätorterna har åskådliggjort detta. Den ökade bostadsstandarden medför dessutom att äldre oreglerad tätbebyggelse måste uppordnas, vilket innebär krav på en samtidig sanering av äganderätts-, fastighetsindelnings- och planläggningsförhållandena.

I de fall då fastighetsreglerande åtgärder genom laga skifte hittills ägt rum inom bebyggelseorter ha förhållandena i allmänhet varit sådana att

någon plan enligt byggnadslagstiftningen icke förelegat, utan fråga om upprättande av sådan har av förrättningsmännen väckts under förrättningens gång. Arbetena med förrättningen och med planen ha i dylika fall brukat samordnas. I vissa fall har förrättningslantmätaren handhaft även denna planläggning. Behov av en liknande samordning kan uppenbarligen föreligga jämväl vid framtida regleringar. I detta sammanhang kan nämnas att en nyligen avslutad försöksverksamhet rörande ett uppordnande av fastighetsförhållandena inom vissa fiskelägen på västkusten givit erfarenheter, som kunna bliva av betydelse vid handläggningen av fastighetsregleringar i saneringssyfte. Visserligen har försöksverksamheten avsett särpräglade förhållanden, men erfarenheterna äro dock i viss mån av allmängiltig natur och kunna bliva av värde, då det gäller att lösa plan- och ersättningsproblem, som uppkomma därigenom att ett flytande tätbebyggelsevärde genom planläggning lokaliseras till avgränsade områden.

Även förrättningar för förbättring av jordbruks- och skogsbruksfastigheter komma att vara av högst varierande art, vilket måste påverka handläggningen. Sålunda torde kunna särskiljas förrättningar med vilka främst avses att vinna en förbättrad ägoanordning och sådana där en storleksrationalisering är av särskild betydelse. I allmänhet eftersträvas emellertid en samtidig förbättring i båda dessa avseenden. I fråga om arronderingsförbättringar finnes dessutom anledning att göra åtskillnad mellan regional omarrondering eller intressearrondering och lokal omarrondering eller ägoarrondering. I det förra fallet avses åtgärderna främst leda till en omfördelning till särskilda intressezoner av olika ägarekategoriers innehav och stundom också av vissa större markägares innehav, exempelvis kronans och större skogsbolags. I det senare fallet ha åtgärderna främst till ändamål att åstadkomma en förbättrad arrondering av varje särskild fastighet. Ibland kan en och samma förrättning avse både intressearrondering och ägoarrondering, men icke sällan torde de komma att liksom hittills utföras i form av särskilda förrättningar, som i sådana fall bliva tämligen olikartade.

Stor avvikelse mellan tillvägagångssätten vid omregleringsförrättningar kan förekomma också till följd av andra förhållanden, och särskild vikt har därvid regleringsområdets omfattning. I praktiken kommer man att finna hela skalan av varierande storlekar från de minsta berörande några få hektar och endast ett fåtal markägare till de största som kunna omfatta flera tiotusental hektar och åtskilliga hundra, kanske tusentalet markägare.

I det följande kommer till belysning av regleringsförfarandet att något mera ingående beskrivas förfaringssättet sådant det torde böra gestaltas vid en blivande regleringsförrättning berörande ett medelstort objekt, huvudsakligen omfattande skogsmark, och ett flertal fastigheter. Givet är att i praktiken också andra tillvägagångssätt än det här beskrivna kunna komma till användning. Vidare må framhållas att den här förordade utformningen av förfarandet grundas på erfarenheter från senare år. I den omfattning

det varit möjligt med hänsyn till gällande bestämmelser har man sökt praktisera mera moderna metoder vid förrättningshandläggningen, och man har därvid vunnit värdefulla resultat.

Omregleringsarbetet kommer icke sällan att inledas med en förberedande översiktlig planering för att klarlägga förutsättningarna för och den lämpliga inriktningen av det fortsatta arbetet, därvid markanvändningsfrågor och finansieringsfrågor få väsentlig betydelse. Ibland torde en sådan förberedande planering också krävas för att markägarna skola kunna taga ställning till om de skola ansluta sig till det ifrågasatta regleringsföretaget. Av flera skäl, bl. a. för att dubbelarbete skall kunna undvikas, är det i regel angeläget att denna planering icke drives längre och icke göres mera detaljerad än som är direkt nödvändigt i det särskilda fallet.

Vid förrättningen skola i övrigt de skilda frågorna upptagas till behandling i den ordning som prövas mest lämplig med hänsyn till omständigheterna. I 3 kap. 14 § jorddelningslagen stadgas viss ordningsföljd för behandlingen av olika frågor vid laga skifte. I praktiken har man emellertid under senare år i stor omfattning utnyttjat den i samma lagrum givna möjligheten att frångå den föreskrivna ordningen, och kommittén har funnit det angeläget att motsvarande frihet behålles även för framtiden.

Bland spörsmål som hittills brukat behandlas på ett tidigt stadium må särskilt nämnas frågorna om ägokartas upprättande och om ägornas gradering. Numera anses det emellertid ofta mest praktiskt att dessa båda arbeten uppskjutas till ett senare skede av förrättningen. Stora möjligheter att förfara i enlighet härmed torde vinnas med den nya lagstiftningen. I stället blir det normalt att tidigt under förrättningen påbörja planläggningen av markanvändningen och av vägar och diken — den s. k. strukturplaneringen — liksom ock den egentliga fastighetsplaneringen. Dessa planläggningsarbeten utgöra huvudmomenten under en omreglering. Utan att de blivit åtminstone delvis utförda kan ställning ofta icke tagas till frågan om tillåtligheten av regleringen. Det är därför angeläget att man så snart som möjligt igångsätter dessa arbeten, något som visat sig fördelaktigt också av den anledningen att markägarnas intresse för regleringen därigenom stimuleras. Vid arbetena bör man regelmässigt kunna utnyttja befintligt kartmaterial, exempelvis äldre skifteskartor och den ekonomiska kartan, där sådan finnes, samt flygbilder. I de fall särskild uppskattning eller värdering erfordras för fastighetsplanens upprättande bör en preliminär bedömning ofta vara tillräcklig, t. ex. genom flygbildtolkning. Planeringsarbetet jämte den efterföljande utstakningen av den nya fastighetsindelningen drives härvid så långt som det är möjligt utan tillgång till noggranna värderingsuppgifter. Ibland torde en definitiv fastighetsplan redan på detta stadium av förrättningen kunna upprättas över en del av regleringsobjektet, exempelvis över tomtområde, inägor och hemskog, medan planeringen i övrigt endast kan bliva preliminär eller får begränsas till att avse lämpligt utformade del-

ningsblock för att det fortsatta planläggningsarbetet skall underlättas. I gynnsamma fall torde emellertid arbetet med den definitiva planeringen kunna redan nu fullföljas ännu längre för att i ytterlighetsfallet avse hela omregleringsobjektet. Möjligheterna härtill torde vara särskilt goda, då marktilldelningen icke måste göras exakt. Redan enligt gällande rätt kan detta vara fallet vid överenskommelse därom mellan markägarna eller vid tillgång på en tillräcklig markreserv som kan fördelas mellan markägarna. De bestämmelser kommittén föreslår medger en betydligt friare marktilldelning. Vissa möjligheter att verkställa definitiv planläggning på det tidiga stadium av omregleringsarbetet varom här är fråga kunna också finnas, om gemensamhetsskog skall avsättas, enär varje fastighets andel i den samfällda ägolotten kan efter fastighetsplanens upprättande bestämmas med beaktande av den marktilldelning som skett enskilt till fastigheterna.

Först sedan planeringsarbetet drivits så långt som det med hänsyn till förhållandena i det särskilda fallet är genomförbart, upprättas erforderlig förrättningskarta. Icke sällan torde det därvid vara möjligt att utnyttja befintligt kartmaterial — äldre lantmäterikartor eller ekonomiska kartan — efter erforderlig kontroll och komplettering, medan i andra fall flygfotogrammetrisk bearbetning utföres. Ofta böra kartarbetena kunna väsentligen begränsas till de områden som visa sig skola gå i byte.

Viktiga arbeten i den efterföljande delen av förrättningen bliva värderingsarbetena. Sådana kunna erfordras dels för fastighetsplaneringens fullföljande, i den mån planläggningsarbetet icke kunnat helt utföras under det tidigare skedet, dels för likviduppgörelsen mellan sakägarna.

För att en lämplig anordning av värderingsarbetena skall ernås och arbetsinsatsen skall kunna begränsas — värderingen blir vid fastighetsreglering ett av de mest arbetskrävande momenten — böra förrättningsmännen eftersträva, att om möjligt all på fältarbete grundad värdering sker i ett sammanhang och på grundval av en enda fältarbetsomgång samt att arbetet i möjligaste mån inskränkes till områden, som skola gå i byte. Med den nya lagstiftningen kommer en sådan arbetsmetodik att i hög grad underlättas. Hittills har man däremot endast i begränsad omfattning kunnat underlåta en fullständig gradering.

Under senare år har i allt större utsträckning automatisk databehandling (ADB) kommit till användning vid omregleringsförrättningarna. ADB-maskiner utnyttjas sålunda numera regelmässigt vid alla större och medelstora förrättningar dels vid utförandet av mätningstekniska och fotogrammetriska bearbetningar och beräkningar, dels vid fastighetstekniska beräkningar. Sålunda föreligger numera möjlighet att utföra nästan all värdeberäkning och att upprätta nästan samtliga de förteckningar och längder som erfordras vid en förrättning av detta slag med hjälp av ADB-maskiner. För att de maskinella hjälpmedlen skola kunna utnyttjas i full utsträckning är det emellertid önskvärt att redan den första bearbetningsomgången

ger så många data som möjligt. Detta blir fallet om databehandlingen förlägges sent i åtgärdskedjan. En maskinell bearbetning, utförd efter den inledande fastighetsplaneringen, vilken i enlighet med vad ovan framhållits drivits så långt som möjligt, och efter fältarbetena för värderingen ger sålunda som resultat såväl beskrivning av de före omregleringen förefintliga fastigheterna samt data rörande varje markägares ägokrav i fråga om ägobelopp och aktuellt värde som beskrivning av de nya fastigheterna till den del dessa kunnat planeras definitivt och — till övrig del — av de särskilda delningsblocken. Genom detta förfarande nedbringas det manuella arbetet till ett minimum.

Planläggningsarbetet vid en fastighetsreglering bör normalt vara beroende av sakägarnas direkta medverkan och skall därför ske i nära samverkan mellan förrättningsmännen och sakägarna. Ingående förhandlingar under förrättningsmännens ledning äro därvid nödvändiga och detta i så hög grad att fastighetsregleringen kommer att väsentligen bedrivas som en förhandlingsfråga. Förrättningsformen sådan den gestaltas enligt de i 4 kap. föreslagna bestämmelserna ger möjlighet till rättsligen gällande delbeslut, som kunna ligga till grund för kommande avgöranden under förrättningen och därigenom ge viss stadga åt förhandlingarna. Genom sådan medverkan från sakägarnas sida vinnas ökade förutsättningar för att goda planläggningsalternativ skola kunna väljas och att regleringen skall ge bästa möjliga resultat. Därjämte innebär sakägarnas medverkan att handläggningen underlättas och förenklas och kan genomföras snabbare. Vad sålunda sagts om sakägarnas aktiva insats i fråga om planläggningen gäller jämväl värderingsarbetena. Dessa åtgärder, som i allmänhet äro mycket omfattande, kunna i särskilt hög grad förenklas, om sakägarna träffa överenskommelse i sådana av värderingarna beroende frågor beträffande vilka lagen medger avtalsfrihet.

## 5 KAP.

### Allmänna bestämmelser

Av de olika lagbestämmelserna om fastighetsreglering ha sådana som uteslutande äro att hänföra till åtgärder beträffande samfällda ägolotter och servitut upptagits i nästföljande båda kapitel. De inlösenregler som erfordras liksom ock vissa bestämmelser om gemensamma arbeten äro även av sådan speciell karaktär att de kunnat behandlas för sig, nämligen i respektive 8 och 9 kap. Övriga stadganden beträffande fastighetsreglering ha, även om de till någon del få anses röra frågor av mindre central betydelse, samlats i detta kapitel, inom vilket en viss gruppering i särskilda avsnitt kunnat ske därvid bestämmelser med syfte att klargöra regleringsinstitutets allmänna konstruktion eller med eljest mera allmängiltig innebörd först behandlas.

*Om grunderna för fastighetsreglering*

1 §.

Enligt vad inledningsvis anförts om huvudgrunderna för fastighetsregleringens anordnande bör denna form av fastighetsbildning kunna karakteriseras som en mer eller mindre ingripande ombildning av redan bestående fastigheter. Ombildningen kan innebära att ändringar företagas beträffande de olika fastigheternas enskilda ägor eller kan hänföra sig till samfälld mark eller avse särskilda servitutsfrågor. Ej sällan torde en kombination av flera olika regleringsåtgärder förekomma. Utmärkande för regleringen är vidare att den, oavsett i vilken form den genomföres, ytterst syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet. Som förbättring anses då även åtgärd, varigenom olägenheter av beslutade men ännu ej genomförda anläggningar av olika slag kunna undvikas. Vid mera genomgripande regleringar är ändamålet att åstadkomma så lämpliga fastighetsförhållanden inom ett område eller en trakt som över huvud taget är möjligt, men regleringen kan ju ha ett betydligt mera begränsat syfte, t. ex. att få till stånd en lämpligare gränssträckning eller att komplettera en fastighet med delaktighet i samfälld ägolott eller med ett servitut.

I första stycket av denna paragraf har fastighetsregleringens innebörd angivits i överensstämmelse med vad nu sagts. En redogörelse för de olika sätten för regleringens genomförande har dock icke lämnats här, utan närmare upplysningar i det avseendet erhålles genom det följande innehållet i paragrafen. Med tanke på sådana fall, då olika regleringsåtgärder erfordras för att den åsyftade förbättringen skall vinnas, har i lagtexten särskilt utsagts att den ombildning regleringen innebär skall ske i ett sammanhang.

Andra stycket av paragrafen innehåller en uppräkning av de olika slag av förändringar med avseende å fastighetsindelningen eller servitutsförhållandena som kunna komma i fråga vid fastighetsreglering. Av stadgandets formulering framgår klart att de olika åtgärderna äro medgivna endast i den mån det följer av de närmare bestämmelser som meddelas i det följande av denna avdelning av lagen. Den mest betydelsefulla av dessa åtgärder torde utan tvekan vara ändringar beträffande fastigheternas utformning. Främst bland de olika regleringsformerna har därför upptagits överflyttning eller som det här kallas överföring av mark från en fastighet till en annan. I gällande rätt har ju den marköverföring som sker inom ägoutbytets ram konstruerats såsom ett regelrätt byte av jord mot jord, ehuru vad som därvid bytes icke behöver motsvara vartannat i värde och det i vissa fall till och med är tänkbart med överföring av mark helt mot ersättning i penningar (jfr NJA 1934 s. 626). Kommittén har icke funnit det motiverat att hädanefter upprätthålla något principiellt krav på att marköverföringen skall vara dubbelsidig. I och med att man medgiver att ersättning för mark som överföres skall i viss utsträckning få utgöras av penningar — och ett så-

dant medgivande är uppenbarligen ofrånkomligt — saknas anledning kräva att vederlag i mark till någon del om än aldrig så obetydlig skall utgå, men garantier erfordras givetvis mot att olämpliga eller eljest för ägarna oskäliga storleksförändringar av fastigheterna uppkomma. I enlighet med denna uppfattning har nu ifrågavarande form för fastighetsreglering definierats såsom en ensidig marköverföring, även om det som regel kommer att bliva så att ersättning för vad som överföres utgår i mark.

Överföring av mark kommer i flertalet fall att äga rum mellan enheter som utgöra självständiga fastigheter, men det bör finnas möjlighet att genom överföring även företaga ändringar av samfällda ägolotter. Mark tillhörande sådan ägolott måste t. ex. i arronderingsförbättrande syfte kunna överflyttas till angränsande fastighet och likaså bör överföring till samfälld ägolott kunna ske. Mest följdriktigt skulle utan tvekan vara att i sådana fall icke betrakta ägolotten utan i stället de fastigheter som äga del däri såsom avträdare eller mottagare av den överförda marken. Ett sådant betraktelsesätt skulle emellertid endast vara ägnat att komplicera ett eljest ganska enkelt förhållande. Inga olägenheter synas uppkomma, om man här anser överföringen ske direkt från eller till den samfälld ägolotten. Icke minst vid överföring till en sådan ägolott synas åtskilliga fördelar vara förknippade härmed, ty marken kommer då att automatiskt införlivas med ägolotten och för denna gällande förvaltningsbestämmelser bliva utan särskilt beslut tillämpliga beträffande marken. Emellertid bör uppmärksammas att den ekonomiska uppgörelse som skall ske måste, när överföringen berör samfällighet, avse de delägande fastigheterna.

Visserligen utgör marken eller jorden i regel en fastighets viktigaste beståndsdel, men överföringsmöjligheterna synas icke böra vara inskränkta därtill. Även sådana tillydenheter till en fastighet såsom andelar i samfällda ägolotter böra med fördel kunna göras till föremål för överföring genom fastighetsreglering. Någon principiell skillnad föreligger ju icke mellan fastighets enskilda mark och till fastigheten hörande samfällighetsandelar. Som kommittén i annat sammanhang uttalar i fråga om möjligheterna att avstycka sådana andelar kan det vara av stor betydelse för strävandena att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning att fastigheterna kunna på ett enkelt sätt kompletteras med rätt till delaktighet i samfällighetsbildningar. I andra stycket har därför överföring av andelar i samfälld ägolott redovisats jämsides med marköverföring bland de regleringsåtgärder som kunna ifrågakomma.

Eftersom fastighetsregleringen ej i likhet med det hittillsvarande skiftet får karaktär av en uppdelning mellan delägarna av ett skifteslag, varvid mark för tillgodoseende av gemensamma behov kan undantagas av oskifto, är det nödvändigt att konstruera en ny form för samfällighetsbildning. Visserligen förhåller det sig måhända så att gemensam mark icke lämpligen bör för framtiden avsättas i den utsträckning som hittills kunnat ske vid

skiften, men att helt undvara nya gemensamhetsbildningar går ej. I vissa sammanhang komma de helt säkert att fylla en viktig funktion. Ett tillskapande av samfällda ägolotter skall kunna verkställas genom att en bestående samfällighet delas upp i två eller flera nya enheter. Vanligare torde emellertid bliva att samfälld ägolott bildas av mark, som icke tidigare varit gemensam. I 6 kap. meddelas närmare bestämmelser om villkoren och sättet för uppkomsten av nya gemensamhetsbildningar, men i förevarande paragraf erfordras ett omnämnande av denna form för fastighetsreglering.

Då den till en samfälld ägolott hörande marken i sin helhet avstyckas, bringas gemensamhetsbildningen automatiskt att upphöra. Samma resultat inträder, om de delägande fastigheterna sammanläggas med varandra. Emellertid finnes behov av en fastighetsbildningsåtgärd som är direkt avpassad för att åstadkomma en upplösning av ett existerande samfällighetsförhållande. Kommittén har för detta ändamål övervägt att inom fastighetsregleringens ram inrätta en särskild form för fördelning helt eller delvis av samfälld ägolott. Vissa skäl tala dock mot en dylik anordning. Sålunda skulle den tilltänkta fördelningsåtgärden icke utgöra det enda sättet på vilket en samfälld ägolott skulle genom fastighetsreglering kunna utplånas. Utvägen att genom marköverföring taga ägolottens mark i anspråk måste nämligen alltid stå öppen, och det synes icke möjligt att åstadkomma en klar gränsdragning mellan å ena sidan sådan marköverföring från samfälld ägolott, varigenom delägande fastighet mot att avstå sin andel i ägolotten får mottaga viss del av dess mark, och å andra sidan en särskild delning av ägolotten för utbrytning av fastighetens andel. Då behovet av en uppdelning dessutom helt torde kunna täckas genom marköverföringen, har kommittén avstått från att konstruera någon speciell form för fördelning av de samfällda ägolotterna. Det har ej heller ansetts påkallat att i lagtexten särskilt angiva att marköverföringen kan användas som medel för utbrytning av andelar i dessa ägolotter.

För att det bakom varje fastighetsreglering liggande förbättringssyftet skall vinnas på enklaste och lämpligaste sätt eller för att syftet över huvud taget skall uppnås kan det många gånger bliva nödvändigt att bestående servitut ändras eller upphäves eller att nytt servitut instiftas. Därför bör det vara möjligt att, såsom redan angivits i det föregående, genom fastighetsreglering behandla vissa servitutsfrågor, och i 7 kap. upptagas de särskilda bestämmelser som erfordras härför. Redan av innehållet i andra stycket av förevarande paragraf måste emellertid framgå vilka former av servitutsåtgärder som på detta sätt skola kunna vidtagas, och där har sålunda stadgats att servitut må instiftas, ändras eller upphävas genom fastighetsreglering.

Vid fastighetsreglering aktualiseras vanligen frågor icke bara rörande marköverföring och servitutsförhållanden utan därjämte om investeringar i och omläggningar av vägar och diken. Som kommittén framhåller i annat

sammanhang bör väg- och dikessystemet vara den grundläggande stomme, kring vilken en ändamålsenlig fastighetsindelning uppbygges. Inom jordbruks- och skogsbruksområden är detta system bestämmande för såväl transporterna som markens grundläggande uppdelning i naturliga produktionsområden, men jämväl eljest är detsamma av vital betydelse för fastigheternas sätt att fungera. Ofta beröra dessa anläggningar flera jordägare, och de måste då utföras gemensamt. Även andra åtgärder — bl. a. med syfte att undanröja brukningshinder o. dyl. — kunna mera direkt behöva samordnas med omregleringen och även utföras gemensamt. Särskilt betydelsefullt är därvid att en dylik samordning kommer till stånd redan på planläggningsstadiet och att de nya fastighetsgränserna icke bestämmas, innan framför allt väg- och dikessystemet klarlagts. För att syftet med regleringen icke skall förfelas är det emellertid även av vikt, att planerade gemensamma arbeten icke ställas på framtiden utan att de snarast komma till utförande. Helst böra de vara avslutade, när de genom regleringen beslutade ändringarna i fastighetsindelningen träda i kraft. På grund av vad nu sagts har genom särskilda bestämmelser, upptagna i 9 kap., sörjts för att behövliga arbeten av här ifrågavarande slag komma att i görligaste mån bliva verkställda under regleringsförrättningen. Då handläggningen av härmed sammanhängande frågor bör utgöra ett väsentligt moment i den framtida regleringsverksamheten och det är angeläget att denna sida av verksamheten vinner tillbörligt beaktande, har det ansetts lämpligt att redan i denna paragraf med dess allmänna karakteristik av fastighetsregleringsinstitutet angiva, att gemensamma arbeten kunna verkställas som ett led i genomförandet av fastighetsreglering. Stadgandet härom har upptagits i tredje stycket av paragrafen.

2 §.

För att en önskvärd omreglering skall underlättas bör vederlag för de ägor eller andelar som fastighet genom regleringen skall avstå kunna tilläggas fastigheten i form av annat fast kapital. Det bör alltså vara möjligt att i kompensationssyfte verkställa överföring av mark eller andel i samfälld ägolott, ehuru en sådan åtgärd ej är i och för sig påkallad för att den avsedda förbättringen av fastighetsbeståndet skall vinnas. Om denna möjlighet icke stode till buds, skulle man vid den av regleringen föranledda ekonomiska uppgörelsen mellan regleringsfastigheterna vara helt hänvisad till att med penningersättningar tillgodose fastighetsägarnas krav på gottgörelse i den mån ej de ekonomiska verkningarna av samtidigt företagna regleringsåtgärder uppväga varandra. Det kan emellertid av lättförklarliga skäl vara förenat med svårigheter för sakägare att prestera kontanta likvider, särskilt om dessa uppgå till större belopp, och det är ej heller alltid förmånligt för ägare av fastighet att i anledning av värdeminskning å fastigheten få mot-

taga ersättning i penningar. Genom att utnyttja möjligheten med vederlag in natura kunna penningersättningarna visserligen icke undvaras, men deras användning kan begränsas i sådan omfattning att olägenheter icke uppkomma. Samtidigt utökas regleringsmöjligheterna väsentligt genom att icke godtagbara storleksförändringar av regleringsfastigheterna kunna undvikas.

Den angivna möjligheten att genom vederlag in natura åtminstone till viss del lösa kompensationsfrågan vid fastighetsreglering torde erhålla sin främsta betydelse vid mindre genomgripande regleringar, där syftet med fastighetsbildningen endast är att få till stånd viss bestämd ändring av de berörda fastigheterna. När en reglering däremot har till ändamål att inom ett större område åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning, komma de olika regleringsåtgärder som erfordras för ändamålets förverkligande ofta att i stor utsträckning automatiskt lösa ersättningsproblemet så att särskild överföring för att tillföra fastighet vederlag blir mindre vanlig. Vid sådan reglering torde någon klar skillnad för övrigt icke gärna kunna upprätthållas mellan åtgärder som företagas i direkt förbättringssyfte och sådana som endast avse att bereda fastighet kompensation för vad fastigheten avstår. Som möjligheten att på detta sätt lösa vederlagsfrågan likväl sätter sin bestämda prägel på hela regleringsinstitutet, har det ansetts berättigat att i denna paragraf och således i nära anslutning till stadgandet i 1 § upptaga de grundläggande bestämmelserna härom.

Till en början meddelas här en bestämmelse av innebörd att, då mark genom överföring frångår fastighet, annan mark eller andel i samfälld ägolott må såsom vederlag tilläggas fastigheten. Vidare angives såsom allmän riktlinje för bedömning av frågan när dylikt vederlag skall tillgripas att det skall ske, där ej penningersättning finnes mera ändamålsenlig. En förutsättning måste givetvis vara att hinder mot överföring av vederlaget icke möter, men i övrigt lämnar alltså bestämmelsen förrättningsmännen tämligen fria händer, vilket får anses vara en fördel. Risk för alltför omfattande penningersättningar torde icke föreligga bl. a. med hänsyn till dels innehållet i 8 §, där närmare föreskrifter meddelas om vilka förändringar med avseende å storleken och lämpligheten som regleringsfastigheterna må undergå, dels stadgandena i 18 och 19 §§ till förhindrande av vissa former av förtäckt överlåtelse. — Utöver nyssnämnda bestämmelse, som endast avser överföring av mark från fastighet, erfordras här en föreskrift om att vederlag in natura även må komma till användning, när fastighetsreglering verkställes på sådant sätt att andel i samfälld ägolott överföres från en fastighet till en annan, liksom ock när mark överföres från samfälld ägolott. I vissa fall vid överföring, motsvarande i huvudsak den nuvarande sammanföringen av samfälld vägmark med angränsande fastighet, kan inträffa att ersättning över huvud taget icke skall utgå. I denna paragraf erfordras uppenbarligen icke något uttryckligt förbehåll för dessa fall.

Enligt de särskilda bestämmelser som upptagas i 6 kap. angående bil-

dande av samfälld ägolott och uppdelning av dylik lott skall vederlag för sådan åtgärd kunna utgå i form av mark eller andel i samfälld ägolott. Även då servitut upphäves genom fastighetsreglering skall enligt närmare föreskrifter i 7 kap. markvederlag i vissa fall kunna komma till användning. I anslutning till de ovan behandlade bestämmelserna i förevarande paragraf synes en erinran böra göras om dessa möjligheter att enligt 6 och 7 kap. bereda fastighet kompensation i annan form än genom ersättning i penningar. Genom en sådan erinran torde tveksamhet icke behöva uppkomma om att det följande innehållet i paragrafen skall vara tillämpligt även på de fall som avses i nämnda kapitel.

Av stadgandet i 8 kap. 1 § femte stycket jorddelningslagen framgår, att ägoutbyte må verkställas på det sättet att vederlag för äga, som en fastighet genom bytet erhåller från en annan fastighet, tages från en tredje fastighet och att gottgörelse beredes denna av jord från förstnämnda fastighet. Motsvarighet till denna föreskrift erfordras i den nya lagen, men formuleringen bör vara sådan att tveksamhet icke behöver föreligga om att flera än tre fastigheter må indragas i byteskedjan. För detta ändamål har i andra stycket av denna paragraf föreskrivits, att vederlag må fastställas att utgå från annan fastighet än den, till vilken överföring sker eller vilken eljest har att svara för vederlagets utgörande, mot att fastigheten i sin tur erhåller vederlag eller annan gottgörelse. Vad här sägs om fastighet torde utan uttryckligt stadgande gälla även beträffande samfälld ägolott.

Enligt 8 kap. 1 § sjätte stycket jorddelningslagen må ägoutbyte verkställas utan hinder därav att det innebär överflyttande av en fastighets hela ägovälde. Något stadgande med motsvarande innehåll synes icke behövas i den nya lagen, då det utan vidare får anses följa av grunderna för fastighetsregleringsinstitutet att marköverföring mot vederlag i mark skall kunna ske i sådan omfattning att fastighet får hela sitt enskilda ägovälde utbytt.

3 §.

I olika sammanhang har betonats vikten av att den verksamhet som erfordras för en rationalisering eller sanering av fastighetsbeståndet bedrives på frivillighetens väg och i fullt samförstånd med fastighetsägarna. Särskilt vid utformningen av denna paragraf, vari initiativrätten till fastighetsreglering behandlas, finnes anledning att beakta den betydelsefulla roll som fastighetsägarnas frivilliga medverkan i förbättringsarbetet spelar. Därvid bör stå klart att en fastighetsreglering måste, för att den skall omfattas med förtroende av sakägarna och för att tillfredsställande resultat skall uppnås, anordnas som ett sakägarnas eget företag, varöver de skola äga ett avgörande inflytande. Det allmännas verksamhet på detta område bör vara inriktad på att genom upplysningar och ekonomiskt stöd uppmuntra till önskvärda omregleringar samt att ställa erforderliga förrättningsorgan till

förfogande och utöva nödvändig kontroll, men bortsett härifrån bör rationaliseringsarbetet i princip utföras i enskild regi och motsvarande gäller beträffande arbetet med sanering av fastighetsförhållandena inom planområden eller eljest inom tätorter. I konsekvens härmed bör det ankomma på fastighetsägarna själva att taga initiativ till fastighetsreglering.

Utan hinder av det anförda får det emellertid för vissa specialfall anses påkallat, att befogenhet att väcka fråga om fastighetsreglering tillerkännes även annan än de berörda fastighetsägarna. Den situation som härvid främst åsyftas är den, då ett påtagligt regleringsbehov är för handen men ingen enskild är beredd att uppträda såsom sökande, ehuru ett bestämt intresse för en omreglering finnes bland fastighetsägarna. Ej sällan förekommer just detta förhållande att enskilda sakägare avstå från att göra en formlig begäran om en önskvärd reglering icke därför att de hysa tveksamhet om fördelarna med åtgärden utan endast av det skälet att de icke vilja utsätta sig för risken av att någon granne blir missnöjd. I dylika fall, där en tillräckligt positiv inställning till en omreglering alltså föreligger hos enskilda sakägare, synes ett officialinitiativ kunna fylla en viktig funktion, och kommittén har med anledning härav ansett sig böra i denna paragraf föreslå en bestämmelse som möjliggör för myndighet att föranstalta om förrättning för fastighetsreglering. Denna initiativrätt synes även eljest kunna vara av betydelse, nämligen då ett synnerligen trängande regleringsbehov gör sig gällande. Såsom redan anförts i inledningen till denna avdelning på tal om det s. k. opinionsvillkoret får ju det allmänna intresset av att fastighetsbeståndet blir förbättrat i dylika mindre vanliga situationer med en högst bristfällig fastighetsindelning anses vara så starkt att en omreglering bör få äga rum utan hänsyn till den för tillfället rådande opinionen bland sakägarna. För officialinitiativets utövning i enlighet med vad nu sagts erfordras ej att någon begränsning upptages i denna paragraf. På grund av innehållet i 5 §, som reglerar opinionsvillkoret, kommer fastighetsreglering ej att utan ansökan av sakägare tillåtas i fall, där sakägarna mera allmänt motsätta sig densamma, såvida icke ett synnerligen trängande regleringsbehov föreligger. Det villkoret för officialinitiativet bör emellertid här uppställas att regleringen skall vara av större allmän betydelse. Endast när så är förhållandet, finnes anledning för det allmänna att mera aktivt engagera sig.

Den omständigheten att lantbruksnämnden eller, såvitt gäller bebyggelseområden, kommunen icke sällan förvärvat fast egendom inom områden, där en rationalisering av fastighetsbeståndet är förestående, och i egenskap av sakägare må påkalla omreglering förringar icke behovet av ett officialinitiativ. Med hänsyn till det i 5 § inskrivna villkoret att reglering icke må verkställas efter ansökan av sakägare med mindre den är erforderlig för förbättring av sökandens fastighet, kommer nämligen företrädare för det allmänna, vars fastighetsinnehav ofta torde vara avsett för komplettering av

andra fastigheter, ej att i någon större utsträckning kunna efter vanlig ansökning få till stånd tillräckligt omfattande regleringar.

Vad beträffar frågan om vilken instans som skall handhava utövningen av officialinitiativet synes uppdraget i första hand böra anförtros åt länsmyndighet som har till uppgift att verka för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning. Inom tätbebyggelseområden skall dock på sätt framgår av det följande byggnadsnämnden därutöver erhålla vissa befogenheter. Genom att låta initiativfrågan i allmänhet avgöras på länsplanet underlättas den erforderliga insynen i de lokala förhållandena och kontakten med sakägarna samtidigt som förutsättningar torde skapas för att bedömningen kommer att ske med tillräckligt beaktande av frågans betydelse i större sammanhang. Utövningen av denna initiativrätt är emellertid en grannlaga uppgift, som kan ge anledning till delade meningar också bland dem vilka ha att företräda det allmänna intresset av lämplig fastighetsindelning. Det synes därför icke böra stå myndighet fritt att taga initiativ till fastighetsreglering utan att dessförinnan ha inhämtat vad övriga inom länet verksamma myndigheter med uppgifter på förevarande område anse i saken. Icke minst i angelägenheter av detta slag är det av synnerlig vikt med ett intimt samarbete mellan de olika länsorganen, och detta samarbete måste äga rum på ett tillräckligt tidigt stadium, innan ännu några avgöranden träffats. Den situationen bör sålunda icke få inträffa att, sedan en myndighet redan föranstaltat om förrättning för fastighetsreglering, annan myndighet uppträder och hävdar en motsatt uppfattning om önskvärdheten av regleringen och om möjligheterna för dess genomförande.

Att uppställa ett formellt krav på att de olika myndigheter vilkas verksamhetsområden i varje särskilt fall beröras skola gemensamt besluta i en initiativfråga skulle föra för långt och kunna medföra olägenheter. Det bör vara tillräckligt att de tillsammans behandlat frågan och att någon av dem efter vad som därvid förekommit anser en omreglering vara av större allmän betydelse och påfordrar att förrättning kommer till stånd för prövning av regleringsfrågan. Av praktiska skäl synes det emellertid önskvärt att beslutanderätten i formellt avseende endast tillägges en av de myndigheter som kunna komma i fråga. Då överlantmätaren intar en central ställning beträffande lantmäteriverksamheten inom länet och varje initiativärende torde komma att beröra hans ämbetsområde, synes det mest naturligt att, när fråga om fastighetsreglering skall upptagas på allmänt initiativ, alltid låta honom meddela erforderligt beslut därom. Beslutet bör ha formen av ett förordnande att förrättning skall äga rum. Härigenom undvikes att förrättningsmännen ingå i prövning av huruvida de lagliga förutsättningarna för ett allmänt initiativ äro för handen, en prövning som icke lämpligen bör ankomma på dem.

Trots betydelsen av det samrådsförfarande som enligt det anförda skall äga rum i ärenden angående officialinitiativ torde särskilda föreskrifter

därom icke böra upptagas i själva lagen. Samråd skall ju förekomma även i andra frågor, och erforderliga stadganden om ett sådant förfarande äro ju av instruktionsmässig beskaffenhet och böra ha sin plats i arbetsordningar eller andra administrativa författningar. Förevarande lagbestämmelse synes endast böra angiva, att överlantmätaren må förordna att fråga om fastighetsreglering skall upptagas till prövning, om han finner regleringen vara av större allmän betydelse, samt att det tillika åligger honom att meddela sådant förordnande, när annan myndighet med uppgift att inom länet verka för åstadkommande av ändamålsenlig fastighetsindelning det begär.

Sedan väl en förrättning blivit igångsatt efter förordnande av överlantmätaren, bör handläggningen helt ske enligt de allmänna reglerna. Det skall sålunda åligga förrättningsmännen att på samma sätt som vid fastighetsreglering efter ansökan av sakägare självständigt pröva huruvida samtliga materiella villkor för regleringen äro uppfyllda och att, om hinder mot åtgärden finnes föreligga, inställa förrättningen. Även om det får förutsättas att stor försiktighet kommer att från myndigheternas sida visas vid handhavandet av den föreslagna initiativrätten och att denna icke skall utnyttjas annat än efter noggranna undersökningar och ingående rådplägningar med sakägarna, kan det någon gång inträffa att en på överlantmätarens förordnande igångsatt förrättning blir inställd. De kostnader som vid ett inställande i vanliga fall skola gäldas av förrättningssökanden böra här utgå av allmänna medel. För detta ändamål bör ett mindre anslag stå till förfogande.

Såvitt gäller områden, där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid, har kommunen vanligen ett starkt intresse av fastighetsbildningsfrågor, och möjlighet för ett kommunalt organ att här taga initiativ till fastighetsreglering har länge efterlysts. Enligt kommitténs uppfattning bör därför, i nära anslutning till den initiativrätt som enligt det anförda skall tillkomma statlig myndighet, åt byggnadsnämnden inrymmas befogenhet att få till stånd fastighetsreglering inom dessa områden. Med hänsyn till nämndens uppgifter och dess ställning i övriga sammanhang samt till svårigheten att i det enskilda fallet avgöra om nämnden är behörig att väcka fråga om fastighetsreglering synes det ofrånkomligt att låta nämnden göra sin initiativrätt gällande genom ansökan i vanlig ordning. För den händelse förrättning som sålunda tillkommit på begäran av nämnden skulle komma att inställas, skall kommunen svara för kostnaderna enligt vad stadgas i 2 kap. 6 §.

En fråga som tilldragit sig alldeles speciellt intresse under senare år gäller möjligheten att få till stånd fastighetsregleringar i syfte att bota sådana skador och olägenheter med avseende å fastighetsindelningen som orsakas av expropriationer eller liknande tvångsförvärv. Flera orsaker medverka till att detta problem blivit så aktuellt. Bl. a. kan hänvisas till de stora vattenregleringarna i Norrland, vilka i betydande utsträckning medfört att fastig-

heter blivit stympade. Liknande verkningar kunna de numera tämligen ofta förekommande flygfältsanläggningarna erhålla. Den främsta anledningen torde emellertid vara att söka i utbyggnaden av det allmänna vägnätet. Anläggning av nya vägar innebär nämligen mycket ofta att fastigheter få sitt ägoinnehav olämpligt splittrat eller att de på annat sätt lida men. De hittillsvarande erfarenheterna från vägbyggnadsverksamheten ge dessutom vid handen att dessa skador i stor omfattning blivit bestående. Visserligen torde skadorna många gånger kunna åtminstone delvis botas genom en ändrad fastighetsindelning, men fastighetsägarna ha visat ringa benägenhet att taga initiativ till behövliga omregleringar, något som kan ha berott på att de icke velat gå miste om intrångsersättning men vanligen torde sammanhänga med helt andra förhållanden. Under senare år ha dock på föranstaltande av vägmyndigheterna, vilka varit angelägna om att bota skadorna bl. a. för att därigenom kunna nedbringa ersättningarna, i viss utsträckning åstadkommits frivilliga uppgörelser av innebörd att väghållaren i stället för att betala intrångsersättning lämnar medverkan i olika former till sådana ändringar av den bestående fastighetsindelningen, som äro ägnade att undanröja intrång genom vägföretagen.

Sedan väg- och vattenbyggnadsstyrelsen efter samråd med lantmäteristyrelsen i skrivelse den 14 juni 1955 till Kungl. Maj:t upptagit frågan om olägenheterna i fastighetsbildningshänseende av väganläggningar till behandling och därvid förordat en jämkning av bestämmelserna i lagen om allmänna vägar angående intrångsersättning så att det för jordägarna komme att framstå som ett omedelbart ekonomiskt intresse att ta erforderliga initiativ till fastighetsreglerande åtgärder, har framställningen jämte däröver avgivna remissutlåtanden överlämnats till fastighetsbildningskommittén att tagas under övervägande vid fullgörandet av dess uppdrag. Därefter har frågan på nytt behandlats av särskilda sakkunniga, vägmarksersättningskommittén, som år 1956 tillkallats inom kommunikationsdepartementet för att verkställa utredning angående grunderna för bestämmande av ersättning för upplåtelse av vägmark m. m. I en den 13 juni 1960 avgiven promemoria föreslog denna kommitté likaledes viss jämkning av ersättningsbestämmelserna i lagen om allmänna vägar på sådant sätt att i lagtexten skulle uttryckligen angivas att rätt till ersättning för intrång på fastighet vore beroende av att intrånget ej utan olägenhet av betydelse för ägaren kunde avhjälpas genom ägoutbyte eller annan ändring i fastighetsindelningen. Efter remissbehandling av förslaget och överarbetning inom kommunikationsdepartementet löstes frågan genom en lagstiftningsåtgärd år 1961 på det sättet, att i lagen om allmänna vägar infördes en ny paragraf, betecknad 19 a §, av innebörd att väghållare är berättigad påkalla ägoutbyte enligt jorddelningslagen eller 1917 års lag för att minska intrång å fastighet av väganläggning samt att i fråga om förrättningen skall, i tillämpliga delar, vad i dessa lagar är stadgat om delägare gälla väghållaren. Vid remissen

av förslaget härom till lagrådet uttalade föredragande departementschefen, efter att ha erinrat om att jorddelningslagstiftningen i sin helhet var föremål för översyn genom fastighetsbildningskommitténs försorg, att förslaget var ett provisorium och att slutlig ståndpunkt till frågan hur allmänna intressen skulle beaktas vid lanmäteriförrättningar fick tagas i samband med ställningstagandet till fastighetsbildningskommitténs blivande förslag (prop. 61/1961 s. 26, NJA II 1961 s. 601). Även i samband med riksdagsbehandlingen av lagförslaget underströks dess karaktär av provisorium (tredje lagutskottets utl. 21/1961 s. 24, NJA II 1961 s. 605).

Av det anförda framgår att, även om viss lagstiftningsåtgärd redan vidtagits såvitt gäller skador på fastighetsindelningen i anledning av vägföretag, det ankommer på fastighetsbildningskommittén att upptaga problemet om hur en lämplig anpassning av fastighetsindelningen bör åstadkommas, när expropriationsåtgärder och andra tvångsförvärv genomföras, och att anvisa en mera generell lösning. I detta avseende må framhållas att de önskemål och synpunkter som i olika sammanhang framkommit om en anordning i syfte att motverka de från allmän synpunkt skadliga verkningarna av dessa tvångsförvärv till huvudsaklig del bliva tillgodosedda genom det av kommittén här ovan redovisade förslaget till en allmän lösning av frågan om ett officialinitiativ till fastighetsreglering. Så snart en reglering prövas vara av större allmän betydelse, skall ju även utan ansökan av sakägare en förrättningsprövning kunna komma till stånd efter förordnande av överlantmätaren. Inom tätbebyggelseområden skall byggnadsnämnden även i andra fall kunna taga erforderliga initiativ. Med hänsyn till det allmännas intresse av att skador på fastighetsindelningen bliva botade finnes knappast anledning att gå längre. Emellertid bör i sammanhanget beaktas att det för den, på vars föranstaltande expropriation eller annat tvångsförvärv äger rum, ofta är av stor betydelse att intrång i anledning av förvärvet avhjälpes eller minskas. Hans intresse av att alla åtgärder vidtagas för att intrånget skall begränsas kan icke anses helt tillgodosett genom ett officialinitiativ enligt vad förut sagts utan för honom är det ett starkt önskemål att erhålla en självständig rätt att begära fastighetsreglering i skadeavhjälpande syfte. Med hänsyn härtill har det synts kommittén motiverat att, i likhet med vad som numera gäller i fråga om väghållare, tillerkänna var och en, som i egenskap av exproprierande eller i motsvarande ställning är skyldig att utgiva intrångsersättning i anledning av tvångsförvärv, en självständig rätt att efter ansökan begära sådan fastighetsreglering som kan medföra att olägenhet av tvångsförvärvet undanröjes eller minskas. Erfarenheten visar ju att fastighetsägarna själva ej äro beredda att här taga erforderliga initiativ, och den exproprierande är, om han icke kan få till stånd en regleringsförrättning, praktiskt taget urståndsatt att påvisa i vilken utsträckning skada av åtgärden kan botas och rätt till intrångsersättning av sådan anledning icke föreligger.

Den omständigheten att en regleringsförrättning skall kunna igångsättas på begäran av expropriant eller motsvarande företagare behöver ej i och för sig innebära att denne får ställning såsom sakägare vid förrättningen med rätt att där verka för en viss lösning av fastighetsbildningsfrågan. Det för honom väsentliga måste vara att en fullt objektiv utredning kommer till stånd rörande möjligheterna att genom olika fastighetsbildningsåtgärder avhjälpa eller förebygga skador av ett företag på ett från fastighetsbildningssynpunkt godtagbart sätt. På grundval av en sådan utredning bör därefter kunna bedömas i vad mån intrångsersättning skall utgå. För exproprianten bör det således vara av mindre betydelse, huruvida skadorna faktiskt bliva avhjälpta. Att tillerkänna honom en allmän talerätt vid förrättningen och låta honom påverka sättet för fastighetsbildningens genomförande skulle föra för långt och passa mindre väl samman med den ordning som kommittén funnit böra gälla, när överlantmätaren såsom företrädare för allmänt intresse tar initiativet till fastighetsreglering. Oavsett om en regleringsförrättning tillkommit på överlantmätarens föranstaltande eller ej, skall varken denne eller annat ombud för det allmänna utföra talan i förrättningsinstansen, utan det förutsättes att allmänintresset därvid blir på tillbörligt sätt bevakat genom förrättningsmännens försorg.

Med anledning av vad sålunda anförts har kommittén ansett sig icke böra tillerkänna den som påkallat expropriation eller liknande tvångsförvärv befogenhet att vid regleringsförrättning föra talan utom i sådant avseende, där hans rätt omedelbart beröres. Såsom följer av 14 § skall skyldighet kunna åläggas honom att helt eller delvis svara för kostnaderna för regleringen och i viss omfattning även för därvid utgående likvider. Det ligger i sakens natur att han i fråga om detta betalningsansvar skall äga oinskränkt talerätt.

Ett spörsmål av betydelse i förevarande sammanhang är hur långt en expropriation eller ett motsvarande förfarande skall ha framskridit för att expropriantens initiativrätt till fastighetsreglering skall få utnyttjas. Ett allmängiltigt svar på denna fråga kan icke lämnas. Under alla förhållanden bör expropriationsförfarandet ha fortskridit så långt att bestämda garantier för dess fullföljande finnas, men för att syftet med den föreslagna initiativrätten icke skall förfelas, måste fastighetsregleringsfrågan kunna väckas, innan frågan om ersättning för intrång i anledning av tvångsförvärvet blivit avgjord.

Den närmare utformningen av bestämmelserna i denna paragraf rörande initiativet till fastighetsreglering har skett så att i första stycket behandlas frågan om vilka som äro berättigade att ansöka om sådan fastighetsbildningsåtgärd. Här fastlås till en början den grundläggande principen om att fastighetsreglering i första hand är de enskilda fastighetsägarnas ensak. Rätten att påkalla reglering skall sålunda enligt det inledande stadgandet

tillkomma ägare av fastighet, som beröres av regleringen. Efter detta stadgande följa de bestämmelser som föranledas av vad ovan förordats om rätt för annan än fastighetsägare att göra ansökan om fastighetsreglering. I andra stycket regleras härefter det egentliga officialinitiativet, och där angives sålunda under vilka förutsättningar överlantmätaren skall föranstalta om att förrättning för fastighetsreglering kommer till stånd.

4 och 5 §§.

Beträffande innehållet i dessa båda paragrafer hänvisas till vad i inledningen till denna avdelning anförts om de allmänna regleringsvillkoren. Frågan i vad mån sakägarna må genom överenskommelser åsidosätta bestämmelserna i paragraferna regleras i 18 §.

I 4 § första stycket behandlas båtnadsvillkoret. Den omständigheten att uttrycket mera ändamålsenlig markanvändning nämnes vid sidan av lämpligare fastighetsindelning sammanhänger med möjligheterna att genom fastighetsreglering vidtaga servitutsåtgärder och att på så sätt förbättra fastighetsbeståndet. Sådana åtgärder kunna nämligen ej anses medföra någon förändring med avseende å fastighetsindelningen. — Att i lagtexten närmare angiva beskaffenheten av de fördelar, kostnader och olägenheter som skola komma i betraktande vid den av båtnadsvillkoret föranledda prövningen har icke funnits påkallat. De i det föregående gjorda uttalandena i dessa avseenden torde lämna tillräcklig vägledning. Till undvikande av varje tveksamhet må dock här påpekas att såsom fördel även måste räknas att skador på fastighetsindelningen förhindras inträda. Om t. ex. fastighetsreglering företages i anslutning till en beslutad men ännu ej genomförd anläggning av allmän väg, är det av stor betydelse att hänsyn kan tagas till regleringens skadeförebyggande verkningar.

Genom stadgandet i andra stycket av 4 § förhindras på sätt ovan förordats att fastighetsreglering äger rum enbart i syfte att vinna storleksförändring, medan sista stycket av paragrafen behandlar frågan om möjligheten att genomföra partiella regleringsåtgärder. De i 5 § upptagna bestämmelserna avse dels villkoret att fastighetsreglering, som begäres av sakägare, skall vara nödvändig för förbättring av sökanden tillhörig fastighet, dels opinionsvillkoret.

6 §.

I första stycket av denna paragraf ha inskrivits vissa principer för bestämmandet av fastighetsregleringens omfattning. Visserligen är det icke meningen att något formligt beslut rörande omfattningen skall meddelas på det sätt som för närvarande sker vid laga skifte, men ett faktiskt ställningstagande till denna fråga erfordras likväl och resultatet därav kommer i varje fall till uttryck i fastighetsbildningsbeslutet. Om ett särskilt till-

ståndsbeslut meddelas, skall regleringens omfattning framgå redan av detta beslut.

Vid bedömning av frågan i vilken omfattning en reglering skall företagas blir självfallet yrkandet i ansökningen eller, där överlantmätaren förordnat om förrättningen, innehållet i dennes förordnande först och främst av betydelse. Vanligen torde en ansökan om fastighetsreglering icke vara särskilt detaljerad utan blott innehålla en helt allmän begäran om reglering för förbättring av en eller flera angivna fastigheter eller av fastighetsförhållandena inom visst område. På förrättningsmännen ankommer då att bedöma vilka fastigheter som skola intagas i regleringen för att det uppgivna ändamålet skall vinnas. Givetvis skall emellertid sökanden kunna lämna mer eller mindre utförliga upplysningar i detta avseende och även i övrigt om den åtgärd han önskar få genomförd, t. ex. att visst område skall överföras från en fastighet till en annan, att viss samfälld ägolott skall bildas eller att närmare angiven servitutsåtgärd skall vidtagas. Har ansökningen på detta sätt preciserats, bör regleringen i princip icke få företagas i större omfattning än som framgår av sökandens uppgifter. Beträffande tolkningen av en sådan ansökan får kommittén erinra om sitt uttalande vid 4 kap. 8 § att stor hänsyn bör tagas till det bakomliggande syftet. Om ansökningen anger att i regleringen skall ingå vissa uppräknade fastigheter, bör det icke vara uteslutet för förrättningsmännen att låta regleringen omfatta även andra fastigheter, såvida det åsyftade resultatet därigenom befordras och det icke finnes anledning antaga att sökanden med sin uppräkning just avsett att åstadkomma en begränsning.

Regleringens omfattning kan emellertid ej uteslutande bestämmas av ansökningen eller förordnandet. Av stadgandena i 4 och 5 §§ torde framgå att även innehållet i dessa paragrafer kommer att utöva ett icke alldeles oväsentligt inflytande på frågan. Särskilt torde inskränkningen i möjligheterna till partiell reglering och opinionsvillkoret få betydelse i detta sammanhang. Även vissa bestämmelser angående möjligheterna att oberoende av ansökan företaga servitutsåtgärder kunna inverka.

Vad nu sagts om regleringens omfattning är i och för sig knappast av sådan beskaffenhet att ett särskilt stadgande därom behöver meddelas. Såvitt gäller visst slag av regleringar erfordras emellertid en särbestämmelse med närmare riktlinjer för hur frågan angående omfattningen bör lösas, och det har därför ansetts lämpligt att inleda denna paragraf med en allmän föreskrift, varigenom uttryckligen fastslås att regleringen skall företagas i den omfattning som avsetts med ansökningen eller angivits i överlantmätarens förordnande, såvida ej annat föranledes av 4 och 5 §§ eller av vad eljest är särskilt stadgat.

Den härefter följande särbestämmelsen avser sådana regleringar som syfta till att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område. I dessa fall bliva möjligheterna att vinna fördelar i form av en

mera ändamålsenlig indelning i stor utsträckning beroende av hur området avgränsas. Även om de allmänna regleringsvillkoren icke lägga hinder i vägen för att en reglering företages i den omfattning som följer av den allmänna huvudregeln kan det mycket väl tänkas att ett ännu bättre resultat skulle erhållas, därest omfattningen kunde jämkas i ett eller annat avseende. På grund härav synas förrättningsmännen icke böra vara helt bundna av huvudregeln utan på dem bör ankomma att närmare bestämma omfattningen på sådant sätt att största möjliga fördel erhålles. Samtidigt böra de emellertid kunna beakta förrättningstekniska synpunkter så att förrättningsarbetet icke försvåras i onödan. För bedömning av frågan om regleringsområdets utsträckning i dessa fall bör icke krävas att en fullständig utredning av olika planläggningsalternativ äger rum, utan förrättningsmännen böra grunda sitt ställningstagande på vissa yttre vanligen lätt konstaterbara förhållanden. Möjligheterna att fastställa regleringens omfattning på ett med hänsyn till naturförhållandena lämpligt sätt synas därvid först och främst böra vinna beaktande. Vare sig regleringsområdet kan erhålla en naturlig avgränsning eller ej måste vidare stor hänsyn tagas till den befintliga fastighetsindelningens beskaffenhet, som ju i hög grad bestämmer möjligheterna att genom skilda regleringar åstadkomma en ändamålsenlig indelning. Att den föreliggande ägoblandningen sålunda bör få utöva ett bestämt inflytande på omfattningen synes uppenbart, men det finnes även skäl att låta behovet av storleksrationalisering inverka. Slutligen bör tillses att regleringsområdet blir på lämpligt sätt avgränsat med hänsyn till befintliga anläggningar liksom ock till anläggningar, som äro avsedda att utföras. På grund av vad nu sagts har som riktlinje för bedömningen i dessa fall angivits, att regleringen skall erhålla en efter naturförhållandena, föreliggande fastighetsindelning samt befintliga och avsedda anläggningar lämpad omfattning så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras.

Andra stycket av denna paragraf innehåller en regel, som i förhållande till stadgandet i första stycket får en mera vidsträckt räckvidd genom att den gäller sättet för regleringens genomförande över huvud taget och ej är begränsad till bestämmandet av fastighetsbildningens omfattning. Den allmänna riktlinje för bedömningen av hithörande frågor som här anges innebär att, där syftet med en reglering kan vinnas genom olika utföranden, det alternativ skall väljas som utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt av regleringen oskäligt försämras föranleder minsta olägenhet. Denna grundsats äger motsvarighet på flera andra lagstiftningsområden, där rättsförhållanden rörande fast egendom regleras, och torde här ha sitt särskilda berättigande, enär det måste bliva en vanlig företeelse vid fastighetsregleringar att valmöjligheter i skilda avseenden föreligga mellan olika tillvägagångssätt eller utföranden. Genom lagregelns utformning har kommittén velat understryka fastighetsregleringens karaktär av en positiv förbättrings-

åtgärd, vid vilken strävan efter bästa möjliga ekonomiska nettoresultat i princip bör vara vägledande. Att märka är vidare att frågan om hur en reglering skall i olika hänseenden genomföras icke kan bedömas enbart med ledning av den här angivna allmänna riktlinjen utan måste ses i belysning av övriga stadganden i förslaget. Av särskild betydelse härvidlag äro bestämmelserna i de närmast följande båda paragraferna.

Om sakägarnas dispositionsfrihet beträffande lagregeln i andra stycket stadgas i 18 §.

7 §.

I denna paragraf regleras möjligheterna till överföring av mark, som är bebyggd. Beträffande utformningen av stadgandena härom hänvisas till den särskilda redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering. Det bör uppmärksammas att vid överföring med stöd av andra stycket i paragrafen nyttjanderättshavare skall jämlikt 33 § i visst fall behandlas som sakägare.

Undantag från paragrafens föreskrifter medgives enligt 18 §, som behandlar det fall att sakägare frivilligt underkastar sig vissa ingripanden.

8 §.

Denna paragraf innehåller de grundläggande bestämmelserna om regleringsfastigheternas sammansättning och dimensionering, och kommittén får i fråga om dessa bestämmelser hänvisa till den sammanfattande redogörelsen för villkoren angående de särskilda fastigheternas utformning. Graderingsvärdet, som här förekommer för första gången i lagtexten, regleras närmare i 9 §.

Det särskilda förbehållet beträffande inlösen enligt 8 kap. innebär, att sådan inlösen icke skall förhindras av de nu föreslagna bestämmelserna men att dessa likväl skola, även om inlösen förekommer vid regleringen, lända till efterrättelse i alla de avseenden som icke påverkas av inlösen.

Om undantag i de s. k. frivilligfallen stadgas i 18 §.

9 §.

Denna paragraf behandlar frågan om fastställandet av graderingsvärden till grund för markfördelningen och upptager i första stycket en bestämmelse om att sådana värden skola fastställas i den utsträckning det finnes nödigt för regleringens genomförande. Bestämmelsen har till syfte, förutom att tjänstgöra som inledning till de följande stadgandena i paragrafen, att fastslå den för det praktiska regleringsarbetet högst väsentliga principen att graderingen ej är ett obligatoriskt förfarande utan endast skall, när det erfordras, tillgripas som hjälpmedel antingen vid utförandet av planlägg-

ningen eller vid kontroll att denna icke skett i strid mot 8 §. I det föregående har betonats önskvärdheten av att regleringsförrättningarna icke genomgående tyngas av en särskild värdering enbart för markfördelningen. De tämligen fria regler som föreslås rörande markfördelningen ha ju också bl. a. till ändamål att underlätta ett förfarande utan sådan värdering.

I andra stycket angivas grunderna för graderingen, som utföres på det sättet att graderingsvärden åsättas de olika ägorna. De här meddelade bestämmelserna komma på grund av den i 10 § intagna hänvisningen att i stor utsträckning bliva tillämpliga även vid likvidvärderingen. De grunda sig dels på de allmänna överväganden rörande bestämmandet av ett områdes värde som redovisats i det särskilda avsnittet om den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering, dels på vad i redogörelsen för villkoren angående de särskilda fastigheternas utformning anförts om graderingsvärdet såsom ett långsiktigt normalvärde och om principerna för dess fastställande. Föreskriften att områdets beskaffenhet i obebyggt skick skall beaktas innebär, att värdet av byggnad, som kan finnas på området, icke skall inräknas i områdets värde, men den får icke föranleda att för jordbruksändamål avsett område skall vid värderingen anses höra till fastighet, som saknar för jordbruksdriften erforderliga byggnader. — Lagtexten lämnar ingen ledning för bedömning av vilka ägor som skola värderas för sig. Denna fråga torde blott vara av betydelse för förrättningsmetodiken och är ej av beskaffenhet att böra regleras i själva lagen.

Genom bestämmelsen i tredje stycket fastslås att i de säkerligen icke alltför vanliga fall, när uppgift om graderingsvärdet för en fastighet erfordras, detta framräknas med ledning av de särskilda graderingsvärdena för den mark som hör till fastigheten eller vari fastigheten äger del. En formlig gradering av all denna mark bör icke alltid krävas, och stadgandets utformning ger en viss antydan härom. Beträffande sådana områden som icke gå i byte eller eljest icke beröras av regleringen bör det uppenbarligen vara tillräckligt med en överslagsmässig uppskattning av värdet. Något behov av att vid bestämmandet av fastighets graderingsvärde särskilt beakta förekomsten av servitut föreligger i allmänhet icke. Vid genomförande av sådan regleringsåtgärd beträffande skogsfångs- och betesservitut som motsvarar nuvarande servitutsutbrytning och varom närmare bestämmelser meddelas i 7 kap. 9—11 §§, måste emellertid en viss justering av servitutsfastigheternas graderingsvärden före regleringen kunna ske. Eljest skulle de häär ovan i 8 § stadgade begränsningarna av möjligheterna att ändra fastighetets storlek kunna medföra att servitutsåtgärden hindrades eller i varje fall att markvederlag i anledning av åtgärden icke skulle kunna utgå i den omfattning som lämpligen bör ske. Med anledning härav har i förevarande stycke den ytterligare föreskriften meddelats att, då fråga är om upphävande av servitut angående skogsfång eller bete, fastighets graderingsvärde skall jämkas med hänsyn till den rätt till markvederlag som kan föreligga enligt vad stadgas i 7 kap.

10 §.

Huvudbestämmelserna om den allmänna likviden vid fastighetsreglering ha upptagits i denna paragraf och utformats på grundval av övervägandena i redogörelsen för den ekonomiska mekanismen. Första stycket innehåller själva likvidregeln, medan andra stycket meddelar vissa bestämmelser om hur värderingen till grund för ersättningens bestämmande skall verkställas. Vissa avsteg från stadgandena i paragrafen medgivas i följande lagrum. Sålunda upptar 11 § bestämmelser om jämkning i vissa fall av likvidförfarandet sådant det här utformats samt innehåller 12 § föreskrift om att fastighetsägare tillkommande ersättning under vissa förutsättningar skall minskas, när innehavare av särskild rätt samtidigt är ersättningsberättigad. Därjämte möjliggör 14 § att betalningsskyldigheten för en utgående likvid till viss del överflyttas från fastighetsägare till annan än sådan sakägare, om denne drar fördel av regleringen. Slutligen tillåter 18 § att förrättningsmännen med stöd av sakägares samtycke avstå från att genomföra den ekonomiska uppgörelsen enligt lagens regler.

I första stycket av här ifrågavarande lagrum anges till en början att skillnaden i värde mellan å ena sidan den mark och de andelar i samfälld mark som fastighet erhåller vid regleringen och å andra sidan vad fastigheten avstår skall utjämnas genom ersättning i penningar. Eftersom ersättning i anledning av inlösen bör bestämmas för sig enligt de i 8 kap. föreskrivna reglerna, skall vid beräkningen av värdeskillnaden hänsyn icke tagas till vad som inlöses. Att den här angivna likvidregeln även skall tillämpas, då området för samfälld ägolott förändras genom regleringen, har ej ansetts behöva uttryckligen framhävas i lagtexten. Påpekas bör emellertid att viss inskränkning härvidlag såtillvida gäller som ersättning i anledning av dylik förändring stundom skall på grund av 6 kap. 9 § utgå endast när yrkande därom framställts. Rätten att uppbära ersättning ävensom skyldigheten att utgiva sådan måste, då samfälld ägolott beröres, hänföras till de delägande fastigheterna och fördelas mellan dem efter deras andelar i ägolotten. Finnes särskild styrelse eller förvaltare för ägolotten, skall dock i vissa fall ett enklare förfarande kunna tillämpas enligt vad närmare stadgas i 17 §.

Det nu behandlade stadgandet avser endast förändringar beträffande fastigheternas omfattning på marken och deras rätt i samfälld mark. En fastighetsreglering kan ju även genomföras på det sättet att servitutsförhållandena ändras, och dylika, enligt 7 kap. vidtagna åtgärder måste självfallet också kunna ge upphov till likvider. Innebär regleringen att servitut instiftas, ändras eller upphäves, måste sålunda en ekonomisk uppgörelse mellan den härskande och den tjänande fastigheten komma till stånd. Då denna bör grundas på samma principer som likvidberäkningen vid andra former av fastighetsreglering och då servitutsåtgärderna dessutom ofta komma att ingå som ett led i en mera allmän omreglering, varvid en gemensam uppgörelse bör äga rum, har kommittén funnit den erforderliga lagregeln böra meddelas i förevarande sammanhang och alltså ej i 7 kap.

Kommittén har därför i första stycket av denna paragraf tillagt en bestämmelse av innebörd att jämväl värdeförändring som föranledes av att regleringen innefattar servitutsåtgärd skall utjämnas genom ersättning i pemningar enligt vad som eljest skall ske vid fastighetsreglering. I motiven till bestämmelserna i 7 kap. om de olika servitutsåtgärderna har innebörden av denna regel närmare utvecklats. Det må framhållas att med servitutsåtgärd avses här ej upphävande av servitut i anledning av inlösen. Om inlösen får till följd att servitutsrättighet avstås, skall ersättning därför bestämmas emligt 8 kap.

Även om möjligheterna att till annan fastighet överföra mark varå byggnad finnes äro hårt beskurna enligt 7 §, kan dock såsom framgår av undamtagsstadgandena i paragrafens sista stycke sådan överföring äga rum i en del fall med påföljd att byggnaden tillfaller ägaren av den fastighet vartiill marken överföres. Eftersom likvidvärderingen av marken icke kan med det värderingssystem som skall tillämpas enligt bestämmelserna i andra stycket av förevarande lagrum ske med beaktande av byggnadens värde och stundom ej heller av värdet å annan anläggning som omfattas av överföringsåtgärden, har det funnits påkallat att i första stycket särskilt föreskriva att jämväl värdeförändring, som föranledes av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår i annans ägo utan att inlösen därav äger rum, skall ersättas i överensstämmelse med huvudregeln i samma stycke. Föreskriften härom innebär att ersättning kommer att tillgodoräknas den som avträder byggnaden eller anläggningen oavsett om han tillika varit ägare till marken. Regleringslikviden kan alltså i detta fall utgå till annan än fastighetsägare. Endast ersättning i anledning av att byggnaden eller anläggningen byter ägare avses här. Uppkommer genom åtgärden personlig skada för avträdaren, kan under vissa förutsättningar särskilld ersättning därför tillerkännas honom enligt vad stadgas i 12 §.

Såsom framgår bl. a. av redogörelsen för den ekonomiska mekanismen skola till stor del samma principer gälla för likvidvärderingen och för graderingsförfarandet. Med hänsyn till detta samband ha bestämmelserna i andra stycket om likvidvärderingen ansetts böra utformas som en allmän hänvisning till de i 9 § andra stycket angivna grunderna för graderingsförfarandet jämte särskilda förbehåll i de avseenden, där graderingen kan föranleda avvikelse från det aktuella värdet. Enligt 30 § kan sakägare äga rätt att i viss utsträckning efter regleringen tillgodogöra sig växande skog eller gröda å mark, som han avträtt. Värderingen skall givetvis ej omfatta vad sålunda icke går i byte. Hänvisningen till 9 § innebär ej att likvidvärderingen skall vara i något hänseende bunden av den gradering som kan ha förekommit, men självfallet böra de för graderingen insamlade uppgifterna i möjligaste mån uttnyttjas. Om sakägarna träffa överenskommelse om likvidbeloppen, bör på grund av bestämmelserna i 18 § särskild likvidvärdering som regel kunna undvikas.

De i andra stycket meddelade bestämmelserna äro icke begränsade att gälla enbart i fall, då marköverföring äger rum, utan skola i tillämpliga delar lända till efterrättelse även vid överföring av andelar i samfälld ägolott och då värdeförändringar i anledning av servitutsåtgärder och med sådana åtgärder eventuellt förbundna ingrepp i befintlig bebyggelse skola bestämmas. Beträffande den värdering som erfordras när regleringen får till följd att byggnad övergår i annans ägo meddelas ej heller särskilda regler. Härvidlag är emellertid att märka att värdet av en byggnad, som är avsedd att bibehållas, och värdet av den mark varå byggnaden står äro beroende av varandra i det fall att byggnaden och marken äro förenade i samme ägares hand. Principiellt torde därför värderingen av byggnad i allmänhet böra utföras så att dess värde sammanlagt med markens likvidvärde kommer att överensstämma med det värde som skulle ha åsatts vid värdering av marken i bebyggt skick.

Vad i det föregående sagts om principerna för den allmänna likvidvärderingen bör även i övrigt vinna motsvarande tillämpning för värdering av byggnad. I allmänhet torde överförandet av en byggnad från en fastighet till en annan föranleda vinst för de av regleringen berörda fastigheterna. Denna vinst behöver icke nödvändigtvis vara lokaliserad till själva byggnaden eller marken under densamma utan kan också vara betingad exempelvis av att större arronderingsförbättringar erhållas inom regleringsområdet än som eljest varit möjligt. I de fall en överförd byggnad för tillträdaren har ett högre värde än för avträdaren, torde det ofta vara lämpligt att värdet av byggnaden bestämmes till sådant belopp mellan värdet för tillträdaren och värdet för avträdaren att en skälig fördelning av den genom överföringen uppkommande vinsten erhålles. Skulle värdet för tillträdaren i stället vara lägre än för avträdaren, något som med hänsyn till vad nyss framhållits i och för sig icke är helt uteslutet, är vinsten av överföringen uppenbarligen lokaliserad till andra delar av regleringsområdet. Vare sig värdet å byggnaden i sådant fall åsättes med hänsyn till avträdarens eller tillträdarens situation eller bestämmes på annat sätt skall risk för att någon sakägare kommer att förorsakas förlust som icke upphäves av motsvarande fördelar kunna undvikas genom de jämkningsmöjligheter i fråga om slutresultatet som föreligga enligt 11 §.

Vad här ovan anförts om byggnad bör i princip gälla också andra anläggningar. Dessa kunna emellertid vara av högst skiftande slag, och i fråga om vissa av dem lär det stundom knappast vara möjligt att bestämma ett fristående värde. Anläggningarna kunna däremot mycket väl inverka på värdet av den mark, för vilken de äro avsedda. På grund härav och eftersom den allmänna regeln om likvidvärderingen i vad avser mark väl innebär att ett områdes likvidvärde skall avse området i obebyggt skick men icke förhindrar att vid värdets bestämmande hänsyn tages till en på området befintlig anläggning, som ej är att hänföra till byggnad, skall särskilt

likvidvärde för en anläggning som byter ägare åsättas endast om anläggningen icke beaktats vid värderingen av marken.

11 §.

Den allmänna likvidvärderingen enligt 10 § har, såsom följer av det föregående, med hänsyn till den ekonomiska mekanism som befunnits böra väljas utformats såsom en ägovärdering, där varje äga åsättes ett värde som är lika för avträdare och tillträdare av marken. Också värderingen av byggnad avses följa samma princip. I allmänhet kan genom den sålunda anlitade metoden erhållas en önskvärd fördelning av regleringsvinsten, men i vissa fall särskilt vid s. k. sned skiftesläggning kunna mindre tillfredsställande resultat någon gång uppkomma. Genom att vid sidan av den allmänna regleringslikviden inrätta en särskild likvid, som skulle tillgripas vid sned skiftesläggning och i liknande situationer, skulle olägenheterna härav kunna elimineras. Som framgår av redogörelsen för den ekonomiska mekanismen har dock tanken på en sådan likvid avvisats. Samtidigt har det emellertid stått fullt klart att fastighetsägarna måste erhålla betryggande garantier mot att lida förlust genom en sned skiftesläggning eller eljest till följd av det sätt varpå regleringen genomföres. Av denna anledning men också av andra skäl föreligger behov att i vissa begränsade fall kunna jämka det resultat vartill den allmänna regleringslikviden enligt 10 § leder. Bestämmelser om sådan jämkning ha meddelats i denna paragraf.

Stadgandet i första stycket första punkten avser det fall att en ekonomisk uppgörelse enbart på grundval av 10 § skulle medföra formlig förlust för någon sakägare i hans egenskap av ägare till viss fastighet. Sådan förlust kan komma till uttryck på olika sätt, nämligen dels genom att fastigheten undergår värdeminskning utan att ägaren ens efter särskilt yrkande kan erhålla ersättning därför enligt annat lagrum, dels genom att ägaren, i det fall att fastigheten blir förstärkt och därigenom stiger i värde, får utgiva ersättning för tillskottsjorden eller annan likvid med belopp, som överstiger den faktiska värdestegringen. Förluster av dessa slag kunna uppkomma icke blott som en följd av sned skiftesläggning utan också i andra fall, där fastighet genom en reglering eller genom därmed sammanhängande arbeten lider men i något hänseende, som icke kan beaktas vid bestämmandet av övriga likvider. Som exempel må nämnas att fastigheten genom regleringen får sådan ändrad storlek och utformning att därtill hörande byggnad blir överflödig och fastigheten till följd därav undergår en värdeminskning. Att märka är att skada av personlig art icke skall beaktas i förevarande sammanhang. Frågan i vad mån sådan skada skall gottgöras regleras i 12 §.

Den särskilda anordning som föreslås för att förlust av ovan angiven beskaffenhet skall undvikas innebär att resultatet av den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § jämkas i erforderlig omfattning eller, som det uttryckts i

lagtexten, på det sätt som erfordras till förhindrande av förlusten och i övrigt finnes skäligt. Det ersättningsbelopp som enligt 10 § tillgodoräknas fastighetsägaren skall följaktligen höjas just så mycket att förlusten blir täckt. Samtidigt måste emellertid belopp som påförts andra fastighetsägare i anledning av vad de mottagit vid regleringen i motsvarande mån höjas så att summan av de ersättningar som de olika sakägarna ha att fordra helt överensstämmer med summan av vad som skall utgivas. Enligt den förordade lösningen skall sistnämnda höjning verkställas på grundval av en skälighetsbedömning. Det lämpligaste resultatet härvidlag torde erhållas, om den eller de fastigheter som haft nytta av att regleringen genomförts på det sätt som förorsakat jämkningen påföras den förhöjning som åsyftats med jämkningen. Om det icke visar sig möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, bör betalningsskyldigheten fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen på samma sätt som skyldigheten att gälda regleringskostnaderna skall fördelas, där en separat fördelning av dem ej äger rum. I den speciella situation som avses i 14 § kan även annan än sakägare tänkas bliva ålagd den ökade ersättningsskyldigheten.

Kommittén vill framhålla att direkt motsvarighet till den här förordade jämkningsmöjligheten saknas i gällande rätt men att jorddelningslagen som villkor för skifte och ägoutbyte föreskriver att förfång icke må uppkomma, vilket ju innebär att fastighet icke får undergå värdeminskning annat än i vissa bestämda avseenden, där ersättning utgår. Detta förfångsvillkor ersättes alltså nu med en regel, varigenom den som skulle lida förfång tillförsäkras ekonomisk gottgörelse. Enligt kommitténs mening finnes det anledning räkna med att förutsättningarna för regelns tillämpning komma att vara för handen i blott enstaka situationer. Trots detta kunna emellertid förrättningsmännen komma att känna sig nödsakade att tämligen ofta företaga utredningar och beräkningar för bedömning huruvida en jämkning skall äga rum. Om det kan anses föreligga risk härför, bör övervägas om man icke som villkor för en jämkning bör kräva att förlusten är av mera påtaglig beskaffenhet eller åtminstone att yrkande om jämkning framställts, ty det är självfallet av väsentligt intresse att förrättningsarbetet icke försvåras. Kommittén har dock icke funnit det tillrådligt med några inskränkande villkor av det slag som antytts och anser sig för övrigt kunna förutsätta att den föreslagna anordningen även utan sådana villkor icke skall behöva tynga förrättningsförfarandet.

I det följande av första stycket behandlas en helt annan situation än den som är för handen, då det gäller att förebygga en förlust i anledning av regleringen. Här avses det fall att fastighetsregleringen till följd av det sätt varpå värderingen enligt 10 § utföres skulle leda till att viss fastighetsägare blir otillbörligt gynnad. Även detta fall torde bliva sällsynt, och måhända skulle det kunna lämnas oreglerat, enär här ej är fråga om att förhindra direkt skadliga verkningar utan endast att medverka till en mer

skälig vinstfördelning. Behov av en jämkning i sådant syfte uppkommer, då på grund av värderingstekniska skäl likvidvärdet för en äga eller en byggnad som frångår en fastighet kommer att sättas betydligt högre än det värde ägan eller byggnaden faktiskt haft för fastigheten i fråga. Om en jämkning av likvidresultatet här icke skulle vara möjlig, skulle fastighetsägaren för den egendom han avträder få tillgodoräkna sig en ersättning som visserligen ej överstege egendomens värde för regleringsfastigheterna i allmänhet men som icke skulle stå i rimlig proportion till den begränsade möjligheten han haft att utnyttja egendomen på ett lönsamt sätt. Den åsyftade situationen torde i huvudsak föreligga i sådana fall, där en fastighet endast beröres av regleringen på det sättet att ett mindre ägoskifte, som är beläget på så betydande avstånd från fastighetens brukningscentrum att det knappast kan med fördel brukas därifrån, ingår i regleringsområdet samt fastigheten vid regleringen avstår ägan utan att därför erhålla markvederlag. Motsvarande situation kan tänkas uppkomma vid överföring av byggnad.

På grund av vad nu anförts har som huvudförutsättning för tillämpning av ifrågavarande jämkningsregel i andra punkten av första stycket angivits att det enligt 10 § beräknade värdet för område eller byggnad, som genom överföring frångår fastighet, skall i väsentlig mån överstiga den värdeminskning överföringen innebär för fastigheten. Då det ligger i sakens natur att jämkningsmöjligheten dessutom måste vara beroende av förhållandena i det enskilda fallet och att förrättningsmännen här liksom eljest vid ställningstaganden av betydelse för vinstfördelningen måste erhålla tämligen fria händer att laga efter lägligheten, har i övrigt som villkor för att den ekonomiska uppgörelsen enligt 10 § på denna grund skall få justeras blott föreskrivits att det med hänsyn till omständigheterna prövas skäligt. Även frågan om hur jämkningen skall genomföras måste överlämnas åt förrättningsmännens bedömande. Självklart är att det ersättningsbelopp som tillgodoräknas ifrågavarande fastighet skall minskas, men då det gäller att avgöra vilka andra fastigheter som skola erhålla motsvarande befrielse från skyldigheten att utgiva likvider kunna närmare riktlinjer ej angivas.

I andra stycket av denna paragraf regleras en form av jämkning som betingas av att en s. k. markreserv står till förfogande vid regleringen och att kostnaden för dennas anskaffande ej helt motsvarar likvidvärdet därför. Såsom förut påpekats torde större fastighetsregleringar vanligen icke komma till stånd utan att förutsättningar att erhålla en sådan reserv äro för handen. Olika sätt kunna tänkas för reservens tillskapande. Med tillämpning av de möjligheter att minska fastigheter som 8 § medgiver kan viss tillskottsjord erhållas. I den mån en reserv bildas på detta sätt uppkomma inga problem, ty ett och samma värde kommer därmed att läggas till grund för beräkning av såväl vad avträdaren blir berättigad till som vad tillträda-

ren har att utgiva. Vanligen torde emellertid endast högst begränsade markreserver kunna tillskapas på nu angiven väg. Däremot torde det icke bliva ovanligt att en tillräcklig reserv kan erhållas på det sättet att markägare frivilligt ställer mark till förfogande genom att jämlikt 18 § medgiva avsteg från förbudet i 8 § mot väsentlig minskning av fastighet, varvid han kan betinga sig viss bestämd ersättning för vad han sålunda avstår. Motsvarande förfarande torde kunna tillämpas också beträffande mark, som anskaffats av statlig myndighet eller kommunalt organ för att vissa fastigheter skola förstärkas eller tillföras ersättning in natura för mark som ianspråktagits för vägändamål eller annat liknande behov. Slutligen kan tillgång till förstärkningsjord erhållas genom inlösen i samband med regleringen. Oberoende av om reserven bildats genom frivilliga uppgörelser eller genom tvångsförvärv enligt vad sist sagts kan självfallet den situationen lätt inträffa att markens anskaffningskostnad, varmed förstås sakägarnas utgifter för att marken ställes till förfogande som förbättringsreserv, avviker från det enligt 10 § beräknade värdet. För att summan av debetposterna vid den ekonomiska uppgörelsen i samband med regleringen skall uppgå till samma belopp som kreditposterna, måste här viss justering göras. Såvitt gäller den i reserven ingående jorden skola de senare posterna oavsett likvidvärdet sättas lika med anskaffningskostnaden. Följaktligen måste även de ersättningsbelopp som påföras vissa av fastighetsägarna höjas eller, om anskaffningen av reserven kunnat ske till belopp som understigit likvidvärdet, i motsvarande mån nedsättas.

Det stadgande som nu föreslås innebär därför att sådan jämkning varom förmäles i första stycket av paragrafen även skall ske, där det påkallas av att kostnaden för markreservens anskaffande icke motsvarar det vid likvidvärderingen beräknade värdet. Då bestämmelsen bör gälla icke blott mark utan även byggnader, om sådana bliva disponibla för rationaliseringsändamål, talas i lagtexten om egendom, som vid regleringen användes för förstärkning av däri ingående fastigheter.

Det har icke funnits möjligt eller lämpligt att i lagen närmare angiva hur det underskott respektive överskott som kan uppkomma i anledning av att en regleringsreserv står till förfogande skall fördelas. I flertalet fall torde det mest skäliga resultatet uppkomma, om en brist påföres de fastigheter som vinna förstärkning i proportion till den storleksförbättring som kommer dem till del. Möjlighet att tillämpa en annan fördelningsgrund måste emellertid hållas öppen. Det kan sålunda finnas anledning att göra åtskillnad mellan fastigheter allt efter som de vinna förstärkning i byggnader, i inägojord och i skog och att jämväl skilja mellan dem som erhålla förstärkning i skogsmark och dem som få sitt skogsbestånd utökat. Vidare kan det visa sig önskvärt att låta även andra fastigheter, som utan att undergå förbättring av beskaffenhet som nu angivits erhålla fördelar genom förekomsten av en markreserv, få bidraga till kostnaden för dess tillskapande.

För den händelse anskaffningskostnaden kunnat hållas så låg att visst överskott uppkommer och det gäller att avgöra vilka fastigheter som skola komma i åtnjutande därav, torde motsvarande betraktelsesätt kunna anläggas som då fråga är om fördelning av en brist. Särskild orsak att avvika från en schematisk fördelning av överskottet efter storleken av den förstärkning fastigheterna undergått kan föreligga i de fall, då mark av någon anledning ställts till förfogande till särskilt lågt pris, understigande den värdenivå som tillämpats vid likvidvärderingen. Förmånen av att erhålla förstärkning efter denna prisnivå kan stundom med hänsyn till gällande jordpolitiska riktlinjer anses böra begränsas till fastigheter av visst slag, samtidigt som det kan vara nödvändigt eller lämpligt att även låta andra fastigheter undergå viss storleksförbättring.

12 §.

Enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning saknas möjlighet att bereda sakägare gottgörelse för personlig skada i anledning av omreglering vare sig skadan skulle uppkomma genom att hans fastighet undergår minskning genom ägokravsjämkning i enlighet med vad därom gäller eller till följd av de ändringar fastigheten i övrigt underkastas. Uppkomsten av personligt men utgör ej heller hinder mot laga skifte eller ägoutbyte. Visserligen må sådan åtgärd ej äga rum, om den skulle leda till förfång för delägare, men med förfång avses ej skada av personlig art utan därmed förstås endast sådan värdeminskning å fastighet som icke skall särskilt kompenseras. Starka skäl tala onekligen för den ståndpunkt gällande rätt sålunda intar. Genom tämligen noggranna regler om hur skiftesläggningen skall verkställas och omregleringarna i övrigt skola genomföras har risken för uppkomst av mera betydande personliga skador i allt väsentligt eliminerats. I praktiken har något behov av att kunna beakta dylika skador ej heller framträtt. Härtill kommer att särskilda regler om att man vid skiften och ägoutbyten skulle ha att taga hänsyn till i vad mån personligt intrång förorsakades skulle vålla stora svårigheter och ytterligare tynga förrättningsverksamheten.

Den omständigheten att skadeverkningar av ifrågavarande beskaffenhet hittills kunnat lämnas obeaktade i regleringssammanhang innebär ej att man även för framtiden kan avstå från att meddela bestämmelser i syfte att förebygga sådana verkningar. Å andra sidan är att märka att, även om regleringsverksamheten kommer att bedrivas efter andra linjer än tidigare och förfarandet i betydande mån förenklas, vissa grundläggande principer äro avsedda att behållas i stort sett orubbade. Av främsta betydelse i detta sammanhang är t. ex. att möjligheten att utan ägarens medgivande låta en fastighet undergå storleksminskning ej i någon nämnvärd omfattning vidgas genom förslaget. De hittillsvarande fixa gränserna för tillåtna minusjämkningar avskaffas visserligen och stadgandena därom ersättas

med en mera allmänt hållen regel om att fastighets graderingsvärde icke må undergå väsentlig minskning, men ändringen är huvudsakligen av formell beskaffenhet och ej avsedd att möjliggöra mera omfattande storleksförskjutningar. Varken denna ändring eller den omläggning av regleringsverksamheten som i övrigt skall komma till stånd torde medföra att behovet av särskilda regler i anledning av eventuella personliga skador kommer att i allmänhet göra sig gällande med större styrka än tidigare. Kommittén har därför ansett sig kunna avstå från att föreslå generella bestämmelser i ämnet och har funnit denna uppfattning så mycket mera välgrundad som en närmare reglering av frågan skulle framtvinga ett mera omständligt och tyngande förfarande, vilket skulle vara till större nackdel för sakägarna. Att personlig skada i vissa speciella situationer skall kunna uppmärksammas och göras till föremål för gottgörelse har dock synts uppenbart. Vid inlösen, som i realiteten innebär ett expropriationsförfarande, bör sålunda dylik skada ersättas på samma sätt som vid expropriation. Frågan härom behandlas i 8 kap. Vidare har det funnits påkallat att man i vissa fall, då en fastighetsreglering innebär att ett ingripande sker beträffande befintlig bebyggelse, kan beakta skador av detta slag och bereda de skadelidande ersättning. De särskilda regler som betingas härav ha upptagits i förevarande lagrum.

Såsom påpekats i redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering gälla hittillsvarande bebyggelsereglerande åtgärder vid omregleringar endast utflyttning, varför problemet med intrång i anledning av att någon tvingas att avstå byggnad ej aktualiserats. Enligt kommittéförslaget skall det emellertid nu bliva möjligt att på helt annat sätt än tidigare företaga åtgärder som påverka bebyggelsen. Vissa inskränkningar komma visserligen att gälla beträffande överföring av byggnader från en fastighet till en annan, men då sådan åtgärd i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning och väsentlig olägenhet ej uppkommer för sakägare, skall denna kunna företagas utan medgivande av den förutvarande ägaren. Har byggnaden blott obetydligt värde, behöver endast kravet på frånvaro av väsentlig olägenhet vara uppfyllt. Även om byggnadens ägare genom detta villkor skyddas mot att bliva åsamkad mera betydande skador, kan dock skyldigheten för honom att avträda byggnaden medföra ett kännbart intrång i exempelvis en affärsrörelse och för detta intrång bör han kunna erhålla gottgörelse vid sidan av den ersättning för själva byggnaden och för skada å fastigheten som tillkommer honom enligt 10 och 11 §§. Detta bör gälla oavsett om byggnaden och den mark varå byggnaden är uppförd tillhöra samme person eller byggnaden stått å ofri grund. Överföringen innebär ju under alla förhållanden att byggnaden övergår i tillträdarens ägo och risken för skadeverkningar är lika stor i båda fallen. För att icke ersättningsfrågan emellertid skall behöva komplicera förfarandet i varje situation, då byggnad annorledes än genom frivillig upp-

görelse byter ägare vid en fastighetsreglering, har det synts kommittén angeläget att som villkor för att här ifrågavarande likvid skall utgå uppställa det kravet att synnerliga skäl äro därtill.

Icke blott en regleringsåtgärd varigenom en byggnad överföres till ny ägare kan förorsaka avträdaren ett kännbart men, som bör kunna ersättas. Även vissa vid fastighetsreglering företagna servitutsåtgärder, måhända främst instiftande av servitut, kunna vålla motsvarande skador. En upplåtelse av servitutsrättighet enligt 7 kap. 1 § kan sålunda förutsätta att ägaren till den härskande fastigheten tar i anspråk visst utrymme i byggnad på den tjänande fastigheten, exempelvis för att över fastigheten kunna anordna en utfart till gata, och förutom den ersättning för själva servitutsupplåtelsen innefattande jämväl gottgörelse för intrång på fastigheten som tillkommer den tjänande fastighetens ägare bör denne kunna kompenseras för övrigt intrång på samma sätt som därest äganderätten till byggnaden frångått honom och under motsvarande villkor. Enahanda problem uppkommer jämväl, då byggnad avstås för rivning på sätt kommittén förordat i redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering. Sistnämnda spörsmål skall emellertid icke regleras i denna paragraf utan kommer att behandlas i 23 §.

Enligt det anförda är det enbart ägaren av byggnad som kan bliva berättigad till ersättning för personlig skada. Det är dock tydligt att även innehavare av särskild rätt till fastighet kan, när rättigheten innefattar befogenhet att utnyttja byggnad på fastigheten, skadas på samma sätt och i lika hög grad som ägaren. Även sådan rättighetshavare bör därför i förevarande hänseende behandlas lika med ägaren. En lösning i enlighet härmed torde bliva av särskilt intresse för nyttjanderättshavare och innebär ett avsteg från den eljest vid fastighetsreglering tillämpade, sedan gammalt gällande principen att sådana rättigheter icke beaktas vid omregleringar. Med hänsyn till att ersättningsrätten blir begränsad till sådana särskilda rättigheter som äro knutna till byggnad och att den kommer att gälla endast i vissa speciella situationer, då byggnad överföres eller beröres av servitutsåtgärd, torde några nämnvärda svårigheter icke uppkomma för förrättningsmännen att i det särskilda fallet skaffa sig kännedom om vilka rättighetshavare som på den grund att de kunna bliva berättigade till ersättning äro att behandla som sakägare enligt vad stadgas i 33 §.

Bestämmelserna i första stycket av denna paragraf ha utformats i enlighet med de här ovan redovisade övervägandena. I andra stycket behandlas därefter ett särskilt problem som uppkommer då ersättning utgår till rättighetshavare, vare sig denne såsom ägare av byggnad å ofri grund tvingas att genom överföring avstå denna byggnad eller rättigheten varit knuten till en byggnad, som utgjort fastighetstillbehör, och den helt eller delvis upphör genom överföring eller servitutsåtgärd. Rättigheten har ju inneburit en belastning på fastigheten och torde ofta ha medfört en minskning av fastighetens värde. Dess likvidvärde bestämmes emellertid utan hänsyn

till denna minskning, varför en överkompensation skulle inträda, om fastighetsägaren skulle vid sidan av rättighetshavaren få tillgodoräkna sig full ersättning. I likhet med vad som sker vid expropriation bör därför det på själva fastigheten belöpande ersättningsbeloppet minskas med den ersättning som skall tillkomma rättighetshavaren, dock högst med den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Eftersom en sådan nedsättning av vad fastighetsägaren skall få tillgodoräkna sig skulle kunna leda till att fordringsrätt, som äger företräde framför den särskilda rättigheten, blir äventyrad, skall nedsättningen icke få ske undantagslöst. Viss oskadlighetsprövning erfordras, och endast om resultatet av denna utvisar att minskningen av det för fastigheten beräknade ersättningsbeloppet icke kan lända till förfång för innehavare av fordringar med bättre rätt, må minskningen äga rum. Ger prövningen vid handen att sådant förfång uppkommer, skall i stället den för innehavaren av den särskilda rättigheten beräknade ersättningen utgå med motsvarande lägre belopp. Denna anordning är avsedd att leda till samma resultat som det speciella förfarande som enligt 30 § och 57 § andra stycket expropriationslagen skall iakttagas vid bestämmande och fördelning av expropriationsersättning. På grund av de särskilda förhållanden som råda vid fastighetsreglering, därvid fastigheten i fråga måhända icke blir berättigad till någon ersättning alls utan i stället blir ålagd ersättningsskyldighet, kan den enligt expropriationslagen tillämpade metoden icke komma till användning. En oskadlighetsprövning av förrättningsmännen blir i stället ofrånkomlig. Sådan prövning kommer att behöva fullgöras av dem även i andra sammanhang och behöver icke inge några betänkligheter.

Vad beträffar skyldigheten att utgiva den likvid varom här är fråga har i tredje stycket stadgats att skyldigheten skall fördelas mellan sakägarna efter vad som finnes skäligt med hänsyn till deras nytta av att regleringen genomföres på sådant sätt att dylik likvid skall utgå. Ofta torde det icke möta några svårigheter att fastställa vilken eller vilka fastigheter som ha nytta av regleringens genomförande på angivet sätt. Där det icke visar sig möjligt att urskilja någon särskild nytta i detta avseende, kommer ersättningsskyldigheten enligt vad som avsetts med stadgandet att fördelas efter den allmänna nyttan av regleringen på samma sätt som regleringskostnaderna, där en separat fördelning av dem icke skall ske.

Det må påpekas att enligt 18 § undantag från bestämmelserna i förevarande lagrum må ske, om samtycke föreligger från de sakägare vilkas rätt är därav beroende. Detta innebär bl. a. att ersättning för personlig skada kan komma att utgå jämväl i andra situationer än dem som här behandlats.

13 §.

Att fördelningen av regleringskostnaderna spelar en viktig roll, då det gäller att tillgodose sakägarnas krav på ekonomisk rättvisa, har tidigare understrukits och torde för övrigt utan vidare stå klart. Med hänsyn här-

till har det ansetts önskvärt att upptaga de erforderliga bestämmelserna härom i nära anslutning till övriga stadganden av central betydelse för den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna. I denna paragraf regleras därför kostnadsfördelningen.

Beträffande innehållet i paragrafen hänvisas till framställningen i avsnittet om den ekonomiska mekanismen. De kostnader som här behandlas utgöras av förutom förrättningskostnaderna alla utgifter för arbeten, anläggningar och liknande åtgärder, som utföras vid regleringen och alltså ingå såsom ett led i regleringsverksamheten. Dessutom måste fördelningen uppenbarligen omfatta kostnaderna för andra sådana åtgärder och arbeten som utan att utföras vid själva regleringen dock förutsatts vid den allmänna likvidvärderingen. Om dessa kostnader icke skulle inbegripas, skulle grunden för likvidberäkningen delvis ryckas undan och den åsyftade vinstfördelningen icke kunna ernås.

14 §.

En fastighetsreglering kan vara till stor fördel för den, som föranstaltat om expropriation eller liknande tvångsförvärv. Denne kan sålunda vinna befrielse från skyldighet att utgiva ersättning för skada eller annan olägenhet, som genom regleringen avhjälpes, minskas eller förebygges. Utan närmare motivering synes det klart, att sådan fördel bör medföra förpliktelse för honom att, oavsett om han begagnat sig av rätten att taga initiativ till regleringen eller ej, deltaga i betalningsansvaret för regleringskostnaderna. Med avseende på gäldandet av dessa kostnader bör han alltså likställas med sakägarna, och på samma sätt som dessa bör han bliva betalningsskyldig i förhållande till sin nytta av regleringen. I enlighet härmed bör han, om regleringen icke medför annan nytta än den som består däri att intrång i anledning av expropriationen eller motsvarande förfarande undanröjes eller förhindras inträda, svara för samtliga regleringskostnader. Ofta torde emellertid genom regleringen samtidigt vinnas andra fördelar, som ej äro beroende av expropriationsåtgärden, och då bör en fördelning äga rum. En förutsättning för tillämpning av den föreslagna anordningen måste självfallet vara att nyttan av regleringen för den som påkallat expropriationsåtgärden kan fastställas med erforderlig säkerhet. Expropriationsåtgärden måste följaktligen ha fortskridit så långt att en återgång därav ej riskeras.

Vad ovan sagts om regleringskostnaderna och skyldigheten för annan än sakägare att svara för dem torde även böra tillämpas beträffande ersättning enligt 12 §. I de fall, då fastighetsreglering företages i samband med ett ingripande av expropriationskaraktär, kan detta binda planläggningen på sådant sätt att det icke lämpligen går att undvika skada som avses i nämnda lagrum. Det synes då skäligt att den, på vars föranstaltande ingripandet verkställes, får svara för den särskilda ersättning, som skall utgå för ska-

dan, allt efter den nytta han erhåller av regleringen. Därest jämkning som sägs i 11 § sker till förhindrande av att fastighetsägaren lider förlust genom regleringen, bör det likaså vara möjligt att låta initiativtagaren till expropriationsåtgärden stå för den av jämkningen föranledda höjningen av den allmänna regleringslikviden. Att härutöver ålägga honom skyldighet att deltaga i utgivandet av likvider, som beslutas vid regleringsförrättningen, har ej ansetts tillrådligt eller påkallat. I den mån sakägare icke kan genom regleringen erhålla full kompensation för skada, som åsamkas honom direkt genom tvångsingripandet, bör han kunna göra anspråk på expropriationsersättning eller motsvarande gottgörelse.

På grundval av här redovisade överväganden har stadgandet i denna paragraf blivit utformat. Med tillämpning av detta stadgande bör givetvis ingen åläggas betalningsskyldighet utan att han dessförinnan haft tillfälle att vid förrättningen anföra vad han i denna del aktar nödigt. Särskild föreskrift härom har intagits i ett andra stycke.

15 §.

Denna paragraf motsvarar 14 kap. 14 § jorddelningslagen och föreskriver i huvudsaklig överensstämmelse med gällande rätt, att vidräkning skall upprättas, utvisande vad var och en av fastighetsägarna har att emottaga och utgiva i ersättningar. Vidräkningen skall i princip omfatta alla de vid fastighetsregleringen förekommande likviderna, och härav följer att den kan verkställas först efter det förrättningsmännen tagit ställning i de olika ersättningsfrågorna eller allra tidigast i samband med ersättningsbeslutens meddelande. I vidräkningsinstrumentet skall för varje fastighet angivas det belopp, som efter verkställd avräkning återstår att uppbära eller erlägga. Även om flera fastigheter tillhöra samme ägare och vissa förenklingar skulle kunna vinnas genom att betrakta dennes samlade fastighetsinnehav såsom en enhet, måste dock vidräkningen liksom även de bakomliggande ersättningsbesluten anknyta till de särskilda fastigheterna enligt den officiella fastighetsindelningen, detta beroende dels på den förmånsrätt som den ersättningsberättigade kommer att åtnjuta enligt stadgande i särskild lag, vartill förslag senare skall framläggas, dels på den i 16 § för vissa fall föreskrivna fördelningen av ersättningsbelopp mellan inteckningshavare. Då även annan än fastighetsägare någon gång kan beröras av likvidbeslut enligt den nya lagen, bör vidräkningen emellertid ej vara begränsad till att enbart avse förhållandet i likvidhänseende mellan de olika fastigheterna, utan den måste gälla alla dem, som äro berättigade till ersättning eller förpliktade att utgiva sådan.

Uppenbart är att en särskild vidräkning bör kunna undvaras i enkla fall, t. ex. när endast en enda form av ersättning förekommer vid regleringen. Något uttryckligt undantag från skyldigheten att upprätta vidräkning för sådana fall har ej ansetts behövligt, ty i själva ersättningsbeslutet

bör här utan svårighet kunna införas alla de uppgifter som skola framgå av ett vidräkningsinstrument, och har det skett, bör beslutet få anses innefatta en vidräkning.

För sakägarna skulle det självfallet vara fördelaktigt, om den ekonomiska uppgörelse som vidräkningsförfarandet innebär även kunde omfatta regleringskostnaderna enligt 13 §. Betydande svårigheter föreligga dock att här åstadkomma en gemensam behandling av likvider och kostnader. Vid den tidpunkt då förrättningen avslutas och vidräkningen måste vara verkställd, torde förrättningsmännen, även om de arbeten som avses i 13 § i allmänhet blivit slutförda, vanligen icke ha kännedom om kostnadsbeloppen. Vidare måste uppmärksammas, att de vid förrättningen meddelade ersättningsbesluten skola kunna, sedan förrättningen avslutats och vunnit laga kraft, verkställas på samma sätt som domstols lagakraftägande dom, varvid vidräkningsinstrumentet torde få tjänstgöra som exekutionsurkund. Om vidräkningen även skall omfatta regleringskostnaderna i allmänhet, kan det ej komma i fråga att tillägga vidräkningshandlingarna en sådan uppgift, ty förrättningsmännen ha icke prövat andra kostnadsbelopp än dem som avse förrättningskostnaderna och en prövning från deras sida måste vara en förutsättning för att exigibilitet skall tillåtas. Tanken på ett allmänt vidräkningsförfarande, omfattande såväl likvider som kostnader, har främst av dessa skäl måst uppgivas, men det anförda bör dock icke få hindra att vissa kostnader i speciella fall skola kunna inbegripas i vidräkningen. Ha förrättningsmännen meddelat ett formligt beslut angående förrättningskostnad, som därvid blivit till beloppet fixerad, eller har ett slutligt avgörande eljest kommit till stånd beträffande viss kostnadspost, t. ex. genom att sakägarna godkänt det för ett visst arbete debiterade beloppet, bör vad sakägarna på grund därav ha att utgiva enligt den tillämpliga kostnadsfördelningsnormen kunna av förrättningsmännen beaktas, när vidräkningen verkställes. Kommittén har därför föreslagit, att vidräkningen må, om och i den mån det lämpligen kan ske, omfatta i 13 § avsedd kostnad under förutsättning att kostnadsbeloppet fastställts av förrättningsmännen eller blivit genom godkännande eller eljest slutligt bestämt.

I enlighet med hittillsvarande bestämmelser skall även i fortsättningen förfallodag utsättas för de belopp som efter den verkställda avräkningen skola erläggas. För närvarande finnas inga riktlinjer fastslagna i lagstiftningen om vad som bör beaktas vid förfallodagens fastställande, men eftersom den ersättningsberättigade icke nu kan komma i åtnjutande av annan ränta än dröjsmålsränta, är det av stor betydelse att dagen blir på lämpligt sätt bestämd. Kommittén har därför övervägt att föreskriva vissa normer att ligga till grund för förrättningsmännens bedömning härvidlag. Såsom närmare framgår av det följande bör emellertid den betalningsskyldige hädanefter kunna åläggas att, då det finnes påkallat, betala ränta även för viss tid före förfallodagen. Med hänsyn härtill kommer det ej längre att

bliva av samma vikt för sakägarna, när likviderna skola erläggas, och det synes därför knappast behövligt med närmare föreskrifter.

För närvarande kan avbetalning av vad som skall erläggas enligt avräkningen tillåtas, och det är tydligt att denna möjlighet till successiv betalning bör bibehållas. Den enda nyhet härutinnan som kommittén vill föreslå är en regel av innebörd att avbetalningen skall ske årligen med minst en femtedel av beloppet. Härigenom förhindras att fastigheterna under en lång följd av år belastas med oguldna likvidbelopp, vilket skulle kunna vålla olägenheter av skilda slag. Kommittén utgår vidare från att man, när avbetalning medgives, endast mera undantagsvis skall behöva utnyttja hela femårsperioden. De flesta avbetalningarna torde utan olägenhet kunna begränsas till kortare tid.

Vad härefter beträffar frågan om den ersättningsberättigades rätt till ränta å ännu ej förfallet likvidbelopp diskuterades vid tillkomsten av jorddelningslagen, huruvida sådan ränterätt borde införas, men det ansågs icke förefinnas tillräcklig anledning därtill (prop. 38/1926 s. 389 f., NJA II 1926 s. 677 f.). Denna slutsats måste bl. a. ses mot bakgrunden av jorddelningslagens tillträdesregler, som innebära att tillträde vid laga skifte och ägoutbyte icke kan ske förrän efter förrättningens avslutande, såvida icke delägarna ingå överenskommelse av annat innehåll. Förfallodagen för likviderna kan därför alltid, när ej särskild överenskommelse träffats, förläggas till tillträdesdagen eller eljest på lämpligt sätt anpassas efter denna. Enligt den nya lagen skola emellertid förrättningsmännen kunna besluta om tillträde redan före förrättningens avslutande, blott det bakomliggande fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Eftersom vidräkningen till följd härav kan komma att verkställas tämligen lång tid efter tillträdet och en förfallodag i anslutning till detta då icke kan bestämmas, kommer frågan om möjligheten att tillgodose den ersättningsberättigades ränteanspråk i ett nytt läge. Även eljest kan det i avbetalningsfallen vara högst påkallat med ränta å belopp, som ännu ej förfallit till betalning. Tvingas någon att avträda mark, som helt eller delvis skall likvideras i penningar, och kan ersättningen ej tillhandahållas honom redan i samband med avträdandet, kan det alltså finnas skäl att låta honom komma i åtnjutande av räntegottgörelse.

Att på grund av vad nu sagts införa en allmän regel om att ränta skall utgå å belopp, som skola erläggas enligt den verkställda avräkningen, kan emellertid ej komma i fråga. Förhållandena kunna vara i hög grad varierande, och i vissa fall skulle en skyldighet för den betalningspliktige att gälda ränta för förfluten tid kunna framstå som högst oskälig. Om denne t. ex. tillträder mark, varå avträdaren under en följd av år framåt äger företaga viss avverkning, kan han ej redan från tillträdet fritt förfoga över sin nya mark, för vilken han har att utgiva likvid, och det skulle då kunna vara stötande om han tillika måste betala ränta. Med hänsyn härtill och

till svårigheten att genom en allmängiltig bestämmelse fastslå den tidpunkt, från vilken räntan skall beräknas, har kommittén funnit det böra överlämnas åt förrättningsmännen att efter prövning av omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om ränta skall utgå och i så fall från vilken dag. Förrättningsmännen skola härvid beakta, att ett fullt rimligt och skäligt resultat uppkommer för såväl den betalningsberättigade som den betalningsskyldige, och böra tillse, att vidräkningen verkställes på sådant sätt att detta möjliggöres. Tillträdesdagen torde vanligen utgöra den lämpligaste tidpunkten, när den är gemensam för båda kontrahenterna.

Även räntesatsen bör bestämmas av förrättningsmännen. Att på sätt som skett i expropriationslagen och vissa andra författningar, som tillåta ett ianspråktagande av mark innan ersättning därför ännu erlagts, genom en lagregel fixera räntans storlek synes icke lämpligen böra ske. Situationen ter sig ej sällan helt annorlunda vid fastighetsreglering, och den ränta som här kan komma i fråga bör fastställas med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet. Stundom — vid avbetalning eller eljest då förhållandena äro tämligen likartade med dem som äro för handen vid vanlig kreditgivning — bör den räntesats som skulle varit tillämplig för sakägarnas del, därest lån av motsvarande beskaffenhet upptagits i allmän kreditinrättning, vara vägledande, och då bör även en rörlig ränta föreskrivas, där fråga ej endast är om en kortare tidrymd. I andra fall åter kan det finnas skäl att bestämma räntan med hänsyn till de berörda sakägarnas möjligheter att vinna ekonomiskt utbyte av ifrågavarande egendom. Där de företagna regleringsåtgärderna äro av expropriationsliknande karaktär, kan det slutligen synas mest skäligt att i överensstämmelse med stadgandet i 55 § expropriationslagen låta räntan utgå efter sex procent om året.

Den föreslagna regleringen av räntefrågan kan måhända uppkalla vissa betänkligheter med hänsyn till den diskretionära prövningsrätt som i detta avseende måste tilläggas förrättningsmännen. Det må emellertid påpekas att dessa redan då det gäller att fastställa själva ersättningsbeloppen skola ha vidsträckta möjligheter att förfara efter omständigheterna för att ett skäligt resultat skall uppnås samt att de i konsekvens härmed böra äga att tämligen fritt besluta om den tilläggsförpliktelse som skyldigheten att gälda ränta innebär.

I det föregående har nämnts, att ersättningsbeslut skall kunna, sedan förrättningen avslutats och vunnit laga kraft, verkställas på samma sätt som domstols lagakraftägande dom och att vidräkningsinstrumentet därvid torde få tjänstgöra som exekutionsurkund. Den frågan uppställer sig i detta sammanhang, huruvida ett särskilt stadgande härom erfordras. För närvarande föreligger otvivelaktigt utan stöd av någon lagregel exigibilitet i vad gäller penninglikvider enligt jorddelningslagen. Detta beror uppenbarligen därpå att skifte och ägoutbyte tidigare alltid skulle fastställas av domstol eller ägodelningsdomare. När fastställelseprövningen år 1953 för

flertalet fall överflyttades till överlantmätaren, synes den omständigheten att överprövning av judiciell myndighet upphörde icke ha inverkat på möjligheterna till utsökning. Ej heller synes överlantmätarens prövning kunna tilläggas någon betydelse för bedömning av frågan om exigibilitet. Det må nämnas, att ersättning, som beslutas vid förrättning enligt 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m., torde på samma sätt som likvid enligt jorddelningslagen kunna utsökas, sedan förrättningen vunnit laga kraft, och detta oberoende av att sådan förrättning aldrig varit föremål för fastställelseprövning av vare sig judiciell eller administrativ myndighet. Enligt kommitténs mening får det anförda anses giva vid handen, att någon uttrycklig bestämmelse om exigibilitet icke skall erfordras för den nya lagens del.

Det må anmärkas att enligt 26 § undantag kan medgivas beträffande flyttningsersättning från vad i förevarande paragraf är föreskrivet om att samtliga likvider skola ingå i vidräkning.

16 §.

Genom en reglering kan fastighet undergå sådan värdeminskning att den ej längre utgör full säkerhet för fordran, varför den svarar. Problemet att i sådant fall trygga fordringshavarnas rätt uppmärksammades vid tillkomsten av jorddelningslagen, och under förarbetena till lagen upprättades olika förslag, genom vilka borgenärerna skulle beredas förmånsrätt till de till fastighetens ägare utgående likvidbeloppen. Främst på grund av svårigheterna att finna en praktiskt lämplig lösning avstod man emellertid från att reglera frågan (prop. 38/1926 s. 391 f., NJA II 1926 s. 685 ff.). I samband med de därefter vidtagna partiella reformer som resulterade i utökade möjligheter till ägokravsjämkning aktualiserades frågan på nytt, och i anledning härav upptogs i 8 kap. 2 § sista stycket och 13 kap. 2 § sista stycket jorddelningslagen bestämmelser om att likvid för minskad tilldelning vid tvångsägoutbyte och vid laga skifte skall, då den ersättningsberättigade fastigheten på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller annan rättighet, erläggas och fördelas på samma sätt som expropriationsersättning. Undantag härifrån gäller dock, om innehavarna av samtliga sådana fordringar och rättigheter lämna medgivande därtill eller det är uppenbart att fastighetsbildningen icke kan lända sådan innehavare till skada.

Även om vissa anmärkningar kunna riktas mot nyssnämnda bestämmelser i jorddelningslagen, är den bakomliggade tanken fullt riktig och godtagbar också med hänsyn till framtida förhållanden. Sålunda böra inteckningshavare och därmed likställda rättsägare icke få hindra önskvärda ändringar i fastighetsindelningen, oaktat deras ställning till följd av sådana ändringar kan försämras, men kompensation bör beredas dem genom att utgående ersättningar användas till betalning av fastigheterna åvilande gäld. Med hänsyn till de föreslagna möjligheterna att genom fastighetsreglering åstad-

komma ganska betydande förändringar i olika avseenden är det uppenbarligen ofrånkomligt med ett skydd av detta slag till förmån för dessa rättsägare. Självfallet uppkomma även nu svårigheter, då det gäller att anordna ett förfarande med nedsättning och fördelning av likvidbelopp, men dessa synas främst bero därpå att ovisshet råder om vilken eller vilka myndigheter som lämpligen böra handhava uppbörden av likvidbeloppen. Kommittén har ej till uppgift att behandla de organisationsfrågor som kunna inverka på ett ställningstagande härutinnan men har sökt komma till rätta med svårigheterna genom att utforma sitt förslag i hithörande delar på sådant sätt att en anpassning lätt skall kunna ske efter blivande organisationsändringar.

Nedsättning till förmån för andra än fastighetsägaren bör i princip ske beträffande alla slag av penningersättningar vid fastighetsreglering. Den omständigheten att fastigheten efter verkställd avräkning är berättigad till ett likvidbelopp måste ju, oavsett vilken eller vilka likvider som tillerkänts fastighetsägaren, innebära att fastigheten minskat i värde. Förbehåll härutinnan bör dock göras i fråga om ersättning för personlig skada i anledning av att egendom genom inlösen frånhändes ägaren eller att denne eljest tvingas avträda byggnad. I den mån likvidbeloppet motsvarar sådan ersättning bör nedsättningsskyldighet av naturliga skäl icke föreligga. Att även flyttningsersättning i vissa fall bör behandlas på särskilt sätt framgår av 26 §. Som förutsättning för att nedsättning och fördelning av likvidbelopp skall äga rum bör ytterligare det kravet uppställas att fastigheten på grund av inteckning eller eljest häftar för fordran eller rätt till avkomst eller annan förmån. Enligt nuvarande nedsättningsregler i jorddelningslagen skall även annan särskild rättighet såsom nyttjanderätt beaktas i detta sammanhang. Någon motsvarighet härtill synes emellertid icke böra upptagas i den nya lagen, eftersom fördelningen icke kan verkställas så att innehavaren av dylik rättighet får uppbära någon del av det nedsatta beloppet. Erforderligt skydd för honom måste i stället, om det finnes önskvärt, anordnas på annat sätt.

Eftersom nedsättning och fördelning alltid blir en ganska omständlig procedur och de fordringshavare, mellan vilka fördelningen skall ske, vanligen torde önska mottaga betalning i denna form endast om deras säkerhet verkligen sättes i fara genom regleringen, bör det finnas möjlighet för dem att avstå från fördelning av likvidbelopp utan att de på grund därav skola träffas av några menliga följder beträffande rätten till betalning ur fastigheten. I likhet med vad som för närvarande gäller bör alltså ett medgivande från deras sida föranleda att nedsättning underlåtes och att fastighetens belastning kvarstår oförändrad. Måhända skulle det här finnas skäl att kräva medgivande även från innehavare av nyttjanderätt eller annan sådan rättighet som icke medför rätt till betalning ur fastigheten, dock endast under förutsättning att fastigheten tillika häftar för fordran med bättre

rätt. För dylik rättighetshavare kan det nämligen från teoretisk synpunkt vara av vikt att framförliggande fordringar erhålla betalning ur utfallande likvidbelopp, ty risken att rättigheten skall behöva uppoffras vid en exekutiv försäljning kan därigenom något minskas. Om innehavarna av dessa fordringar icke själva anse sig böra påfordra betalning — och det är endast detta fall som är av intresse i sammanhanget — har man emellertid all anledning räkna med att det för rättighetshavarens del kommer att i praktiken vara skäligen betydelselöst huruvida likvidbeloppet fördelas eller ej. Då det vidare är angeläget med enklast möjliga förfarande, har det synts tillräckligt att innehavarna av samtliga fordringar och sådana förmåner som äro förbundna med rätt till betalning ur fastigheten samtycka till att fördelning ej äger rum. Kommittén har icke funnit anledning att begränsa möjligheterna för innehavare av inteckning i viss fastighet att avstå från fördelning av likvidbelopp i det fall att inteckningen belastar jämväl annan fastighet. Någon sådan begränsning gäller icke för närvarande och bör av praktiska skäl ej införas med mindre att påtagligt behov därav gör sig gällande.

Enligt nuvarande regler kan likvid för minskad tilldelning utbetalas direkt till fastighetsägaren, förutom efter medgivande från inteckningshavarna, även då det finnes uppenbart att åtgärden icke länder dem till skada. Denna möjlighet till s. k. oskadlighetsprövning från förrättningsmännens sida fyller en praktiskt viktig funktion och bör bibehållas. Förrättningshandläggningen underlättas härigenom väsentligt, men dessutom vinnas fördelar för inteckningshavarna. Dessa torde nämligen ofta ha svårt att själva taga ställning till frågan om behovet av en fördelning. I regel måste de, om de icke vilja riskera förluster och ej heller i onödan mottaga förtidsbetalning, företaga närmare undersökningar och inhämta upplysningar om den fastighetsbildning som skall genomföras, men tack vare den på förrättningsmännens ansvar verkställda prövningen befrias de härifrån. Det är emellertid tydligt att förrättningsmännen å sin sida måste iakttaga stor varsamhet så att inteckningshavarnas ställning icke äventyras. Enligt vad som uttalades vid tillkomsten av nuvarande regler i 8 kap. 2 § sista stycket jorddelningslagen skulle det föreskrivna villkoret om att ett ägoutbyte uppenbarligen icke kunde lända inteckningshavare till skada ej anses uppfyllt, därest det förelåg den ringaste tveksamhet därom hos den prövande myndigheten (prop. 159/1951 s. 93, NJA II 1952 s. 124).

Att märka i detta sammanhang är emellertid att nuvarande fastighetsbildningslagstiftning i en annan situation föreskriver en liknande prövning till skydd för inteckningshavare och motsvarande rättsägare, varvid kravet på frånvaro av menliga verkningar formulerats på annat sätt som möjliggör en något friare tillämpning, dock utan att ifrågavarande rättsägare utsättas för någon egentlig riskökning. Efter en år 1947 genomförd ändring av lagen om sammanläggning av fastigheter å landet skall sålunda enligt 8 § första styc-

ket och 14 § tredje stycket sammanläggning i vissa fall vara beroende av huruvida åtgärden väsentligen är utan betydelse för rättsägare varom nu är fråga. Rörande skälen till lagändringen må hänvisas till vad lagrådet och departementschefen uttalat i ärendet (prop. 232/1947 s. 297 f. och 306 f., NJA II 1948 s. 54 f. och 65). Kommittén har i sitt betänkande med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. (SOU 1963: 23) funnit den genom 1947 års lagändring införda formuleringen böra godtagas i vissa motsvarande situationer i fråga om inrättande av gemensamhetsanläggningar. Samma ståndpunkt har kommittén ansett sig böra intaga vid utarbetande av förevarande lagförslag. Påpekas bör att oskadlighetsprövning kommer enligt förslaget att kunna äga rum icke blott med stöd av denna paragraf utan även jämlikt 18 § andra stycket ävensom 7 kap. 8 § andra stycket samt 12 kap. 6 § och 11 § andra stycket.

Finna förrättningsmännen att fördelning av likvidbelopp skall verkställas, skola de uttryckligen förordna att beloppet jämte den ränta därå som kan utgå icke skall erläggas till fastighetsägaren utan i stället inbetalas till viss angiven myndighet, som Kungl. Maj:t bestämt. Visserligen bör själva fördelningen ske hos länsstyrelsen på samma sätt som andra liknande fördelningar, men det har icke synts lämpligt att anförtro länsstyrelsen uppgiften att utöva tillsyn över att ifrågavarande likvidbetalningar fullgöras och att vid behov företaga åtgärder för beloppens uttagande hos de betalningsskyldiga. För närvarande bedriver lantmäteristyrelsens kameralsektion sådan verksamhet i vad avser de förrättningskostnader som skola gäldas enligt lantmäteritaxans föreskrifter. Dess uppgifter i detta hänseende komma att åtminstone tills vidare kvarstå, och det vill synas mest ändamålsenligt att sektionen samtidigt får handhava bestyret med de likvidbelopp som skola fördelas.

Den myndighet som skall ombesörja uppbörden av de för fördelning avsedda likvidbeloppen torde lämpligen böra bereda vederbörande fastighetsägare tillfälle visa att han träffat uppgörelse med inteckningshavarna om att han skall få lyfta de inbetalade medlen. Även om inteckningshavarna ej under själva förrättningen ansett sig kunna avstå från att låta medlen användas till betalning av fastighetens gäld, kan det mycket väl tänkas att de, sedan regleringen väl blivit slutförd och de bättre kunna överblicka resultatet, finna det med sin fördel mest förenligt att någon fördelning icke kommer till stånd. Om fastighetsägaren på detta stadium kan styrka att han fått inteckningshavarnas medgivande, bör myndigheten som uppburit medlen genast överlämna dem till ägaren, men i annat fall skola medlen tillställas vederbörande länsstyrelse. Beträffande den därpå följande fördelningen och verkan därav bör vad som gäller om expropriationsersättning vinna motsvarande tillämpning. Det bör emellertid uppmärksammas att för fastighetsägare fastställd expropriationsersättning i princip endast fördelas mellan honom och innehavare av fordringsinteckningar. Innehavare

av rätt till avkomst eller annan förmån njuter icke till någon del betalning ur den fastighetsägaren tillkommande ersättningen, eftersom särskild ersättning bestämmes för sådan rättighetshavare. När fastighetsreglering äger rum, fastställes emellertid icke någon sådan särskild ersättning utom vid inlösen. Genom en särbestämmelse måste därför sörjas för att rättighetshavare av detta slag komma att på samma sätt som innehavare av fordringsinteckningar få del av det för fastighetsägaren bestämda och för fördelning avsedda ersättningsbeloppet. Sålunda bör stadgas att innehavare av rätt till avkomst eller annan förmån skall njuta betalning enligt samma grunder som enligt utsökningslagen gälla, där egendom utmätningsvis försäljes utan förbehåll om sådan rättighets bestånd. I 149 § utsökningslagen återfinnes en bestämmelse härom.

De lagstadganden som föranledas av vad ovan sagts ha upptagits i första stycket av förevarande paragraf. Då såsom en förutsättning för stadgandenas tillämplighet anges att fastighet genom regleringen undergår värdeminskning, inbegripes självklart det fall att fastigheten genom regleringen helt utplånas. Kommittén vill dessutom särskilt påpeka att endast fastighetsägare tillkommande ersättningsbelopp skall behandlas enligt reglerna i första stycket. På grund av särskilt stadgande i 8 kap. 6 § kommer dock i vissa fall vid inlösen även för rättighetshavare fastställd ersättning att kunna behandlas på samma sätt.

Vid sidan av de i första stycket föreslagna bestämmelserna erfordras uppenbarligen tämligen ingående administrativa föreskrifter. Särskilt förfarandet hos den myndighet som skall handhava uppbörden torde behöva närmare regleras i sådan ordning.

Genom nuvarande vidräkningsförfarande fastställas ej endast de olika belopp som skola utgivas. Beträffande varje betalningspliktig bestämmes därjämte till vilken eller vilka han skall erlägga vad han är skyldig. Ofta fungerar detta betalningssystem tillfredsställande, men stundom och särskilt vid mera omfattande regleringar framträder ett starkt behov av ett organ för förmedling av betalningstransaktionerna. Redan för närvarande tillämpas ett begränsat clearingförfarande beträffande sådana förrättningskostnader som ersättning till gode män, sakkunnigt biträde och syssloman. Enligt lantmäteritaxan må nämligen dylika kostnadsbelopp utbetalas av statsmedel, och det åligger då den eller de betalningsskyldiga att återgälda vad sålunda förskjutits. Kommittén har den uppfattningen att det skulle vara till stor fördel, om man hade möjlighet att vid vissa regleringar förfara på motsvarande sätt i fråga om likviderna och sådana kostnader som omfattas av vidräkningen. Med hänsyn till den förmånsrätt som torde komma att stadgas synes statsverket icke behöva riskera några förluster av betydelse genom att på detta sätt inträda som förmedlare av betalningarna. Givetvis uppkomma vissa administrationskostnader ävensom ränteförlust, därest utbetalningar skola äga rum innan några medel hunnit inflyta, men

ersättning härför kan utan svårighet beredas statsverket, om det anses önskvärt, genom tillägg till de förrättningsavgifter som författningsenligt skola utgå.

På grund av vad nu sagts har i andra stycket av denna paragraf upptagits ett stadgande av innebörd att förrättningsmännen må även i andra fall än då fördelning av likvidbelopp mellan inteckningshavarna skall äga rum förordna att in- och utbetalningar av belopp, som skola gäldas i anledning av regleringen, skola verkställas genom myndighets förmedling enligt vad särskilt är stadgat. Då sådant förordnande meddelats, skall självfallet i vidräkningen icke behöva angivas till förmån för vilka som de olika inbetalningarna ske. De särskilda föreskrifter som erfordras angående clearingförfarandet torde kunna utfärdas i administrativ väg. Det förutsättes bl. a. att närmare riktlinjer på detta sätt skola meddelas om i vilka fall förfarandet skall få tillgripas.

För undvikande av varje tveksamhet har i sista stycket av paragrafen uttryckligen föreskrivits, att myndighet, som på grund av det tidigare innehållet i paragrafen skall uppbära betalning, har att vidtaga erforderliga åtgärder för medlens uttagande hos den betalningsskyldige.

17 §.

I denna paragraf regleras frågan huruvida likvider, som tillkomma delägarna i samfälld ägolott, alltid måste fördelas mellan delägarna eller om de kunna tillhandahållas för gemensam räkning. I förrättningstekniskt hänseende är det senare alternativet avgjort att föredraga, och detta har också tillåtits men endast under vissa bestämda förutsättningar. Sålunda fordras först och främst att för ägolotten finnes känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära likvidbeloppet. Någon allvarlig inskränkning i möjligheterna att använda detta enklare förfaringssätt åstadkommes ej härigenom, ty beträffande alla större samfällighetsbildningar, där antalet delägare gör det angeläget att man undviker en uppdelning av ersättningsbelopp på de olika delägarna, torde det som regel finnas någon form av förvaltning, som äger föra talan för den samfällda marken och som därmed även får anses berättigad mottaga och kvittera ersättningar. Såsom ytterligare villkor för att detta förfaringssätt skall få tillämpas måste fordras, att likviden gäller åtgärd, som icke medför att delaktigheten i ägolotten rubbas. Ändring av ägolottens område och instiftande av servitut, som belastar området, äro exempel på dylika åtgärder. Om däremot ny delägare upptagits i ägolotten och likviden avser ersättning till övriga delägare för den minskning i delaktigheten som sålunda uppkommit för dem, böra likvidmedlen uppenbarligen icke få tillställas samfällighetsförvaltningen, utan de skola då utbetalas direkt till de ersättningsberättigade. Till sist måste det kravet uppställas, att det ej av hänsyn till inteckningshavarna i någon av de delägande fastigheterna visar sig nödvändigt att den på fastigheten

belöpande delen av likvidmedlen fördelas mellan inteckningshavarna. Om medlen i annat fall skola inbetalas genom förmedling av myndighet, bör det däremot ej utgöra hinder mot att låta styrelse eller förvaltare uppbära medlen.

Om förrättningsmännen i vidräkningshandlingarna föreskrivit att visst ersättningsbelopp skall tillställas styrelse eller förvaltare för gemensam ägolott, bör den som sålunda har att uppbära beloppet äga rätt att föranstalta om indrivning. Uttrycklig bestämmelse härom har synts erforderlig. Enskild delägare i ägolotten torde därmed icke vara berövad möjlighet att, om styrelsen eller förvaltaren underlåter att utnyttja sin indrivningsrätt, själv utkräva honom tillkommande andel av ersättningsbeloppet.

Stadgandet i denna paragraf avser endast det fall att ersättningen tillkommer delägarna i den samfällda ägolotten. För den motsatta situationen, då delägarna skola utgiva ersättning för åtgärd, som berört ägolotten, är det icke möjligt att direkt ålägga själva ägolotten och ännu mindre det förvaltningsorgan som kan finnas att fullgöra betalningen. Om det emellertid upplyses att gemensamma medel för utbetalningen finnas tillgängliga, synes det meningslöst att förrättningsmännen noga räkna ut och i vidräkningshandlingarna angiva det belopp som var och en av delägarna har att utgiva. De böra i stället kunna upptaga hela ersättningsbeloppet samt anmärka, att varje delägare skall erlägga så stor del av beloppet som svarar mot hans andel i ägolotten.

18 §.

I den allmänna motiveringen har påpekats att en vidsträckt dispositionsfrihet för sakägarna bör tillåtas vid fastighetsreglering. Därigenom kan förrättningsförfarandet i hög grad förenklas, och vidare är den omständigheten att de enskildas individuella önskemål kunna tillgodoses ägnad att mera aktivt engagera dem i regleringsarbetet, vilket i sin tur främjar ett gott resultat. Självfallet kunna emellertid sådana bestämmelser som tillkommit i det allmännas intresse icke få eftergivas, men i den mån de särskilda villkoren för fastighetsreglering blott ha till ändamål att skydda de enskilda mot oskäliga ingrepp bör det stå sakägarna fritt att avstå från en tillämpning av dem. Viss varsamhet måste dock iakttagas av hänsyn till sådana rättsägare som icke må föra talan vid förrättningen och alltså därvid icke själva kunna bevaka sin rätt. Dessutom måste uppmärksammas att syftet med annan särskild lagstiftning icke motverkas.

I första stycket av denna paragraf angivas vilka föregående stadganden i kapitlet som sålunda må åsidosättas. Vad först angår de allmänna regleringsvillkoren i 4 och 5 §§ är det tydligt att bestämmelserna om båtnadsvillkoret och förbudet mot fastighetsreglering uteslutande i storleksförbättrande syfte utan olägenhet kunna förlänas dispositiv karaktär. Genom överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter som beröras skola alltså stad-

gandena i 4 § första och andra styckena kunna sättas ur kraft, dock med de inskränkningar som framgå av det följande. Såsom tidigare påpekats har däremot den i 4 § sista stycket inskrivna bestämmelsen om partiell reglering ej enbart till ändamål att skydda enskild sakägare utan är även av betydelse från allmän synpunkt, varför densamma alltid bör upprätthållas. De i 5 § upptagna allmänna regleringsvillkoren äro vidare av sådan beskaffenhet att någon dispositionsfrihet icke lär ifrågakomma. På samma sätt förhåller det sig beträffande stadgandet i 6 § första stycket.

I fråga om den i 6 § andra stycket fastslagna riktlinjen angående sättet för regleringens genomförande liksom ock villkoren i 7 och 8 §§ angående de särskilda fastigheternas utformning och bestämmelserna i 10—12 §§ om ersättningar föreligger icke anledning frånkänna sakägarna rätt att tillåta undantag. Med samtycke av de sakägare, vilkas rätt är beroende därav, skall sålunda avsteg från dessa stadganden kunna ske. På samma sätt skall innehållet i 13 och 14 §§ kunna åsidosättas, men härför måste fordras medgivande av alla, som därigenom kunna betungas, oavsett huruvida de äro sakägare i vanlig mening eller icke. Eftersom dessa båda paragrafer bl. a. avse gäldandet av förrättningskostnaderna samt frågan om möjligheterna att träffa överenskommelse rörande sådana kostnader blivit på visst sätt reglerad i 2 kap. 6 §, har det ansetts böra genom en uttrycklig föreskrift klarläggas, att vad sistnämnda lagrum innehåller i denna del skall lända till efterrättelse.

Den tämligen begränsade beslutanderätt som enligt gällande lagstiftning tillkommer sakägarna vid fastighetsbildningsförrättning förutsätter att åtminstone de vid sammanträde närvarande sakägarna äro ense. För vissa fall, då fråga är om mera betydelsefulla avgöranden, fordras därjämte att överenskommelsen upprättats skriftligen, undertecknats av sakägarna och bestyrkts av gode männen eller förrättningslantmätaren. Har på sådant sätt träffad överenskommelse eller förening som den kallas biträtts av företrädare för fastighet, som står under allmän myndighets vård och inseende, skall lantmätaren ofördröjligen överlämna handlingen till länsstyrelsen för inhämtande av vederbörande myndighets godkännande. Utan sådant är föreningen icke gällande.

Kommittén har icke funnit sig böra upptaga någon motsvarighet till vad nu sagts om förening i sitt förslag. För att överenskommelse eller samtycke, som avgives enligt denna paragraf, skall erhålla bindande verkan och beaktas av förrättningsmännen bör sålunda särskild form icke krävas utom för visst fall, som senare skall behandlas. Om överenskommelse eller samtycke ej avfattats skriftligen, skall dess innehåll emellertid på grund av stadgandet i 4 kap. 13 § upptagas i protokollet eller annan handling, som bilägges förrättningsakten. Det torde icke behöva särskilt påpekas, att stor omsorg därvid måste ägnas åt avfattningen så att oklarhet om innebörden icke framdeles uppkommer. Det är vidare att rekommendera att förrättningsmännen

till tryggande av bevisningen låta dem som avgivit viljeförklaringen bestyrka uppteckningen. Något krav på obligatoriskt godkännande i efterhand av allmän myndighet i vad gäller fastighet, som står under dess inseende, har ej heller uppställts. Den, som vid en förrättning företräder sådan fastighet, bör kunna med bindande verkan företaga alla de rättshandlingar och andra åtgärder som inrymmas i den honom meddelade fullmakten. Begränsar denna hans möjlighet att ingå överenskommelse eller avgiva samtycke som här avses, bör det i princip ankomma på honom att införskaffa erforderligt medgivande. För att förrättningsmännen skola kunna bedöma giltigheten av dylik förklaring måste de följaktligen ingå på prövning av behörighetsfrågan, men detta gäller ju ej endast då fastighet av publik natur beröres utan måste alltid ske så snart sakägare företrädes av ombud. I vad mån en fullmakt medför behörighet för ombudet att å huvudmannens vägnar träffa överenskommelse eller avgiva samtycke får bedömas enligt allmänna rättsgrundsatser. Vad enligt rättegångsbalken gäller om rättegångsombuds behörighet torde därvid tjäna till viss ledning men kan ej anses i full utsträckning tillämpligt, bl. a. därför att möjligheterna att på förhand bedöma vilka olika frågor som kunna uppkomma till bedömande ofta äro betydligt mera begränsade vid förrättning för fastighetsreglering än vid handläggning av mål inför domstol.

Andra stycket i förevarande paragraf innehåller en regel till skydd för de olika rättsägare vilka icke ha möjlighet att vid förrättningen själva bevaka sina intressen. Utformningen har skett med stadgandet i 8 kap. 4 § andra stycket jorddelningslagen som förebild, men i enlighet med vad som här ovan anförts i anslutning till 16 § första stycket har kravet på frånvaro av menliga verkningar för ifrågavarande rättsägare för det fall att medgivande från deras sida icke föreligger angivits något annorlunda. De sakrätter som avses med förevarande stadgande utgöras av icke blott intecknade rättigheter utan även andra, för vilka fastighet häftar, bl. a. sådana som gälla med bästa rätt eller grundas å 11 kap. 2 § jordabalken. Det må framhållas att exempelvis ointecknade nyttjanderätter eller avkomsträtter, vilka ej åtnjuta skydd enligt nyssnämnda stadgande i jordabalken, ansetts icke vara av sådan beskaffenhet att fastighet kan sägas häfta därför; jfr lagrådets yttrande i samband med en år 1951 företagen ändring i 8 kap. 4 § jorddelningslagen (prop. 159/1951 s. 178 f., NJA II 1952 s. 129 f.). Väl kunna vissa synpunkter anses tala för att alla rättigheter av nyttjanderättstyp — framför allt sådana arrende- och hyresrätter vilka efter nyttjanderättshavarens tillträde på grund av särskilda regler äga bestånd mot ny ägare av fastigheten — omfattas av det föreslagna stadgandet. Kommittén har emellertid funnit övervägande skäl tala för att icke göra något avsteg från vad hittills gällt vid ägoutbyte. Den vidsträckta avtalsfrihet som alltsedan 1951 års lagändring förelegat vid denna form av fastighetsbildning har såvitt kommittén kunnat finna icke utnyttjats på sådant sätt

att en ändring i förevarande hänseende är motiverad. Härtill kommer att det skulle vara förenat med betydande svårigheter, om förrättningsmännen mera allmänt skulle behöva anskaffa upplysningar om ointecknade nyttjanderätter och undersöka huruvida innehavarna av dem lämna medgivande till den åtgärd varom är fråga.

Den omständigheten att sakägarnas dispositionsfrihet kan begagnas i direkt syfte att åstadkomma en ensidig överföring av fast egendom från en ägare till en annan ger upphov till vissa speciella problem. Först och främst uppställer sig den frågan huruvida transaktioner, som till sin natur äro att hänföra till köp, verkligen skola få genomföras med tillhjälp av fastighetsreglering. Härvid må konstateras att sådana åtgärder redan i viss utsträckning äro tillåtna. Det byte av jord mot penningar som för närvarande kan ske vid ägoutbyte och skifte är ju, även om fastighets uppskattningsinnehåll på denna väg kan minskas med högst tio eller i vissa fall tjugofem procent, i realiteten att jämställa med överlåtelse. Dessa åtgärder kunna emellertid erbjuda en mycket praktisk lösning, när det gäller att åstadkomma en rationalisering av fastighetsförhållandena, och då några allvarliga olägenheter med dem icke förmärkts, kan det ej vara tal om att nu förhindra dem.

Enligt kommitténs mening kan icke ens ett bibehållande av de nuvarande begränsningarna av möjligheterna att genom fastighetsreglering företaga köpliknande åtgärder på övertygande sätt motiveras. Det enda skäl som anförts till stöd för att sakägarna icke borde tillerkännas full avtalsfrihet på detta område har varit att de särskilda regler som kringgärda fastighetsköpet eljest skulle kringgås. Nu är emellertid att märka att, såsom framgår av vad nyss sagts om möjligheterna till frivillig minskning av fastighets uppskattningsinnehåll, ett icke alldeles obetydligt åsidosättande av dessa regler redan tillåtes utan att man haft anledning att reagera däremot. Av mera väsentlig betydelse är emellertid att man ej utan vidare kan utgå från att det vanliga fastighetsköpet är den enda lämpliga formen för ett överflyttande mot penningersättning av äganderätt till fast egendom. Kommittén håller för sin del bestämt före, att en överföring inom fastighetsregleringens ram i vissa situationer kan från såväl enskild som allmän synpunkt vara en väl så fördelaktig transaktion som ett regelrätt köp, vilket i här ifrågavarande fall vanligen måste följas av avstyckning och sammanläggning samt olika lagfarts- och inteckningsåtgärder. I många fall torde överföring genom fastighetsreglering möjliggöra väsentliga förenklingar. Särskilt må framhållas den betydelse detta förfarande kan erhålla, då fastighetsindelningen skall anpassas efter plan, som fastställts enligt byggnadslagstiftningen. Det är emellertid tydligt att de syften man avsett att vinna med de nuvarande köpreglerna äro värda allt beaktande, men dessa syften torde mycket väl kunna tillgodoses även om åtgärderna genomföras vid fastighetsreglering. Måhända kan statens fiskaliska intresse att uppbära lagfarts-

stämpel anses böra kräva att sakägarna vid fastighetsreglering skola, då de äro ense om att genomföra en ensidig överflyttning av fast egendom, i allmänhet verkställa transaktionen såsom ett regelrätt köp. Häremot måste emellertid invändas, att detta intresse icke bör få lägga hinder i vägen för den i andra avseenden mest lämpliga handläggningsformen. Dessutom torde det även med hänsyn till bortfallet av lagfartsstämpeln vanligen ställa sig avgjort förmånligare i ekonomiskt hänseende för statsverket att en önskvärd rationaliseringsåtgärd åstadkommes på ett enkelt sätt genom frivilliga uppgörelser vid fastighetsreglering än med anlitande av köp och ett därpå följande tämligen omständligt förfarande, som kan kräva en omfattande arbetsinsats från olika myndigheters sida.

På grund av vad nu sagts anser kommittén, att fastighet i princip bör med ägarens samtycke kunna genom fastighetsreglering ändras på sådant sätt att dess graderingsvärde undergår även en väsentlig minskning. Fastigheten bör till och med kunna helt utplånas. En förutsättning måste givetvis alltid vara att eventuella inteckningshavare lämna sitt medgivande, när deras rätt sättes i fara. Emellertid erfordras härutöver vissa bestämmelser för att den nödvändiga överensstämmelsen med reglerna om fastighetsköpet skall vinnas. Dessa bestämmelser ha upptagits i tredje stycket av förevarande paragraf. De innebära till en början, att de vid köp av fast egendom gällande formkraven skola upprätthållas beträffande de viljeförklaringar, som ligga till grund för nu ifrågavarande fastighetsregleringsåtgärder. Härigenom vinnas samma garantier som vid köp för att äganderättsförhållandena bliva klara och otvetydiga samt att föryttring av fast egendom icke sker utan moget övervägande. Vidare föreskrives att gällande villkor för avhändelse av fast egendom skola äga tillämpning. Detta medför att man vid dessa transaktioner fullt ut skall tillämpa alla sådana villkor såsom äkta makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken och, då fråga är om omyndigs egendom, rättens tillstånd enligt 15 kap. 16 § föräldrabalken ävensom iakttaga andra inskränkningar, på grund av testamentariskt förordnande eller eljest, i ägarens rätt att avyttra sin egendom.

19 §.

I denna paragraf behandlas frågan i vad mån gällande förbud i vissa fall mot förvärv av fast egendom skola lägga hinder i vägen för fastighetsreglerande åtgärder som äro att jämställa med vanliga förvärv. Föreskrifter med sådana förbud återfinnas i lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag, lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom samt jordförvärvslagen den 3 juni 1955. Förstnämnda lag har till ändamål att bidraga till ett bevarande av vårt lands naturtillgångar i svenska händer och tryggande av vår självbestämningsrätt på det ekonomiska området, medan 1925 års lag syftar till

att skydda ett självständigt bondejordbruk och säkerställa den självägande bondebefolkningens innehav av jordbruks- och skogsfastigheter. Den tidsbegränsade jordförvärvslagen tillgodoser i viss mån samma syfte som 1925 års lag. Genom densamma förhindras spekulationsköp och olämpliga kapitalplaceringsköp samt kan förebyggas att ändamålsenliga brukningsenheter sammanföras i en hand eller att sådan enhet uppdelas. Lagen har härutöver till ändamål att främja jordbrukets yttre rationalisering. Förvärvstillstånd kan sålunda enligt 5 § vägras om förvärvsegendomen finnes böra tagas i anspråk för att underlätta bildandet av till storlek och ägoanordning ändamålsenliga brukningsenheter. Avslag av detta skäl medför som regel skyldighet för kronan att på anfordran av säljaren lösa egendomen.

Då fastigheter för närvarande underkastas storleksförskjutningar genom ägokravsjämkning vid skifte och ägoutbyte, kan detta ske utan beaktande av innehållet i den särskilda lagstiftning som nu nämnts. Eftersom möjligheterna att genom frivillig ägokravsjämkning öka fastighets uppskattningsinnehåll i princip äro obegränsade, kunna sakägarna synas ha tämligen fria händer att genom överenskommelse sätta lagstiftningen ur kraft. Något missbruk torde visserligen knappast ha förekommit, men det är likväl icke tillfredsställande att ett kringgående av gällande förvärvsförbud på detta sätt kan ske. Behovet av en anordning till förhindrande härav kommer att framträda än tydligare vid ett genomförande av kommittéförslaget, som ju innebär att fastighetsreglering skall, när sakägarna äro ense, kunna i större omfattning än hittills medföra överflyttning av fast egendom utan att motsvarande kompensation i sådan egendom utgår. Åtgärder som innebära att fastighet helt utplånas skola till och med i vissa fall vara tillåtna. Det får därför anses påkallat med en spärr mot sådana storleksökningar som stå i strid mot intentionerna med de särskilda förvärvsförbuden.

Den begränsning som sålunda erfordras beträffande möjligheterna att genom reglering förstärka fastighet torde endast böra avse åtgärder, för vilka erfordras sakägarnas frivilliga medverkan. Då fastighet utan tillämpning av dispositionsfrihetsreglerna i 18 § utökas med stöd av de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering, föreligger icke någon avsikt att kringgå den särskilda lagstiftningen om inskränkningar i rätten till förvärv av fast egendom. I nämnda lagstiftning är för övrigt den principen genomförd att förvärv, som sker genom expropriation eller eljest utan att medverkan av fångesmannen erfordras, ej äro underkastade förvärvsprövning.

Den förordade begränsningen av sakägarnas dispositionsfrihet bör blott gälla sådan storleksökning som återverkar på graderingsvärdet. En förstärkning, som hänför sig till likvidvärdet och icke samtidigt verkar höjande på det mera långsiktiga graderingsvärdet, är ej av så varaktig beskaffenhet att den bör jämställas med vanligt fastighetsförvärv. Ej heller varje obetydlig ökning av graderingsvärdet bör beaktas i detta sammanhang. En

mindre ökning är oftast betingad av planläggningstekniska eller förrättningstekniska skäl och bör obehindrat få komma till stånd. Endast om ökningen av graderingsvärdet är att anse som väsentlig, finnes anledning att inskrida.

Eftersom vid fastighetsreglering företagna transaktioner, som innebära ensidig överföring av fast egendom, stå de ordinära förvärven nära, skulle det kunna synas naturligt, om de inrymdes under bestämmelserna i den särskilda lagstiftningen med krav på förvärvstillstånd i vissa fall. Emellertid har kommittén icke funnit möjligt att konstruera dessa frivilliga utökningar av fastighets storlek såsom laga fång i jordabalkens mening, och nuvarande förvärvslagstiftning kan därför icke tillämpas å dem. Om sakägarnas möjligheter att på detta sätt genomföra storleksökningar skola begränsas i enlighet med det anförda, måste till följd härav en särskild ordning anvisas för prövning av sakägarnas dispositioner.

Vad beträffar frågan hur denna prövning lämpligen bör anordnas må erinras att gällande jordförvärvslag i 2 § innehåller särskilda bestämmelser, som möjliggöra att tillskottsförvärv bliva efter avstyckning för sammanläggning giltiga utan att ha underkastats vanlig förvärvsprövning. I princip gäller att frågan om förvärvstillstånd skall underställas lantbruksnämndens prövning, men sådan underställning kan under vissa förutsättningar underlåtas. Det har överlämnats åt förrättningsmännen att bedöma huruvida de angivna förutsättningarna äro för handen. Om underställning icke göres, erfordras ej tillstånd till förvärvet. I alla de fall, där någon tvekan om bedömningen icke föreligger, fortlöper lantmäteriförrättningen sålunda helt obehindrat. Det är att märka att det ankommer på förrättningsmännen att ex officio hänskjuta förvärvsprövningen till lantbruksnämnden, där sådan skall ske eller förrättningsmännen finner den böra äga rum.

Den nämnda anordningen, som synes ha löst samordningen i förevarande hänseende mellan jorddelningslagen och jordförvärvslagen på ett i stort sett praktiskt och smidigt sätt, kan icke direkt omsättas på ensidig överflyttning av fast egendom i samband med fastighetsreglering. En godtagbar samordning torde emellertid här kunna vinnas på ett likartat sätt, nämligen genom att låta överflyttningar, som enligt förrättningsmännens bedömande äro förenliga med förvärvslagstiftningens syften, utan vidare fullföljas men samtidigt ålägga förrättningsmännen att i alla tveksamma fall samråda med myndighet, som därest ett regelrätt köp hade förelegat haft att avgöra förvärvsfrågan. Närmare bestämmelser om i vilken utsträckning sådant samråd skall ske, torde böra utfärdas i administrativ väg. Har myndighet med vilken samråd sålunda förekommit funnit sig icke kunna tillstyrka den utökning varom är fråga, enär denna enligt dess mening skulle motverka syftet med gällande inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, måste det vara uteslutet för förrättningsmännen att medgiva överflyttningen.

Det skulle måhända kunna invändas, att ett förfarande med samråd i enlighet med vad nu sagts lider av den bristen att lösningsplikt för kronan icke kommer att inträda, om en överflyttning vägras av rationaliseringsskäl, som avses i 5 § jordförvärvslagen. Överlåtarens ställning torde emellertid härvidlag i praktiken lätt kunna tryggas. Om vid förrättningsmännens samråd med annan myndighet hinder mot åtgärden funnits föreligga av sådana skäl, står det nämligen sakägarna fritt att med eller utan förrättningsmännens medverkan ersätta sin överenskommelse med en regelrätt köpehandling, varefter förrättningsmännen på sätt stadgas i jordförvärvslagen kunna hänskjuta förvärvstillståndsfrågan till lantbruksnämnden, såvida icke sakägare själv vänder sig dit. Vägrar nämnden förvärvstillstånd på ovan angiven grund, bliva bestämmelserna om kronans lösningsplikt tillämpliga.

Det bör nämnas att friheten från underställning enligt jordförvärvslagen är begränsad till viss storlek å uppkommande brukningsenheter. Med hänsyn till de riktlinjer beträffande storleksrationaliseringen som beslutats vid 1959 års riksdag synes någon sådan begränsning icke behöva lagfästas i anslutning till det här ovan skisserade samrådsförfarandet.

Det hittills förda resonemanget har i första hand gällt samordningen med jordförvärvslagen. Det är emellertid tydligt att den tänkta lösningen kan tillämpas även i sådana fall, då egendomsöverföringen skulle, därest den ägt rum fristående, ha fallit in under bestämmelserna i någon av de båda övriga lagarna med inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Här är emellertid att märka att förvärvstillstånd enligt dessa lagar i stor utsträckning skall meddelas av Kungl. Maj:t. Då så är förhållandet, böra förrättningsmännen hänvisas att samråda med vederbörande länsstyrelse eller annan länsmyndighet, vars verksamhetsområde beröres. Genom de i administrativ ordning utfärdade föreskrifterna rörande samrådsförfarandet torde böra närmare regleras icke blott när samråd skall äga rum utan ock till vilken myndighet förättningsmännen ha att för olika fall vända sig. På samma sätt böra även erforderliga bestämmelser meddelas om myndigheternas handläggning av samrådsärendena, bl. a. om skyldighet för dem att i vissa fall underställa Kungl. Maj:t fråga om storleksökning av fastighet innan sådan ökning tillstyrkes.

Stadgandet i denna paragraf har utformats på grundval av vad sålunda anförts, men därjämte har beaktats att frågan om ändringar i förvärvslagstiftningen för närvarande är under övervägande och att ovisshet råder om lagstiftningens framtida innehåll. I första punkten fastslås, att fastighet icke må med tillämpning av 18 § förstärkas så att dess graderingsvärde väsentligt ökas, om syftet med gällande inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom därigenom skulle motverkas. I den följande punkten regleras verkan av att myndighet, med vilken föreskrivet samråd i förvärvsfrågan skett, icke tillstyrkt förstärkningen. Denna får då icke komma till stånd.

*Om inskränkningar i rätten att utnyttja i fastighetsreglering ingående egendom*

20 §.

I gällande lagstiftning ha vissa bestämmelser meddelats om inskränkningar vid laga skifte i delägarnas rätt att under pågående förrättning nyttja sin mark. Ändamålet med bestämmelserna, vilka återfinnas i 5 kap. jorddelningslagen, är i främsta rummet att säkerställa riktigheten av de olika uppskattningarna till grund för tilldelning och likvider, men de avse också att förhindra sådana åtgärder från enskild sakägares sida som skulle kunna föregripa skiftesläggningen eller eljest vara till skada. Inskränkningarna inträda vanligen automatiskt under olika skeden av förrättningen. Enligt 5 kap. 1 § jorddelningslagen gäller sålunda utan vidare från det graderingen verkställts och intill dess de nya lotterna tillträtts att delägare icke får bortföra matjord eller vanhävda jorden. I 3 § samma kapitel stadgas ytterligare ett automatiskt verkande förbud, nämligen mot avverkning av samfälld skog och mot sådant nyttjande av övrig skog och av torvmosse som ej enbart avser att tillgodose husbehovet. Förbudet gäller från skiftets början, d. v. s. från det första sammanträdet, och i princip till dess vid förrättningen blivit särskilt bestämt hur skog och torvmosse må nyttjas under skiftet. Närmare bestämmelser om detta nyttjande skola enligt stadgande i 2 § beslutas, så snart tillstånd till skifte meddelats. Beslutanderätten utövas av de närvarande delägarna eller, om de ej enas, av förrättningsmännen. I samma paragraf har dessutom särskilt angivits, att bestämmelserna icke må strida mot vad i lag eller särskild författning finnes föreskrivet angående skogens vård och ej heller må innefatta medgivande till nyttjande av torvmosse till avsalu annat än i den mån sådant kan ske utan delägares förfång. Slutligen meddelas i 4 § vissa detaljföreskrifter om nyttjandet av skog och torvmosse, sedan likvidvärdering ägt rum.

I den nya lagstiftningen erfordras uppenbarligen på samma sätt som för närvarande vissa begränsningar av sakägarnas rätt att under en omreglering disponera över sin mark. Sålunda bör lagen erbjuda möjligheter att förhindra åtgärder, som kunna giva upphov till oriktiga ersättningsbeslut eller försvåra regleringen exempelvis genom att på olämpligt sätt binda fastighetsplanen. Intresset koncentrerar sig härvid i första hand på sakägarnas rätt att under pågående reglering avverka skog. En viss kontroll häröver är nödvändig, enär en avverkning i hög grad kan påverka planläggningen och lätt kan, om den okontrollerat äger rum mellan likvidvärdering och tillträde, äventyra värderingsresultatet. I likhet med gällande rätt bör den nya lagen även begränsa möjligheten till bortförande av matjord. Visserligen finnes det knappast anledning befara att sakägarna skulle i någon nämnvärd omfattning vilja företaga skadliga åtgärder av sådant slag, men eftersom ett bortförande av matjord, då det någon gång förekommer, lätt får kännbara

verkningar, är det angeläget att kunna förebygga dem. Någon motsvarighet till det nuvarande särskilda förbudet mot vanhävd har kommittén däremot ej ansett sig böra föreslå. Detta innebär ingalunda att det med hänsyn till regleringen skulle vara likgiltigt hur jorden hävdas. Tvärtom förhåller det sig så att det under regleringen är särskilt viktigt att all jord, även sådan som ej är underkastad de allmänna vanhävdsreglerna, hålles i god hävd. Annan påföljd i händelse av vanhävd vid fastighetsreglering kan emellertid icke gärna tänkas än att ägaren blir ekonomiskt ansvarig för jordens återställande i godtagbart skick. Skyldigheten att svara härför kommer att åvila honom genom att jorden vid likvidvärderingen uppskattas i sitt aktuella, vanhävdade tillstånd. Något särskilt förbud mot vanhävd erfordras därför icke. Till sist bör nämnas, att det med hänsyn till torvmossarnas minskade betydelse ej heller funnits påkallat med något stadgande om deras användande.

Att utöver de här förordade begränsningarna av sakägarnas rätt att under pågående reglering förfoga över sin egendom införa nya inskränkningar har ej ansetts böra ske utom beträffande rätten att verkställa vissa byggnadsåtgärder. Frågan om begränsning av rätten till sådana åtgärder kommer att behandlas för sig i 22 §.

Då någon bunden skifteslagsindelning icke längre skall föreligga, kan man icke låta de föreslagna begränsningarna inträda automatiskt utan de måste göras beroende av ett i varje särskilt fall meddelat förordnande, som bl. a. angiver räckvidden av begränsningen. Tänkbart vore visserligen att vid de regleringar, då tillståndsbeslut meddelas och regleringsområdets omfattning alltså blir på ett tidigt stadium bestämd, låta vissa inskränkningar i sakägarnas utnyttjande av sin egendom inträda automatiskt och gälla hela regleringsområdet. Det synes emellertid mest ändamålsenligt med enhetliga regler i detta hänseende för alla slag av regleringar. Dessutom torde det vanligen förhålla sig så att särskilda förrättningsbeslut för en detaljreglering av sakägarnas förfogandemöjligheter i det särskilda fallet ändock icke skulle kunna undvaras, när tillståndsbeslut meddelas.

Avgörandet av förevarande frågor bör tillkomma förrättningsmännen, som ju skola utöva beslutanderätten i alla övriga regleringsfrågor. Kommittén har dock övervägt att genom ett särskilt stadgande binda förrättningsmännen i deras bedömning så att de icke skulle äga meddela förordnande av ifrågavarande slag i strid mot en mera enhällig sakägareopinion. Med hänsyn till de allmänna intressen som i vissa fall här kunna göra sig gällande och då det måste förutsättas att förrättningsmännen i övriga fall även utan ett sådant stadgande skola tillmäta sakägarnas uppfattning största betydelse, har kommittén emellertid avstått från att föreslå någon uttrycklig bestämmelse med antydd innebörd.

Med anledning av vad sålunda anförts har i första stycket av denna paragraf föreskrivits, att förrättningsmännen må beträffande område, som ingår

i fastighetsreglering, förordna att avverkning av skog eller bortförande av matjord icke får ske. Eftersom ett absolut förbud av detta slag ofta skulle innebära ett onödigt strängt ingripande och det vanligen torde vara till fyllest med viss insyn i och kontroll över sakägarnas åtgöranden, har vidare stadgats, att förrättningsmännen genom sitt förordnande även må föreskriva att avverkning eller bortförande av matjord skall få företagas endast under närmare angivna villkor. Särskilt beträffande avverkningarna torde det bliva av betydelse för förrättningsmännen att kunna avstå från ett generellt förbud men i stället ha möjlighet att som villkor uppställa t. ex. att viss förhandsanmälan göres eller att avverkningen sker efter viss, i särskild ordning verkställd utstämpling.

I enlighet med vad förut sagts om syftet med inskränkningarna i sakägarnas rätt att förfoga över sin egendom har i andra stycket angivits, att förordnande rörande sådan inskränkning må meddelas endast där det kan befaras att utan detsamma regleringen skulle försvåras eller oriktiga ersättningsbelopp skulle bliva fastställda. Vidare har föreskrivits, att ingen må genom sådant förordnande betagas rätt att å mark, som ingår i fastighets enskilda ägovälde, avverka skog till husbehov eller under längre tid företaga annan form av avverkning, som är förenlig med god skogsvård. Detta särskilda förbehåll har ansetts behövligt som skydd för dem, som för sitt uppehälle kunna vara beroende av tillgång till skogsförnödenheter eller inkomster från skogen. Behov av liknande skydd gör sig icke gällande med samma styrka beträffande samfälld mark, och förbehållet torde ej utan olägenhet kunna avse även sådan mark.

Särskilda bestämmelser, motsvarande föreskrifterna i 5 kap. 4 § jorddelningslagen, till reglering av förhållandena under tiden mellan likvidvärdering och tillträde ha icke synts påkallade. Det bör få ankomma på förrättningsmännen att med stöd av de befogenheter som tillkomma dem enligt denna paragraf meddela erforderliga föreskrifter.

## 21 §.

I denna paragraf meddelas närmare bestämmelser om giltigheten av förordnande enligt 20 § samt om påföljden vid överträdelse därav.

Eftersom inga inskränkningar av sakägarnas utnyttjande av sin mark inom regleringsområdet skola inträda automatiskt, är det av vikt att ett giltigt förordnande med begränsning av utnyttjandet kan under regleringsförrättningen åvägabringas utan dröjsmål. Förrättningsmännens förordnande bör därför omedelbart lända till efterrättelse, sedan det bringats till sakägarnas kännedom. Uppläsning av förordnandet på förrättningssammanträde torde vanligen utgöra den enklaste och bästa publicitetsformen och har genom föreskrift i första stycket, som närmare behandlar frågan om sättet för förordnandets tillkännagivande, angivits som enda förutsättning för giltigheten. Emellertid bör möjlighet finnas att också utan sådant upp-

läsande få till stånd en giltig begränsning. I vissa fall kan nämligen saken vara så brådskande att ett sammanträde icke kan avvaktas. Vidare kan det förhålla sig så att ett förordnande endast berör några få personer, varför ett allmänt tillkännagivande på sammanträde kan vara obehövligt. Av dessa skäl har i första stycket även föreskrivits, att ett förordnande under alla omständigheter blir gällande mot den som genom förrättningsmännens försorg blivit underrättad därom. Något krav på formlig delgivning i detta sammanhang har icke uppställts. Gentemot dem som äro sakägare bör en vid förrättningen beslutad form för överbringande av meddelanden kunna tillämpas.

I andra stycket regleras frågan om när ett förordnande av här ifrågavarande slag upphör att gälla. Att förrättningsmännen skola ha fria händer att när som helst under förrättningshandläggningen återkalla och ändra sitt förordnande har synts uppenbart, och en föreskrift med detta innehåll har här meddelats. Då ett särskilt överklagande av förordnandet är tillåtet enligt de föreslagna bestämmelserna i 16 kap., kan för övrigt även överordnad domstolsinstans besluta om undanröjande och ändring. Vid sidan av dessa möjligheter att under pågående regleringsförfarande rubba vad som bestämts om sakägarnas utnyttjande av sin mark erfordras att ett förordnande bringas att automatiskt upphöra, när regleringen blivit genomförd eller det fastställts att regleringen icke skall genomföras beträffande den mark förordnandet gäller. Med tanke på det senare fallet har den regeln föreslagits, att förordnandet skall anses såsom förfallet, om det blir slutligt avgjort att regleringen icke skall äga rum eller att den icke skall omfatta den mark som förordnandet gäller. För det motsatta fallet, då regleringen alltså kommer till stånd beträffande mark som avses med förordnandet, innebär kommittéförslaget att det automatiska upphörandet av förordnandets giltighet i princip anknytes till tiden för tillträdet. Detta kan dock självfallet endast ske i sådana fall, där förordnandet avser mark, som skall tillträdas. Ett förordnande kan ju emellertid ha till ändamål att förebygga oriktiga ersättningsbeslut och bör då gälla ända fram till dess ett slutligt avgörande av ersättningsfrågorna föreligger, även om ett sådant avgörande kommer till stånd först efter tillträdet. Av denna anledning har åt förrättningsmännen överlämnats att i det enskilda fallet förlänga förordnandets giltighet. Denna förlängningsmöjlighet torde komma att bliva särskilt utnyttjad, när likvidvärderingen sker först efter tillträdet. I den mån ett förordnande avser mark, som icke skall tillträdas, skall giltighetstiden enligt förslaget utan vidare upphöra, då ersättningsfrågorna fått sin slutgiltiga lösning.

För att ett förordnande varom här är fråga skall kunna fylla sin funktion, är det nödvändigt att kunna inskrida mot överträdelser därav. Straffpåföljd synes vara den enda tänkbara sanktionen, och i sista stycket av förevarande paragraf regleras frågan härom. Vid jorddelningslagens tillkomst löstes motsvarande problem på det sättet att i 5 kap. 5 § upptogs en bestäm-

melse, enligt vilken överträdelse av lagligen beslutad eller eljest gällande inskränkning i rätten att nyttja skifteslagets ägor under laga skifte skulle anses såsom missbruk av rätt i samfälld skog och mark. På grund av särskilt straffstadgande, som då fanns inskrivet i 24 kap. 6 § strafflagen, bestraffades sådant missbruk med böter. Sistnämnda stadgande upphävdes emellertid år 1948, enär det förfarande som stadgandet avsett att motverka ansågs kunna bestraffas enligt vissa andra lagrum i strafflagen. I regel torde också missbruk av rätt i samfälld mark kunna bestraffas såsom olovligt tillgrepp eller skadegörelsebrott, möjligen någon gång såsom annat brott enligt strafflagen. Sådana situationer, då någon å fastighets enskilda mark varöver han enligt eljest gällande regler äger förfoga, företager eller låter företaga åtgärd i strid mot vad som gäller enligt fastighetsbildningslagstiftningen, synas emellertid ej alltid kunna inordnas under något av de nu gällande strafflagbuden. Förfarandet synes närmast vara att jämställa med olovligt brukande. Enligt 22 kap. 7 § strafflagen skall nämligen innehavare av fastighet dömas till böter för olovligt brukande, där han brukar fastigheten till men för annans rätt därtill genom att olovligen bygga, gräva, plöja, upptaga väg, låta kreatur beta eller vidtaga annan dylik åtgärd. Det förfarande som nyss sagts länder icke rättighetshavare till men och kan därför icke direkt bestraffas enligt sistnämnda lagrum, men då det mycket väl kan bliva till skada för de övriga sakägarna eller i varje fall för den sakägare, som genom regleringen får sig marken tillagd, synes lagrummets tillämplighetsområde icke bliva på olämpligt sätt utsträckt, om detsamma göres tillämpligt på denna form av otillbörligt handlande. Med hänsyn härtill och då det synes mindre lämpligt att i fastighetsbildningslagen upptaga en självständig straffbestämmelse, vill kommittén förorda ett stadgande, enligt vilket överträdelse av förordnande jämlikt 20 § skall anses såsom olovligt brukande, där ej överträdelsen utgör annat i strafflagen omförmält brott. Någon jämkning av de särskilda åtalsregler som enligt 22 kap. 10 § strafflagen gälla beträffande olovligt brukande synes icke påkallad härav. Om brottsbalken sättes i kraft innan lagen om fastighetsbildning blir antagen, bör hänvisningen i stället gälla balken.

22 §.

Såsom antytts redan vid 20 § erfordras en särskild begränsning av sakägarnas möjligheter att under pågående omreglering verkställa vissa byggnadsåtgärder. Någon sådan begränsning finnes icke för närvarande men har länge efterlysts. Den framtvingas nu genom den planläggningsregel som föreslås i 7 § första stycket och som innebär att viktiga rättsverkningar vid fastighetsreglering knytas till innehavet av byggnad. Genom stadgandet i förevarande paragraf har därför åt förrättningsmännen tillagts befogenhet att, där det finnes påkallat, förordna att byggnad icke må uppföras inom regleringsområdet utan deras medgivande. Eftersom en mera omfattande

upprustning av en redan befintlig byggnad i vissa fall kan på samma sätt som nybyggnad inverka menligt på planläggningsarbetet, har stadgandet utsträckts att även omfatta iståndsättande av byggnad. För att sakägarna icke skola åsamkas några mera kännbara olägenheter genom förordnanden av detta slag har emellertid samtidigt föreskrivits, att framställning om medgivande till åtgärd, som avses med stadgandet, icke må lämnas utan bifall med mindre det på sannolika skäl kan antagas att åtgärden skulle väsentligt försvåra regleringen eller, då fråga är om nybyggnad, sökanden kan hänvisas att uppföra byggnaden på annan plats, som är lika lämplig för ändamålet.

Förordnanden av detta slag torde erhålla sin huvudsakliga tillämpning inom områden, där skyldighet att söka byggnadslov icke föreligger. Endast undantagsvis kan det finnas anledning för förrättningsmännen att inskrida med ett förordnande, då byggnadsnämnden har möjlighet att övervaka varje särskild byggnadsåtgärd. Sker det, bör självfallet nära samarbete med byggnadsnämnden äga rum.

Beträffande förordnande som avses i denna paragraf synas bestämmelserna i 21 § första och andra styckena böra äga motsvarande tillämpning. Eftersom ett förordnande enligt förevarande paragraf aldrig kan ha till syfte att förebygga oriktiga ersättningsbeslut utan avsikten blott är att säkerställa en lämplig fastighetsplan, kan en hänvisning till 21 § andra stycket ibland föranleda att ett förordnande kommer att gälla onödigt länge beträffande viss mark. Någon olägenhet synes emellertid icke behöva uppstå härigenom, ty så snart det blivit klarlagt att marken icke skall överföras eller tagas i anspråk för anläggning, torde förrättningsmännen, även om de underlåta att genom särskilt beslut upphäva förordnandet, icke kunna avslå en begäran att få bygga.

Någon straffsanktion för överträdelse av ifrågavarande förordnanden synes ej erforderlig, enär en verksam påföljd av annat slag kan tillgripas. I 24 § andra stycket stadgas sålunda att flyttning av byggnad, som uppförts eller iståndsatts i strid mot sådant förordnande, skall kunna beslutas utan hinder av att ägaren därigenom vållas vissa kostnader och olägenheter.

### *Om rivning av byggnad och om flyttning*

### 23 §.

Beträffande innehållet i denna paragraf får kommittén hänvisa till den föregående redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering. I anslutning till vad där förordats ha här upptagits bestämmelser om dels de villkor som skola vara uppfyllda för att förrättningsmännen må besluta om skyldighet för ägare av byggnad att avstå denna för rivning, dels ersättning i anledning av sådant avstående. Förutom ersättning till ägaren enligt förut angivna grunder bör gottgörelse jämväl utgå till innehavare av begränsad

sakrätt, innefattande befogenhet att utnyttja byggnaden, i samma omfattning som om befogenheten upphört till följd av en överföringsåtgärd. Nu ifrågavarande ersättningsregler innehålla därför en hänvisning i detta avseende till 12 §. Genom särskilt stadgande har vidare angivits att paragrafens bestämmelser om villkor för skyldigheten att avstå byggnad och om ersättning må åsidosättas med samtycke av de sakägare vilkas rätt är därav beroende. Samtycke i fråga om byggnad utgörande tillbehör till fastighet, som häftar för fordran eller annan rättighet, skall dock icke tillerkännas verkan annat än under de i 18 § andra stycket angivna förutsättningarna.

24 §.

I denna paragraf regleras frågan om flyttning av byggnad eller annan anläggning. Första och andra styckena grundas helt på vad den inledande framställningen rörande bebyggelsefrågor innehåller om detta institut. Beträffande tredje stycket — enligt vilket flyttning av sakägare tillhörig byggnad eller annan anläggning må på begäran av honom beslutas, om flyttningen finnes vara av betydelse för honom — må framhållas att det självfallet skall stå fastighetsägare fritt att, innan en reglering blivit slutligt genomförd, utan särskilt beslut av förrättningsmännen flytta en byggnad eller anläggning, förutsatt dock att förordnande enligt 22 § icke lägger hinder i vägen. Med hänsyn till innehållet i 2 kap. 4 § kan det dock för byggnadens ägare vara av betydelse att ett formellt beslut om flyttning meddelas. Vidare kan han, om förrättningsmännen fått taga ställning till frågan, bliva berättigad till viss ersättning för sina kostnader för den händelse flyttningen är till nytta även för andra sakägare.

25 §.

Enligt första stycket i denna paragraf skall i samband med att flyttning beslutas viss tid bestämmas, inom vilken åtgärden skall vara slutförd. I gällande lagstiftning återfinnes ett liknande stadgande i 14 kap. 5 § jorddelningslagen. Motsvarighet till vad detta lagrum i jorddelningslagen dessutom innehåller om uppskov i visst fall med flyttning till efter det tillträde av de nya skifteslotterna ägt rum och om särskild ersättning i anledning av sådant uppskov erfordras ej i ifrågavarande sammanhang på grund av den utformning som de av kommittén föreslagna tillträdesreglerna erhålla.

Andra stycket av paragrafen behandlar frågan om möjligheterna att låta en beslutad flyttning utföras som ett för sakägarna gemensamt arbete. Av 24 § framgår att förrättningsmännens beslut om flyttning av byggnad eller annan anläggning skall innebära att ägaren ålägges utföra åtgärden. Detta överensstämmer med vad kommittén uttalat i redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering om att det synes lämpligast att ägaren i princip får verkställa arbetet mot ersättning. Samtidigt har kommittén emellertid framhållit att det i vissa fall kan ställa sig svårt för en sakägare, som

icke själv önskar flytta, att handhava arbetet, varför hinder icke skulle föreligga att låta flyttningen utföras som en gemensam åtgärd. I överensstämmelse härmed stadgas nu att flyttning må verkställas på detta sätt, om sakägare ålagts flytta enligt 24 § första stycket och han före förrättningens avslutande begär att arbetet skall utföras i gemensam regi. Det är att märka att sakägaren icke får en ovillkorlig rätt att slippa själv ombesörja åtgärden. I synnerhet i sådana fall där fråga är om en byggnad, som är bristfällig eller eljest i behov av ombyggnad eller bättring, kan det vara mest rimligt att ägaren, även om han icke önskar det, får i likhet med vad som för närvarande gäller stå för utförandet.

26 och 27 §§.

Dessa båda paragrafer innehålla stadganden om ersättning till den som själv ombesörjer en honom ålagd flyttningsåtgärd. Bestämmelserna i 26 § äro avsedda att tillhandahålla en fullständig reglering av ersättningsrätten i enlighet med de allmänna riktlinjer som kommittén tidigare angivit i den inledande framställningen om bebyggelsefrågor och som i väsentliga delar överensstämmer med gällande rätt, medan 27 § innehåller vissa särregler för dels det fall att flyttning beslutats med stöd av 24 § andra eller tredje stycket och den alltså antingen avser byggnad, som blivit uppförd eller iståndsatt under pågående reglering utan vederbörligt medgivande, eller påyrkats av den flyttande, dels det fall att överenskommelse i ersättningsfrågan träffats mellan sakägarna.

Kommittén vill särskilt fästa uppmärksamheten på vad i 26 § tredje stycket föreslås om rätt för förrättningsmännen att låta flyttningsersättningen utbetalas utan att ingå i den vidräkning som sägs i 15 §. Detta sammanhänger med att flyttningen ej sällan torde komma att utföras, innan allt likvidarbete under regleringen avslutats, och att den flyttande bör komma i åtnjutande av här ifrågavarande ersättning redan i samband med att flyttningen äger rum och i varje fall icke först längre tid därefter. Genom den föreslagna anordningen kan även undvikas att flyttningsersättningen blir fördelad mellan rättsägarna i den flyttandes fastighet. En sådan fördelning torde mera sällan vara påkallad till skydd för dessa rättsägare och skulle kunna försvåra flyttningen. För att möjliggöra viss kontroll av att ersättningen blir använd på rätt sätt har föreslagits att skälig del därav skall enligt särskilt beslut kunna innehållas, tills det visas att arbetena med flyttningen blivit fullgjorda. Härigenom kan förhindras att den som ålagts flytta icke enbart uppbär flyttningsersättning och sedan underlåter att verkställa åtgärden utan kanske försäljer den byggnad eller anläggning varom fråga är.

28 §.

Vad förrättningsmännen kunna förordna i fråga om såväl skyldighet för ägare av byggnad att avstå denna för rivning som flyttning av byggnad eller

annan anläggning hänger så intimt samman med deras avgörande rörande den fastighetsindelning som skall gälla att förordnandet bör ingå som en del av fastighetsbildningsbeslutet. Stadgande härom meddelas i denna paragraf. De föreskrifter som förrättningsmännen kunna meddela rörande ersättning i anledning av en bebyggelsereglerande åtgärd skola däremot meddelas såsom fristående beslut i likhet med andra avgöranden av likvidfrågor.

*Om tillträde m.m.*

29 §.

I denna paragraf liksom i de närmast följande meddelas bestämmelser angående tillträdet och vad därmed sammanhänger. Med tillträde förstås härvid att den, som genom regleringen får sig med äganderätt tilldelad mark eller byggnad, tager den nya egendomen i besittning. Som tillträde bör emellertid även räknas att mark i enlighet med servitutsbeslut vid regleringen tages i anspråk till väg eller för annan anläggning, varvid ägaren sålunda helt undandrages markens utnyttjande.

Beträffande tidpunkten för tillträdet vid laga skifte stadgas i 15 kap. 1 § jorddelningslagen att delägarna må överenskomma därom. För sådan överenskommelse fordras att alla närvarande delägare äro ense, och vidare gäller att tillträdet icke må förläggas senare än ett år från det skiftet blivit genom lagakraftägande beslut fastställt. Om överenskommelse icke träffas, skall enligt föreskrift i samma lagrum tillträdet ske så snart skiftet blivit fastställt, men då klander anförts, skall det ankomma på ägodelningsrätten att bestämma tiden. Genom att den nya fastighetsbildningslagen öppnar möjlighet att åstadkomma en definitiv fastighetsplan redan innan regleringsförrättningen blivit slutförd kommer frågan om tidpunkten för tillträdet i väsentligt ändrat läge, och det finnes icke längre något skäl att låta ett tillträde under pågående förrättning vara beroende av enighet bland sakägarna. I stället är det angeläget att så mycket som möjligt underlätta för de sakägare som önska ett snabbt genomförande av regleringen att utan dröjsmål få taga sin nya egendom i besittning. Kommittén har på grund härav ansett sig böra frångå gällande ordning och överlämna åt förrättningsmännen att tämligen fritt bestämma, när tillträdet skall äga rum.

Någon begränsning av förrättningsmännens möjligheter att förlägga tillträdet till tidpunkt, innan regleringen blivit i sin helhet slutförd, synes icke böra föreskrivas. Ett bindande fastighetsbildningsbeslut utgör dock alltid en förutsättning för att tillträde skall ifrågakomma, ty skyldighet skall icke kunna åläggas sakägare att avträda egendom, förrän genom lagakraftägande beslut blivit avgjort att egendomen skall frångå honom. En bestämmelse, som uttryckligen angiver detta förhållande, har emellertid funnits önskvärd. Att vissa av de förrättningsgöromål som äro att hänföra till verkställighets-

åtgärderna också måste ha blivit utförda, innan tillträde kan äga rum, är uppenbart. Det ligger sålunda i sakens natur att erforderliga gränsutstakningar verkställts inom det område som beröres. Däremot är det icke nödvändigt att likvidvärderingen utförts, även om det i regel torde vara fördelaktigast att denna äger rum före tillträdet.

Vad härefter beträffar frågan om rätten att låta anstå med tillträdet till efter det förrättningen avslutats och den beslutade fastighetsbildningen blivit slutligt gällande är det tydligt att ett visst anstånd kan vara påkallat eller ändamålsenligt så att sakägarna få tillfälle till nödiga förberedelser och lämplig årstid kan inväntas, men å andra sidan är det klart att något längre dröjsmål icke bör tillåtas. I nära överensstämmelse med vad som för närvarande gäller beträffande skiftesdelägarnas rätt att träffa överenskommelse om tidpunkten har därför föreskrivits, att med tillträdet i princip icke bör anstå längre än ett år från det anteckning om regleringen verkställts i fastighetsregistret. Främst med tanke på speciella situationer, som kunna uppkomma då byggnad skall flyttas och flyttningen beräknas icke kunna bliva verkställd före ettårstidens utgång, har undantag medgivits, om särskilda skäl föranleda därtill. Visserligen skall enligt följande paragraf byggnad eller anläggning, som skall flyttas, kunna få kvarstå även viss tid efter tillträdet av den gamla platsen. Rätten härtill gäller emellertid icke villkorslöst, och den nu föreslagna möjligheten att vid särskilda skäl uppskjuta tillträdet torde därför kunna vara av betydelse i flyttningsfallet. Den omständigheten att anledning till utnyttjande av denna undantagsmöjlighet är för handen beträffande en del av den egendom som vid regleringen går i byte berättigar icke förrättningsmännen att utan vidare förlägga tillträdet av all egendom till en senare tidpunkt. Ett förfarande med besittningstagande vid olika tillfällen av skilda delar bör i stället tillämpas, så snart det visar sig praktiskt lämpligt.

Genom det föreslagna sättet att bestämma tidpunkten för tilträdet har åt sakägarna ej inrymts någon självständig beslutanderätt. Detta innebär emellertid ingalunda att de skola vara avstängda från möjlighet att öva inflytande på frågans avgörande. I denna såväl som andra regleringsangelägenheter skola förrättningsmännen överlägga med sakägarna om den bästa lösningen, och icke minst här är det angeläget att sakägarnas önskningar bliva tillgodosedda, där dessa äro förenliga med varandra och icke strida mot gällande föreskrifter. Särskilt må påpekas vikten av att förrättningsmännen icke besluta att tillträde skall ske under pågående förrättning, om minsta risk föreligger att förrättningen kan bliva inställd på grund av återkallelse. Sådant inställande kan ju ske även efter det fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, men det kräves härför att icke någon av sakägarna påfordrar förrättningens fortsättande.

Medan de ovan förordade bestämmelserna om tiden för tillträdet upptagits i första stycket av denna paragraf, har i andra stycket inskrivits en

föreskrift om att tillträde skall, för den händelse bestämmelse därom icke meddelats, äga rum så snart anteckning om regleringen skett i fastighetsregistret. Genom denna föreskrift blir det möjligt för förrättningsmännen att i en hel del fall underlåta att särskilt yttra sig i tillträdesfrågan. Föreskriften torde främst bliva av betydelse, då fastighetsbildningsbeslutet meddelas först i samband med förrättningens avslutande och det icke finnes anledning låta anstå med tillträdet.

När enligt gällande rätt skiftesdelägarna träffa överenskommelse om tillträdet, behöva de icke bestämma en enhetlig tidpunkt för hela skifteslaget. Det står dem fritt att härvidlag uppdela skifteslaget på sätt de finna lämpligt med hänsyn till skiftesarbetets fortskridande och att fastställa särskilda tillträdesdagar för de olika delarna. Denna möjlighet har även blivit utnyttjad i praktiken, vilket ofta skett på det sättet att inrösningsjorden och avrösningsjorden behandlats var för sig. Då ett successivt besittningstagande torde bliva av största betydelse vid tillämpningen av den nya lagstiftningen bl. a. till underlättande av att stommen av tekniska anordningar kan börja utbyggas på ett tillräckligt tidigt stadium och att utrymme i tid kan erhållas för byggnad som skall flyttas eller eljest skall uppföras, ha de föreslagna tillträdesreglerna utformats så att ett samtidigt tillträde icke skall vara nödvändigt. Det är emellertid uppenbart att sakägare härigenom kan få avträda mark, innan han har rätt att övertaga den jord, som tillerkänts honom som vederlag. Om väsentlig olägenhet i följd härav uppkommer för honom, synes gottgörelse böra utgå. Kommittén har därför genom stadgandet i tredje stycket föreskrivit, att skälig ersättning må tillerkännas honom av den, som har fördel av att samtidigt tillträde ej äger rum (jfr 14 kap. 5 § andra stycket jorddelningslagen). Rätten till ersättning har i detta fall ansetts kunna göras beroende av att yrkande därom framställes under förrättningen. Att stadgandet skall vinna motsvarande tillämpning i en likartad situation vid inlösen följer av 8 kap. 7 §.

Förrättningsmännens beslut om tidpunkten för tillträde bör kunna meddelas när som helst under förrättningens gång. Även om tillträde skall ske under pågående förrättning, torde emellertid förrättningsmännen vanligen icke böra yttra sig i frågan förrän fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Att redan i anslutning till detta beslut angiva en tillträdesdag, vilken då måste bestämmas i förhållande till den ännu ovissa tidpunkten för fastighetbildningsbeslutets lagakraftvinnande, kommer visserligen att vara tillåtet men torde i allmänhet icke böra ske, enär möjlighet då saknas att förlägga tillträdet till en viss med hänsyn till årstiden och andra förhållanden lämplig dag. Såvitt gäller mark, som är avsedd till vägar och andra anläggningar, kan det dock tänkas vara fördelaktigt att förrättningsmännen redan i samband med fastighetsbildningsbeslutet uttala sig i tillträdesfrågan, så att gemensamma arbeten snarast kunna igångsättas även för den händelse markägare icke frivilligt skulle medgiva tillträde för sådant ändamål. Det

bör emellertid uppmärksammas att, om förrättningsmännen låta ett uttalande rörande tillträdet inflyta i fastighetsbildningsbeslutet, detta uttalande icke formellt hör till beslutet och alltså ej omfattas av ett förordnande om särskild fullföljd. Behov av att kunna göra tillträdesfrågan till en preliminärfråga, har ej ansetts föreligga. Vad förrättningsmännen därutinnan bestämma innebär i själva verket ett förordnande om fastighetsbildningsbeslutets verkställande i visst hänseende. Även om de någon gång skulle förfara felaktigt och förlägga tillträdet till en tidpunkt, då fastighetsbildningsbeslutet ännu icke vunnit laga kraft, skall enligt vad stadgas i 31 § ett besittningstagande dessförinnan icke kunna framtvingas.

30 §.

Stadgandet i första stycket om rätt för avträdare att under ett år behålla vissa upplag å mark, som han frånträder, motsvarar 15 kap. 3 § jorddelningslagen men har utvidgats att omfatta även byggnader och anläggningar, som skola flyttas, och har därjämte gjorts beroende av att tillträdaren icke åsamkas olägenhet av betydelse. Stadgandet avser givetvis endast upplag, som fortfarande tillhöra avträdaren, och det gäller alltså icke beträffande sådana ämnen, vilka utgjort tillbehör till fast egendom och till följd därav kommit att vid regleringen följa den mark där de äro upplagda. Vidare må påpekas att avträdarens rätt att enligt detta lagbud tillfälligt behålla byggnad eller annat icke förutsätter att särskilt beslut därom meddelats av förrättningsmännen.

I andra stycket har upptagits en från 15 kap. 2 § jorddelningslagen hämtad bestämmelse, varigenom avträdaren berättigas att bärga gröda, som vid tillträdet växer på åkern. Då det i vissa fall kan, beorende på hur likvidvärderingen verkställes, finnas skäl att låta den nye ägaren i stället tillgodogöra sig grödan, har emellertid åt förrättningsmännen inrymts befogenhet att medgiva avsteg från den sålunda fastslagna principen. Att de berörda sakägarna skola, såsom för närvarande är uttryckligen föreskrivet, ha möjlighet att efter överenskommelse göra motsvarande avvikelse är självklart och behöver icke särskilt påpekas i lagtexten.

Paragrafens tredje stycke behandlar frågan om rätt för sakägare att, i stället för att lyfta ersättning i penningar, tillgodogöra sig skogsprodukter på mark, som han avträtt, och motsvarar närmast nuvarande stadgande i 14 kap. 9 § jorddelningslagen om skogslikvid in natura. Då den avverkningsrätt varom här är fråga bör i förmånsrättshänseende behandlas på samma sätt som penninglikvider, torde den särskilda lag om säkerhet för utbekommande av ersättning i anledning av fastighetsbildning som erfordras i anslutning till den nya lagen om fastighetsbildning böra innehålla bestämmelser också om avverkningsrätten. Vidare bör tillses att rättigheten blir antecknad i fastighetsboken.

Det är uppenbart att en avverkningsrätt av ifrågavarande slag ej enbart

är av godo. Bl. a. kan rättigheten innebära en hård belastning för den nye ägaren. Tillämpning av den föreslagna naturalikviden bör därför endast få ske, då fördelarna — vilka bestå däri att penningersättningarna kunna nedbringas — få anses uppväga olägenheterna. Kommittén har på grund härav föreslagit, att avträdaren må på detta sätt berättigas att tillgodogöra sig skogsförnödenheter på mark, som han avträtt, blott där det prövas lämpligt för att penningersättning skall undvikas.

I likhet med vad som gäller beträffande den nuvarande naturalikviden ävensom frivilligt upplåten avverkningsrätt bör ifrågavarande rättighet få utövas under högst fem år. Denna tid bör räknas från det regleringen blivit slutligt gällande eller med andra ord från det anteckning om fastighetsbildningen verkställts i fastighetsregistret. Det skall emellertid åligga förrättningsmännen att uttryckligen angiva den tid som i varje särskilt fall skall gälla, och icke sällan torde det därvid vara möjligt och lämpligt att bestämma en kortare tidsfrist än fem år. För att oklarheter rörande omfattningen av avverkningsrätten icke framdeles skola uppkomma, måste fordras att förrättningsmännens beslut hänför sig till ett visst bestämt skogsbestånd, som skall vara särskilt utstämplat. Det torde oftast vara lämpligt att utstämplingen sker under medverkan av skogsvårdsstyrelsen. Härigenom vinnas bästa garantier mot att avverkningen senare blir hindrad på grund av gällande föreskrifter angående skogsvården.

Om ersättning, som jämlikt 14 kap. 9 § jorddelningslagen bestämts att utgå i skogsförnödenheter, icke kan enligt gällande föreskrifter uttagas i sin helhet inom den bestämda tiden, skall återstoden utgöras i penningar. För detta ändamål skall naturaersättningen alltid i samband med att den fastställes uppskattas i penningar. För den händelse avverkningsrätt som upplåtes enligt de nu föreslagna reglerna icke kan bliva utnyttjad, synes ävenledes kompensation i form av penningersättning böra beredas avträdaren. Rätten till sådan ersättning, vilken skall utgivas av markägaren, bör vara beroende av att avverkningen hindrats till följd av omständighet som uppkommit utan att avträdaren haft möjlighet att inverka därpå. De hinder som härvidlag främst komma i åtanke äro sådana som grunda sig på bestämmelse i lag eller annan författning, men även hinder av annat slag bör kunna föranleda ersättning. Enligt kommitténs mening bör någon uppskattning för penningersättningens bestämmande icke ske redan då avverknigsrätten upplåtes, utan först sedan det visat sig att vissa skogsförnödenheter icke kunna uttagas inom angiven tid bör ersättningsbeloppet fixeras. Visserligen torde regleringsförrättningen i regel då vara slutförd och något avgörande från förrättningsmännens sida inom den ursprungliga förrättningens ram ej kunna erhållas. Detta synes emellertid icke innebära någon större olägenhet. Avträdaren och markägaren torde nämligen ofta komma överens om ersättningens storlek, och kan ej enighet åstadkommas, synes frågan lämpligen böra efter talan av avträdaren bliva föremål för allmän

domstols prövning, där den ej hänskjutes till skiljemän. Uppstår tvist huruvida rätt till ersättning föreligger, torde även den med fördel kunna prövas av allmän domstol.

För att icke markägaren under längre tid skall behöva riskera att bliva utsatt för krav på ersättning som här avses, har kommittén velat införa en ettårig preskriptionstid. Sålunda föreslås, att avträdaren skall, om han vill göra gällande anspråk på ersättning, i laga ordning väcka sin talan därom inom ett år från det den för skogsförnödenheternas uttagande bestämda tiden utgick vid äventyr att rätten till talan förloras. I sådana fall där förutsättningar för frivillig uppgörelse finnas torde en sådan vanligen kunna komma till stånd, innan ettårstiden går till ända, och saken behöver då givetvis icke dragas inför domstol.

31 §.

Enligt 15 kap. 4 § jorddelningslagen äger skiftesdelägare, som vägras att tillträda sin ägolott å föreskriven tid, erhålla nödig handräckning av utmätningsmannen i orten till att komma i besittning av ägolotten. Ett motsvarande stadgande har upptagits i förevarande paragraf. Även om det i allmänhet kan vara berättigat att med avseende å verkställigheten likställa förrättningsmännens avgöranden med domstols dom, synes ett stadgande av detta slag icke vara obehövligt. Beredande av tillträde i anledning av fastighetsreglering torde nämligen knappast kunna anses såsom sådan verkställighet, som må ombesörjas av utmätningsmannen utan särskilt förordnande av överexekutor.

Den föreslagna bestämmelsen innebär att handräckning skall kunna meddelas, om tillträde enligt vad därom beslutats i överensstämmelse med stadgandet i 29 § första stycket vägras. Villkoret att beslutet skall stå i överensstämmelse med nämnda stadgande får till följd att handräckning icke må lämnas med mindre ett lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut kan åberopas till grund för tillträdet. Då i förevarande bestämmelse dessutom utsäges att handräckning må erhållas för tillträde enligt vad eljest gäller utan att särskilt beslut i tillträdesfrågan föreligger, åsyftas den i 29 § andra stycket behandlade situationen.

32 §.

Under förarbetena till jorddelningslagen uppmärksammades att nyttjanderättshavare ofta kunde lida skada genom laga skifte, men oavsett huruvida denne kunde få sin förlust ersatt med tillämpning av 2 kap. 27 § nyttjanderättslagen ansågs skadan icke vara av beskaffenhet att böra beaktas i skiftesärendet (NJA II 1926 s. 251 f.). I överensstämmelse härmed har jorddelningslagen icke tillerkänt innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt utom servitut ställning av sakägare vid skiftesförrättningar. Särskilda bestämmelser angående vissa slag av nyttjanderätt ha emellertid

upptagits i lagen, nämligen i 1 kap. 17 § angående rätt för dels innehavare av vissa ständiga besittningsrätter, dels boställshavare samt arrendator av publik fastighet att, vanligen efter tillstånd av vederbörande myndighet, framställa och biträda yrkande om laga skifte eller påfordra äldre delnings bestånd, i 10 kap. 6 § andra stycket angående bestämmande, då gemensamhetsskog avsättes, av visst område varå särskild rättighet må utövas samt i 13 kap. 10 § angående behandlingen av lägenhet, som avsöndrats för viss tid eller livstid.

Vid företagande av fastighetsreglerande åtgärder enligt den nya lagstiftningen blir det lika litet som vid tillämpning av gällande rätt möjligt att generellt beakta åtgärdernas inverkan på särskilda rättigheter av nyttjanderättskaraktär. Såsom framhålles vid 4 kap. 12 § av kommittéförslaget skall nyttjanderättshavare i princip ej heller betraktas som sakägare. Att vid fastighetsreglering helt bortse från förekomsten av dessa särskilda rättigheter skulle emellertid kunna medföra stötande konsekvenser. Sådana verkningar böra självfallet i möjligaste mån undvikas, och kommittén vill erinra om att i såväl 7 § som 12 § av detta kapitel upptagits bestämmelser, som i vissa avseenden skydda rättighetshavare av detta slag. Det må även påpekas att vid tillämpningen av stadgandet i 6 § andra stycket de med olika planläggningsalternativ under en reglering sammanhängande olägenheterna också för nyttjanderättshavare skola beaktas och i viss utsträckning kunna påverka sättet för regleringens genomförande. Det har emellertid synts kommittén möjligt att även härutöver bereda nyttjanderättshavare visst skydd i samband med fastighetsreglering. Om mark, som är föremål för en nyttjanderättsupplåtelse, får sin fastighetstillhörighet ändrad vid regleringen, skall sålunda i vissa fall nytt område kunna bestämmas för nyttjanderättens utövning på ägor, som efter regleringen höra till den fastighet vars ägare upplåtit rättigheten. Ett stadgande med sådan innebörd har upptagits i denna paragraf.

Enligt det föreslagna stadgandet skola förrättningsmännen företaga en åtgärd av ifrågvarande slag endast under förutsättning dels att antingen nyttjanderättshavaren eller ägaren av den fastighet varifrån upplåtelsen skett det begär, dels att åtgärden finnes med hänsyn till omständigheterna lämpligen böra äga rum. Sistnämnda begränsning är nödvändig därför att förhållandena stundom kunna vara sådana att ett nytt område för nyttjanderättens utövning över huvud icke kan bestämmas. Fastigheten kanske kommer att efter regleringen sakna för ändamålet lämpad mark. Vidare kan det tänkas att på grund av nyttjanderättsavtalets innehåll och andra förhållanden en särskild nyttjanderättsreglering framstår som obehövlig eller i varje fall mindre önskvärd. Den återstående upplåtelsetidens längd torde härvid ofta böra tillmätas stor betydelse. Även möjligheten att genom överenskommelse med den, som vid regleringen erhåller det med upplåtelsen avsedda området, låta nyttjanderättshavaren även i fortsättningen bruka

samma område skall självfallet beaktas. Då denna möjlighet vanligen torde erbjuda den enklaste och bästa lösningen, har föreskrivits att förrättningsmännen i första hand skola söka åvägabringa dylik överenskommelse.

I detta sammanhang må nämnas att den finländska skifteslagstiftningen innehåller vissa likartade bestämmelser om reglering av legotagares ställning vid skifte och att dessa visat sig i praktiken fylla en nyttig funktion. I ett avseende gå de längre än de nu föreslagna genom att de i vissa fall medgiva att ett nyttjanderättsförhållande genom förrättningsbeslut fastställes att gälla gentemot den jordägare, som vid skiftet erhåller nyttjanderättsområdet. Att i svensk rätt införa en motsvarande anordning skulle enligt kommitténs mening ge upphov till alltför stora svårigheter.

Kommittén är medveten om att det föreslagna stadgandet måhända bör föranleda att i nyttjanderättslagen upptages en grundläggande bestämmelse om nyttjanderättshavares rätt till vederlagsjord vid fastighetsreglering (jfr NJA II 1926 s. 598 ff. och 803). Frågan härom liksom ock om en mera tidsenlig utformning av stadgandet i 2 kap. 27 § sagla lag synes emellertid icke åtminstone för närvarande böra upptagas av fastighetsbildningskommittén.

Till sist må här nämnas att motsvarighet till bestämmelserna i 1 kap. 17 § och 13 kap. 10 § jorddelningslagen icke synts böra inflyta i den nya lagen. Genom det i 1 kap. 5 § föreslagna stadgandet jämställes innehavare av ständig besittningsrätt med fastighets ägare, och i övrigt synas de speciella, i jorddelningslagen omförmälda rättigheterna av nyttjanderättskaraktär numera vara utan praktisk betydelse. Detta gäller icke arrende av publik fastighet, men sådant arrende torde icke böra föranleda några särskilda fastighetsbildningsregler. Spörsmålet i vad mån ett mot 10 kap. 6 § andra stycket jorddelningslagen svarande stadgande skall upptagas i lagen behandlas av kommittén i anslutning till bestämmelserna i 6 kap. 2—4 §§ om bildande av gemensamhetsskog.

33 §.

Då åtgärd företages enligt 32 §, måste nyttjanderättshavaren, vare sig det är han som påkallat åtgärden eller det är fastighetsägaren, kallas till sammanträde, där sådant hålles och han ej redan är tillstädes, och behandlas som sakägare. Även i vissa andra situationer kommer innehavare av särskild rätt att kunna beröras på sådant sätt att han erhåller ställning såsom sakägare. Att servitutshavare i princip skola hänföras till kretsen av sakägarna har tidigare framhållits och torde icke behöva uttryckligen lagfästas. Beträffande övriga rättighetshavare har det däremot synts angeläget att deras talerätt kommer till klart uttryck. Med anledning härav har i denna paragraf angivits att nyttjanderättshavare skall i den mån hans rätt beröres anses såsom sakägare vid tillämpning av 32 § ävensom eljest då vid regleringen upplyses att han äger byggnad, som är avsedd att underkastas åtgärd med stöd av 23 eller 24 § eller som är uppställd å mark vilken

är avsedd att överföras. Enligt en föreslagen tilläggsbestämmelse skall detsamma även gälla i annat fall, när fråga uppkommer om ersättning till innehavare av särskild rättighet, vilket kan ske jämlikt 12 och 23 §§ samt 8 kap. 6 §. Icke blott innehavare av nyttjanderätt utan också exempelvis innehavare av avkomsträtt blir att behandla som sakägare i sistnämnda situation. Att servitutshavare även formellt omfattas av denna bestämmelse får ej tolkas så att talerätt i övrigt icke skulle tillkomma dylik rättighetshavare.

## 6 KAP.

### Särskilda bestämmelser om samfälld ägolott

I detta kapitel ha samlats vissa bestämmelser om fastighetsreglering, vilka alla utmärkas av att de beröra samfälld ägolott. De skola gälla vid sidan av stadgandena i 5 kap. men ha ej upptagits bland dessa, då de äro av mera speciell innebörd. Huvuddelen av bestämmelserna avser bildandet av samfälld ägolott eller därmed jämförlig åtgärd (1—8 §§). Dessutom behandlas viss fråga om överföring av mark från dylik ägolott (9 §).

### 1 §.

Enligt gällande rätt äro möjligheterna att avsätta mark såsom gemensam för två eller flera fastigheter tämligen vidsträckta. Sådan samfällighetsbildning kan emellertid, om man bortser från en i praktiken knappast utnyttjad möjlighet att som en fristående åtgärd bilda s. k. gemensamhetsskog, blott förekomma i samband med delningsåtgärd och sker därvid i den formen att viss i delningsmassan ingående mark undantages från delningen. Sin största betydelse har samfällighetsbildningen vid laga skifte, och i 10 kap. jorddelningslagen regleras förutsättningarna för dess tillämpning i dylikt sammanhang. Någon skillnad föreligger icke härvidlag mellan omskifte och klyvningsskifte. I 1 § nämnda kapitel angivas vissa fall, då undantag av oskifto skall äga rum. Utmål till erforderliga vägar och avloppsdiken samt, där det kräves, tjänliga ställen till hämtning av sten, sand, lera, grus, torv och vatten ävensom för vattning av kreatur skola sålunda undantagas, i den mån behovet icke tillgodoses genom att servitut instiftas vid förrättningen. Detta förbehåll beträffande servitut innebär ej att servitutsåtgärden skall äga företräde utan är endast att uppfatta såsom ett påpekande att utvägen med servitut ofta står öppen och att, om sådan åtgärd tillgripes, någon samfällighetsbildning ej ifrågakommer. Härefter medgives i 2 § en mera allmän rätt till undantag av mark från skifte. I detta lagrum stadgas nämligen att, om hinder för lämplig och redig skiftesläggning icke därigenom förorsakas, mark för tillgodoseende av annat för delägarna gemensamt behov än i 1 § sägs må undantagas av oskifto. Stadgandet, som

tillika innehåller motsvarande förbehåll beträffande servitutsbildning, tillåter även undantag på enahanda villkor av mark för enbart vissa delägares gemensamma räkning. Av förarbetena synes framgå, att man med bestämmelserna i 2 § främst haft sådana ändamål i åtanke som upplagsplatser, hamn- och lastageplatser, fäbodvallar och skolhusplatser.

Vid sidan av föreskrifterna i 1 och 2 §§ innehåller 10 kap. jorddelningslagen särskilda bestämmelser om avsättande vid laga skifte av gemensamhetsskog (5 och 6 §§) och om undantag från skifte av område, som erfordras för bevarande av fast fornlämning (11 §). Vidare må nämnas, att kapitlet även meddelar regler om undantag för gemensam räkning i vissa fall, där det emellertid ej är fråga om att tillskapa en ny samfällighet utan blott gäller att förhindra delning av en redan bestående. Dessa regler avse dels samfällt strömfall och annat vattentäckt område (3 §), dels fiske som ej förut delats (7 §). Möjlighet föreligger dessutom att från delningen utesluta äga, om denna icke kan med erforderlig säkerhet uppskattas i jämförelse med skifteslagets övriga ägor eller om den har särskilt lågt värde (8 §). Mark, som uteslutes i enlighet härmed, undantages icke för gemensamt behov och blir således icke efter skiftet samfälld för delägarna, där den ej dessförinnan var samfälld.

Fråga om undantag av mark från skifte enligt vad nu sagts avgöres av de vid frågans behandling närvarande delägarna, om de alla äro ense, men lagligheten av deras beslut skall alltid prövas av förrättningsmännen. Föreligger ej enighet, tillkommer det förrättningsmännen att obundna av delägarnas mening träffa avgörandet. Beträffande ordningen för avsättande av mark till gemensamhetsskog gälla särskilda regler.

Till skillnad från laga skiftet är fastighetsregleringen enligt kommitté-förslaget icke konstruerad som en regelrätt delningsåtgärd. Samfällighetsbildning i regleringssammanhang kommer därför ej att kunna ske i överensstämmelse med nuvarande tillvägagångssätt så att mark undantages från delning och därigenom förlänas karaktär av samfälld egendom för delägarna i ett visst skifteslag. För att samfälld ägolott skall bildas genom fastighetsreglering måste erforderlig mark särskilt avstås till ägolotten och delaktigheten däri bestämmas, varjämte en ekonomisk uppgörelse måste äga rum mellan dem som avstått marken och delägarna i ägolotten. Den skiljaktighet som här framträder mellan gammal och ny lagstiftning ligger endast på det formella planet och torde icke behöva ägnas mera ingående uppmärksamhet. Av vida större intresse är däremot frågan i vilken utsträckning samfälld ägolott skall få tillskapas enligt den nya lagen.

Att en samfällighetsbildning även framdeles kommer att kunna innebära betydande fördelar för de delägande fastigheterna ligger i öppen dager. Därigenom kan i vissa fall mark, som eljest skulle ha varit uppdelad på de olika fastigheterna och icke kunnat effektivt utnyttjas, sammanföras till en enhet och komma till bättre och mera rationell användning för ända-

mål av betydelse för fastigheterna. Delaktigheten i den samfällda ägolotten kan därvid bestämmas efter vad varje fastighet avstått till ägolotten, och på så sätt kan undvikas att åtgärden medför egentlig förändring av fastigheternas storlek. Det är emellertid också möjligt att genomföra en samfällighetsbildning så att en önskvärd komplettering sker av en eller flera fastigheter, som ej inom egna gränser kunna tillgodose sitt behov av viss nyttighet eller som eljest sakna erforderlig tillgång till visst utrymme. Sålunda kan samfälld ägolott helt eller delvis utläggas för fastigheter utan att dessa till ägolotten avstå någon del av sin enskilda mark.

Den omständigheten att en förbättring av fastighetsindelningen ofta kan på ett relativt enkelt sätt vinnas genom bildandet av samfälld ägolott enligt vad nu sagts talar närmast för att de nuvarande möjligheterna till samfällighetsbildning bibehållas oförminskade. Det är emellertid att märka att förekomsten av samfälligheter lätt ger upphov till vissa olägenheter och att utvägen med samfälld ägolott som medel att få till stånd en önskvärd rationalisering ej alltid framstår som den mest fördelaktiga lösningen. Redan vid tillkomsten av jorddelningslagen uttalades viss tveksamhet om lämpligheten att för tillgodoseende av det ena eller det andra behovet undantaga mark för gemensam räkning och ifrågasattes, om det ej i allmänhet skulle vara förmånligare att, där det kunde ske, i stället anlita servitutsformen (se prop. 38/1926 s. 467 f., NJA II 1926 s. 526). Det förslag till jorddelningslag som förelades riksdagen innehöll också bestämmelser om att undantag av mark för tillgodoseende av gemensamt behov enligt 10 kap. 1 och 2 §§ blott skulle få ske i den mån behovet icke lämpligen kunde tillgodoses genom bildande av jorddelningsservitut. Denna begränsning blev dock icke godkänd av riksdagen. Senare erfarenheter få emellertid anses ge vid handen att lagstiftningen bl. a. till följd härav kommit att erbjuda väl stor frihet att tillskapa samfälligheter av olika slag. Visserligen torde vid tillämpningen av jorddelningslagen knappast ha förekommit att, såsom tidigare lär ha inträffat då mark undantagits för gemensamt behov, detta skett i onödigt stor omfattning eller utan att man förvissat sig om att marken lämpat sig för den avsedda användningen. Olägenheterna med dessa undantag ha i stället framträtt, när ändringar i fastighetsindelningen sedermera skolat genomföras. Om en samfällighet beröres av sådan ändring, måste förrättningsarbetet ofta göras mera omfattande än som skulle ha erfordrats, därest markens användning för gemensamt ändamål tryggats på annat sätt, t. ex. genom upplåtelse av en begränsad rättighet som kunnat kvarstå med oförändrad giltighet även efter genomförandet av senare fastighetsbildningsåtgärder och som icke behövt omfatta växande skog och andra tillbehör till den fasta egendomen utan betydelse för det gemensamma ändamålets tillgodoseende. Särskilt beträffande utmål till vägar och diken har det ej sällan befunnits att samfällighetsbildningen föranleder dylikt merarbete vid efterföljande fastighetsbildning.

De anmärkta olägenheterna med samfälld mark äro av sådan art att de komma att göra sig gällande även beträffande nya samfälligheter och oavsett om dessa bliva vid tillkomsten noggrant och fullständigt redovisade. Vidare bör uppmärksammas att det stundom är svårt att få till stånd en ändamålsenlig förvaltning av samfälld mark i tillräckligt enkla former. Genom en reformering av lagstiftningen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor torde svårigheter av detta slag till en del kunna avlägsnas, men i synnerhet då fråga är om mindre områden med förhållandevis obetydligt värde lär det icke kunna undvikas att ett samfällt ägande vållar onödiga komplikationer i förvaltningshänseende. Härtill kommer att det för den enskilde delägaren i samfälld mark ofta framstår som en bestämd olägenhet att han ej efter eget gottfinnande kan förfoga över marken utan för dess utnyttjande är beroende av visst samarbete med övriga delägare.

Kommittén har på grund av det anförda kommit till den uppfattningen att det från såväl allmän som enskild synpunkt är påkallat med viss återhållsamhet i fråga om rätten att vidtaga åtgärder som innebära uppkomsten av nya samfälligheter. I första hand kan härvidlag ifrågakomma att på det sättet begränsa möjligheterna till samfällighetsbildning att därigenom endast vissa bestämda, i lagen särskilt angivna ändamål må tillgodoses. Kommittén anser sig emellertid icke kunna förorda en sådan begränsning, ty en tillräckligt fullständig uppräkning av de olika situationer, då samfälld ägolott lämpligen bör få bildas, torde icke kunna åstadkommas utan stora svårigheter. I stället bör som en allmän regel gälla att sådan ägolott skall få komma till stånd för tillgodoseende av varje ändamål, som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. Härav följer att den samfällda ägolotten alltid måste vara till nytta för fastigheterna såsom sådana, och därmed förhindras att samfälld mark avsättes enbart i syfte att tillfredsställa fastighetsägarnas rent personliga behov och önskningar. Kommittén återkommer i senare sammanhang till frågan huruvida ett något strängare krav beträffande ägolottens betydelse för fastigheterna bör upprätthållas, då samfällighetsbildningen genomföres utan stöd av överenskommelse mellan sakägarna.

Den ytterligare begränsning av samfällighetsbildningen som erfordras vare sig denna sker under frivillig medverkan av sakägarna eller ej torde böra vinnas genom att en särskild förutsättning rörande åtgärdens lämplighet uppställes för sådana fall, där samma syfte kan tillgodoses jämväl i annan ordning. Att på sätt föreslogs vid tillkomsten av jorddelningslagen tillerkänna bildande av servitut prioritet, så snart sådan rättighet lämpligen kan genom beslut vid fastighetsbildning instiftas för ifrågavarande ändamål, skulle innebära en väl långtgående inskränkning, enär hänsyn då icke skulle kunna tagas till samfällighetsbildningens eventuella företräden i det enskilda fallet framför servitutsåtgärden. En prioritetsregel med an-

tytt innehåll skulle samtidigt vara otillräcklig genom att den enbart skulle taga sikte på situationer, då viss servitutsbildning kan ifrågakomma, utan möjlighet till beaktande att det med samfälligheten åsyftade ändamålet stundom kan vinnas också på annat sätt — antingen särskilt för de olika fastigheterna genom ändrad utformning av deras enskilda ägoområden eller genom åtgärder enligt annan lagstiftning. De erinringar som sålunda kunna riktas mot den för jorddelningslagens vidkommande diskuterade begränsningsregeln föranleda närmast till den slutsatsen, att uppkomsten av nya samfällda ägolotter bör förhindras, då motsvarande resultat kan på bättre och lämpligare sätt uppnås genom annan regleringsåtgärd eller eljest på annan väg. Om en begränsning med denna innebörd föreskrives, framtvingas en allmän jämförelse mellan å ena sidan samfällighetsbildningen och å andra sidan alla övriga tänkbara åtgärder och lämnas företräde åt den lösning, som med hänsyn såväl till kostnaderna som till verkningarna i övrigt från allmän och enskild synpunkt framstår såsom den mest fördelaktiga. Härigenom skulle samfälld ägolott vanligen icke kunna tillskapas för att säkerställa att erforderlig mark till gemensamma vägar eller diken blir tillgänglig. Med hänsyn till de olägenheter som enligt vad erfarenheten visar ofta äro förbundna med förekomsten av samfällda vägar och diken tillgodoses ändamål av detta slag i regel bäst genom instiftande av servitut. Å andra sidan skulle ett ovillkorligt förbud mot samfällighetsbildning i dessa fall ej uppställas, och detta är otvivelaktigt av betydelse, enär förhållandena i enstaka situationer kunna vara sådana att särskilt vägmark bör kunna avsättas som samfälld. Bl. a. i samband med mera omfattande fastighetsregleringar kan det visa sig vara till fördel och ägnat att förenkla regleringarnas genomförande, om vägfrågan och andra liknande spörsmål kunna lösas genom samfällighetsbildning.

På grund av det anförda har i förevarande paragraf — vilken är avsedd att reglera frågan om samfällighetsbildning i allmänhet — upptagits en bestämmelse att samfälld ägolott må bildas för ändamål av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter, såvida icke ändamålet kan med större fördel tillgodoses på annat sätt. Samtidigt har angivits, att ägolotten skall bildas av erforderlig mark, och därav får anses följa att den mark som kräves för ändamålets tillgodoseende skall avstås till ägolotten. Närmare föreskrifter om vad som skall gälla beträffande rätten att sålunda taga mark i anspråk för gemensamt ändamål meddelas icke i detta sammanhang utan återfinnas i 5 kap., vars allmänna bestämmelser om bl. a. skyldighet för ägare av fastighet att på vissa villkor underkasta sig regleringsåtgärder för förbättring av andra fastigheter i tillämpliga delar skola lända till efterrättelse vid den speciella form av fastighetsreglering varom här är fråga.

Enligt jorddelningslagen är det tillåtet att även mot skiftesdelägares bestridande undantaga mark från skifte och på så sätt påtvinga honom delaktighet i samfällighet mot att han får vidkännas minskning av sin fastig-

het. Samfälligheten skall visserligen vara av beskaffenhet att tillgodose ett för de olika fastigheterna gemensamt behov, men dess betydelse i detta hänseende kan dock vara tämligen begränsad. Om man samtidigt beaktar att samfällighetsbildningen ställer särskilda krav på inbördes samverkan mellan delägarna i den samfällda marken och att möjligheterna till ett fritt utnyttjande av marken vanligen äro begränsade, synes den nuvarande ordningen icke helt tillfredsställande. En ändring härvidlag är enligt kommitténs mening önskvärd i all synnerhet som samfällighetsbildning hädanefter kommer att kunna verkställas som en helt fristående åtgärd. Vad här ovan föreslagits om bildande av samfälld ägolott medför emellertid icke att den nu föreliggande bristen blir avhjälpt, utan härför erfordras en särskild föreskrift, som tillerkänner de blivande delägarna i sådan ägolott ett vidgat inflytande på frågans avgörande. Att för alla fall kräva frivillig medverkan från de berörda fastighetsägarnas sida skulle uppenbarligen vara att gå för långt. Samfälld ägolott, som är av mera väsentlig betydelse för vissa fastigheter, bör under förutsättning att de allmänna regleringsvillkoren äro uppfyllda kunna inrättas för fastigheterna utan hinder av att någon eller några av sakägarna motsätta sig detta.

Då det gällt den närmare utformningen av det särskilda stadgande som till följd av vad nu sagts erfordras såsom komplettering till den ovan föreslagna grundläggande bestämmelsen om bildande av samfälld ägolott, har beaktats att ett gemensamt utnyttjande av viss mark ofta kan vinnas såväl genom samfällighetsbildning som genom instiftande av servitut och att verkningarna för de enskildas del torde bliva i stort sett desamma oavsett vilken lösning som väljes. Samma villkor för att sakägare skola utan frivilligt åtagande anslutas till gemenskapen böra därför uppställas i det ena och det andra fallet. Åt stadgandet har med anledning härav givits en lydelse, som nära ansluter till reglerna i 7 kap. angående instiftande av servitut genom fastighetsreglering. Sålunda har föreslagits, att samfälld ägolott icke må utan stöd av överenskommelse mellan delägarna utläggas för andra fastigheter än dem, för vilkas användning det är av synnerlig vikt att de hava del i ägolotten.

Det sagda innebär, att överenskommelse mellan delägarna erfordras för att man vid bildande av samfälld ägolott skall i gemenskapen intaga fastighet utan att detta är av synnerlig vikt för fastigheten. Det är alltså icke tillräckligt att fastighetens ägare själv samtycker till åtgärden. Medgivande från övriga delägare har ansetts böra krävas, eftersom de kunna ha intresse av att gemenskapen ej utsträckes till en vidare krets.

I detta sammanhang vill kommittén erinra om skyldigheten för förrättningsmännen att jämlikt 5 kap. 18 § andra stycket pröva, huruvida en regleringsåtgärd, som genomföres med stöd av överenskommelse eller samtycke, länder inteckningshavare och med dem jämställda rättsägare till skada. Härvid är att märka, att en samfällighetsbildning vanligen torde bliva

utan betydelse för innehavare av fordringar i fastighet som beröres, dock endast under förutsättning att fastigheten erhåller andel i den samfällda marken och andelens värde ej understiger värdet av vad fastigheten får avstå genom åtgärden. Där den för samfällighetsbildningen erforderliga marken tillhör fastighet, som besväras av inteckning för nyttjanderätt eller annan sådan särskild rättighet, blir däremot oskadlighetsprövningen alltid av stor vikt som skydd mot frivilliga dispositioner till skada för rättighetshavaren.

Då samfälld mark för närvarande avsättes vid skifte, erhålla skiftesdelägarna i regel automatiskt andel i marken efter den vid skiftet tillämpade delningsgrunden. Genom det sätt varpå samfällighetsbildning hädanefter kommer att verkställas måste vid densamma alltid angivas vilken rätt till delaktighet som tillkommer fastigheterna. Olika grunder för delaktighetens fastställande äro härvid tänkbara. Sålunda kan till varje fastighet, som har att i anledning av åtgärden avstå viss mark, läggas en däremot svarande andel i den samfällda ägolotten, men det kan ofta finnas skäl att i stället lägga de olika fastigheternas behov av samfälligheten eller den omfattning vari de beräknas komma att utnyttja det gemensamma området till grund för delaktighetens bestämmande. Kommittén har ej ansett sig böra meddela bindande föreskrifter i detta hänseende. Möjlighet måste här finnas att förfara på sätt i det enskilda fallet finnes mest ändamålsenligt utan att de enskildas berättigade intressen åsidosättas. Genom stadgande, som upptages i ett särskilt stycke av denna paragraf, har därför föreslagits, att fastighets andel i samfälld ägolott skall bestämmas efter vad med hänsyn till omständigheterna finnes ändamålsenligt och skäligt.

För vissa speciella samfällighetsbildningar ha särskilda regler funnits erforderliga, och de ha upptagits i det följande av detta kapitel. Sålunda meddelas bestämmelser i 2—4 §§ om avsättande av gemensamhetsskog, i 5 § om bildande av samfälld ägolott för att fast fornlämning skall bevaras och i 6 § om uppdelning av bestående samfälld ägolott. Att förevarande paragraf icke skall lända till efterrättelse i fall, som på detta sätt gjorts till föremål för särbehandling, torde utan vidare stå klart, och uttryckligt stadgande därom har ej ansetts påkallat. Den frågan uppställer sig emellertid, om det icke kan vara motiverat med en specialreglering jämväl för ytterligare situationer och om icke vissa former av samfällighetsbildning kanske till och med helt böra förbjudas. Särskilda bestämmelser i sådant hänseende torde främst ifrågakomma beträffande möjligheterna att bilda betes- och fiskesamfälligheter.

Enligt ordalagen i 10 kap. 2 § jorddelningslagen kan det synas som om hinder icke för närvarande skulle föreligga att vid laga skifte undantaga mark såsom samfälld för betning av kreatur. Av förarbetena att döma har dock avsikten icke varit att bereda möjlighet till inrättande av gemensam-

hetsbete. I tillämpningen har man ej heller ansett sig kunna utnyttja vare sig detta eller annat lagrum för att tillskapa sådan samfällighet. Om betesfrågorna icke tilldrogo sig något egentligt intresse vid tiden för jorddelningslagens tillkomst, ha de emellertid sedermera kommit att vinna uppmärksamhet. År 1937 infördes i lagen en föreskrift om att betesbehovet skulle beaktas vid avstyckning för jordbruksändamål, och när fastighetsbildningssakkunniga därefter tillkallades år 1939, betonades i direktiven för de sakkunnigas utredningsarbete vikten av att jordbruksfastigheter erhöllo tillgång till lämplig betesmark och uttalades bl. a. att en utveckling i riktning mot anordnande av bete gemensamt för flera fastigheter torde böra främjas.

Fastighetsbildningssakkunniga framlade aldrig något förslag beträffande gemensamhetsbeten, utan frågan därom ansågs böra upptagas till behandling först i samband med en revision av skiftesreglerna. Visst material insamlades dock för att underlätta en bedömning av den allmänna uppfattningen ute i landet om behovet och önskvärdheten av en reformerad lagstiftning på detta område. Därav framgår att man särskilt bland den jordbrukande befolkningen i regel icke syntes vara positivt inställd till tanken på att anordna gemensamma betesmarker för flera fastigheter. På många håll ansågs något behov icke föreligga, och där gemensamhetsbete skulle kunna fylla en viss funktion, bedömdes olägenheterna därmed vanligen bliva större än fördelarna. I synnerhet betonades risken för ökad spridning av smittosamma husdjurssjukdomar. Farhågor uttrycktes även för att grannsämjan skulle äventyras genom ett samröre av detta slag mellan fastigheterna.

Då fastighetsbildningskommittén nu har att taga ställning till förevarande spörsmål, vill kommittén erinra om sitt uttalande vid 3 kap. 3 § angående den alltjämt stora betydelsen av att lämpligt bete anordnas för jordbruksfastigheterna och om den numera allmänt erkända uppfattningen att skogsbete ej är en önskvärd betesform. Tidigare ansågs ett avlysande av skogsbetena vara beroende av möjligheterna att bilda gemensamma kulturbeten, och det var då naturligt att man från det allmännas sida särskilt ville främja införandet av betessamfälligheter. Som emellertid framgår av vad kommittén tillika anfört i anslutning till nyssnämnda lagrum synas möjligheterna att tillskapa gemensamhetsbeten knappast vara av den betydelse för avvecklingen av skogsbetena som tidigare antagits. Med hänsyn emellertid till att, enligt vad som upplysts för kommittén, gemensamhetsbetet torde vara en lämplig form för betesfrågans lösning i vissa trakter har möjligheten att bilda samfälligheter för sådant ändamål ansetts böra hållas öppen. Bestämmelserna i denna paragraf skola alltså vara tillämpliga även beträffande betessamfälligheter, och några särskilda föreskrifter i anledning härav ha icke funnits påkallade.

Vad härefter angår frågan om rätten att bilda samfälld ägolott för att åstadkomma samfällt fiske må till en början framhållas att gällande lagstiftning icke medgiver uppkomsten av nya samfälligheter för sådant ändamål. Vattenområde med därtill hörande fiske må avsättas för gemensam räkning endast såvida området redan är samfällt och beträffande enbart fiske gäller ju likaledes att detta må vid skifte undantagas såsom för delägarna gemensamt blott under förutsättning att det icke förut delats. Om de nu föreslagna reglerna om bildande av samfälld ägolott icke förses med särskilda undantagsbestämmelser komma fiskesamfälligheter att kunna tillskapas såväl genom att vattenområde jämte fisket däri avsättes till samfälld ägolott som genom att dylik ägolott bildas enbart av fisket, där detta på grund av stadgandet i 1 kap. 4 § skall jämställas med mark. Då rätten till fiske i många fall blivit genom olika delningsåtgärder på olämpligt sätt splittrad, kan det uppenbarligen vara till stor fördel med en samfällighetsbildning enligt vad nu sagts. Därigenom skapas förutsättningar till förhindrande av att en fiskerättsägare genom överdrivet fiskande eller på annat sätt skadar fisket för sina grannar och för ordnande även i övrigt av en mera ändamålsenligt bedriven fiskevård. Samma resultat kan emellertid redan under vissa betingelser vinnas på en annan väg, nämligen med tillämpning av lagen den 5 maj 1960 om fiskevårdsområden, och denna omständighet kan otvivelaktigt med visst fog åberopas som skäl mot ett införande i lagstiftningen av nyheten att tillskapa särskilda fiskesamfälligheter. Å andra sidan är att märka, att man genom att bilda fiskevårdsområde icke kan påverka de bestående äganderättsförhållandena. Där dessa äro i behov av ändring, t. ex. genom förekomsten av ett flertal mindre lotter som var för sig icke medgiva ett rationellt bedrivet fiske, och ett slutgiltigt uppordnande av dem icke står att vinna med anlitande av annan fastighetsregleringsåtgärd, torde bildande av samfälld ägolott utgöra en ändamålsenlig lösning, som ej bör vara utesluten, även om de mest framträdande olägenheterna skulle kunna undanröjas genom att fiskevårdsområde inrättas. Det bör vidare uppmärksammas, att samfällighetsbildning enligt kommitteförslaget ej är avsedd att erhålla ovillkorligt företräde utan att i stället den form av gemenskap skall väljas, som i det enskilda fallet framstår såsom den mest fördelaktiga.

På grund av vad nu anförts ha möjligheterna att bilda samfälld ägolott för att få till stånd ett samfällt ordnande av fiskeförhållandena icke blivit särskilt begränsade. Med hänsyn till den betydelse det i olika sammanhang vid tillämpningen av lagen om rätt till fiske och lagen om fiskevårdsområden kan hava, huruvida fiske är att anse som skiftat eller ej, må påpekas att tillkomsten av samfälld ägolott med fiskerätt väl medför att fisket blir samfällt men ej innebär att det blir oskiftat i den mening som avses i dessa båda lagar.

2—4 §§.

Dessa paragrafer behandla möjligheterna att bilda gemensamhetsskog, varmed förstås samfälld ägolott för skogsbruksändamål. Såsom uttalats vid 1 § är sådan ägolott icke avsedd att kunna tillskapas enligt vad i nämnda paragraf är stadgat.

Frågan om avsättande av skogsmark för samfällt ändamål aktualiserades under 1800-talet i samband med storskiftets genomförande i Dalarna och den därvid verkställda avvittringen. Under inflytande av nya tankegångar rörande sättet att främja en förbättrad skogsvård, vilka börjat göra sig gällande mot mitten av århundradet, väcktes tanken att inom ännu ej avvittrade socknar delar av den sockenmännen tillkommande skogsmarken skulle avsättas för gemensam räkning och ställas under viss tillsyn. Till följd härav uppkommo de s. k. besparingsskogarna i Dalarna. Även i Norrland bildades i samband med den återstående avvittringen liknande skogsallmänningar, nämligen de s. k. allmänningsskogarna i Västerbottens och Norrbottens län. Från början kommo dessa allmänningar till stånd genom delägarnas frivilliga överenskommelser. Senare blev här avsättandet av allmänningar obligatoriskt. Inom de socknar, där avvittringen år 1906 ännu icke slutförts, skulle sålunda de särskilda fastigheterna endast erhålla så mycket enskild mark av skogsanslaget som erfordrades för nödigt husbehov men återstoden avsättas till gemensam allmänning inom avvittringslaget. Även viss del av husbehovsskogen kunde utläggas som gemensam för två eller flera brukningsdelar (samfälld husbehovsskog).

På grund av särskilda lagföreskrifter må skifte av sådana samfällda skogar som nu sagts icke för närvarande äga rum. Detsamma gäller i fråga om de av ålder bestående häradsallmänningarna och övriga allmänningar, å vilka lagen den 18 april 1952 om häradsallmänningar är tillämplig. För vissa delar av Norrbottens län gälla därjämte vissa särbestämmelser i syfte att bevara andra större skogsområden som samfällda. Enligt en lag den 5 juni 1909 skall sålunda vid laga skifte i Jukkasjärvi och Karesuando socknar — av vilka den förstnämnda numera helt ingår i Kiruna stad — delningen endast omfatta inrösningsjorden och så stor del av återstående jord som är oundgängligen nödvändigt för att ernå en lämplig ägoanordning beträffande inrösningsjorden. I vissa fall kan dock ytterligare skogsmark intagas i skiftet, om det erfordras för att varje ägolott skall få nödig husbehovsskog. Skifte å mark, som med tillämpning av dessa bestämmelser uteslutits från delning, må sedermera ej äga rum utan särskilt tillstånd av Kungl. Maj:t.

Fråga om införande i rikslagstiftningen av bestämmelser om bildande av gemensamma skogar väcktes första gången i ett år 1899 avgivet betänkande angående åtgärder till främjande av den enskilda skogshushållningen. Särskild lagstiftning med anledning av det förslag som därvid fram-

lades blev emellertid aldrig genomförd. Först med tillkomsten av jorddelningslagen och dess stadganden om avsättande av gemensamhetsskog erhöll frågan sin lösning.

Som redan angivits vid 1 § meddelar jorddelningslagen sina bestämmelser om avsättande av gemensamhetsskog vid laga skifte i 10 kap. 5 och 6 §§. Innebörden av bestämmelserna är i stort, att skiftesdelägare, som önska att å deras ägolotter belöpande skogsmark eller viss del därav, vare sig marken är samfälld eller icke, skall avsättas till gemensamhetsskog, må med bindande verkan träffa förening därom samt att dylik skog därjämte kan oberoende av delägarnas vilja under vissa betingelser bildas av skogsmark, såvida denna är samfälld. För sistnämnda fall fordras, att skifte av skogsmarken icke prövas för delägarna i allmänhet medföra övervägande nytta och kunna ske utan någon delägares förfång. Om delägare bestrider gemensamhetsbildningen, må denna tillåtas endast under den ytterligare förutsättningen att marken icke kan så fördelas att alla ägolotter, som äga del däri, erhålla formliga, välbelägna och för skötseln av skogen förmånligt anordnade skiften. Kunna sådana skiften anordnas för någon eller några ägolotter, må utbrytning av å sådan ägolott belöpande andel i regel icke vägras. Anslag av husbehovsskog skall dessutom utläggas för ägolott som eljest icke skulle äga tillgång till dylik skog. Delaktigheten i gemensamhetsskog bestämmes efter den mark envar delägare avstått. Särskilda bestämmelser gälla vidare för det fall att mark som avsättes besväras av servitut, skogsavverkningsrätt eller annan nyttjanderätt.

Jorddelningslagen tillåter även att gemensamhetsskog bildas i sammanhang med avstyckning eller som en fristående åtgärd enligt vad stadgas i 19 kap. 12 § och 20 kap. 4 §. I dessa fall fordras alltid att samtliga sakägare äro eniga om avsättandet.

Beträffande delning av gemensamhetsskog som tillskapats med stöd av jorddelningslagen stadgas i 1 kap. 13 § att sådan skog må underkastas skifte endast för det fall att antingen alla delägare äro ense därom eller särskilda skäl, såsom ändrade förhållanden med avseende å möjligheterna för det avsatta områdets utnyttjande, föranleda därtill och det finnes uppenbart att skiftet icke länder till förfång för delägare som bestrider delningen.

Jorddelningslagens bestämmelser om avsättande av gemensamhetsskog ha icke fått någon nämnvärd användning, och de gemensamhetsskogar som bildats ha vanligen varit av tämligen begränsad omfattning. I Dalarna vid där pågående omskiftesverksamhet har dock förekommit att en mera betydande areal samfälld skogsmark kunnat avsättas. Förhållandena inom dessa trakter, där dalalagens specialbestämmelser skola tillämpas vid sidan av jorddelningslagen, äro eljest icke sådana att ett bildande av gemensamhetsskog underlättas. Här liksom på andra håll i landet har nämligen skogsmarken i regel tidigare blivit delad, och ingen kan då mot sitt bestridande åläggas ingå i en sådan samfällighet. I dalalagen infördes emel-

lertid år 1948 särskilda regler om skyldighet för ägare av mindre skogslotter, som icke för sig kunna erhålla ändamålsenlig användning såsom självständiga fastigheter, att i vissa fall vid laga skifte underkasta sig att deras skogsmarksinnehav utläggas tillsammans såsom gemensam ägolott. Den gemensamhetsbildning som härigenom uppkommer skiljer sig väsentligt från gemensamhetsskogen, främst därigenom att delägarna avstå hela sitt enskilda skogsmarksinnehav inom skifteslaget till ägolotten. Enligt gällande registreringsbestämmelser skall nytt upplägg anordnas i jordregistret för den grupp av fastigheter som ingått i dylik ägolott, och detta torde innebära att ägolotten registreras som särskild fastighet. Lagen om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter blir icke tillämplig därå, utan förvaltningen regleras genom samäganderättslagen.

Efter 1926 års jorddelningsreform har frågan om åtgärder för bildande av gemensamhetsskogar berörts i olika sammanhang. Här må särskilt nämnas, att 1936 års skogsutredning i sitt betänkande SOU 1938: 58 upptagit frågan till ingående behandling samt att norrlandskommittén i skrivelse till Kungl. Maj:t den 4 juni 1947 hemställt om utredning rörande bl. a. åtgärder med syfte att underlätta tillkomsten av gemensamhetsskogar, vilken skrivelse överlämnats till fastighetsbildningssakkunniga.

Då fastighetsbildningskommittén nu har att bedöma vilka lagstiftningsåtgärder som böra vidtagas på förevarande område, vill kommittén till en början betona, att en av dess mest väsentliga uppgifter måste vara att utforma regleringsinstitutet i den nya fastighetsbildningslagen på sådant sätt att genomförandet av en förbättrad fastighetsindelning i skogsmarken verksamt underlättas. Uppenbart är nämligen att de framtida fastighetsregleringarna komma att i betydande utsträckning vara inriktade på att förbättra förhållandena just i skogsmarken, som på många håll i landet företer väsentliga brister i indelningshänseende genom en långt driven parcellering och dessutom genom en från brukningssynpunkt ofta olämplig utformning av de särskilda skogsskiftena. Belägg för den dominerande ställning som skogsmarksregleringarna komma att intaga har för övrigt erhållits genom den tidigare omnämnda, av lantmäteristyrelsen år 1957 verkställda inventeringen rörande behovet av olika slags lantmäteriåtgärder. Det vid inventeringen redovisade behovet av fastighetsreglering i fråga om mark för jord- och skogsbruksändamål omfattade för hela riket en ungefärlig areal av 5,5 miljoner hektar eller omkring en femtedel av all produktiv mark. Huvuddelen av den sålunda angivna arealen eller 4,9 miljoner hektar utgjorde skogsmark, och därav bedömdes så stor del som cirka 3,1 miljoner hektar vara i trängande behov av omreglering.

Den omreglering som erfordras för skogsmarkens del torde visserligen i första hand böra taga sikte på att åstadkomma en förbättrad ägoanord-

ning. Åt skogsskiftena bör således givas lämpligare form, deras antal bör minskas och en anslutning av fastighetsindelningen till ett ändamålsenligt utbyggt skogsvägnät bör äga rum. En förbättring i enbart dessa avseenden är emellertid i många fall icke tillräcklig. Även efter en genomförd omarrondering med sammandragning av skogen i så få skiften som de bestående äganderättsförhållandena medgiva kommer fastighetsindelningen ej alltid att bliva lämplig. Skogsskiftena torde ofta till följd av den parcellering som tidigare ägt rum bliva alltför små för att tillåta ett ändamålsenligt skogsbruk enligt moderna principer med ett rationellt utnyttjande av arbetskraft, maskiner och transportmedel. I vissa fall torde åtgärder till förbättring av ägoanordningen på sätt nu sagts över huvud taget icke vara möjliga. För att ett tillfredsställande resultat av omregleringsverksamheten skall ernås, lär det därför ej sällan bliva nödvändigt att samla de splittrade skogsinnehaven i större enheter. Detta kan ske antingen genom omfördelning av äganderätten till marken så att tillräckligt stora fastigheter, vilka äro lämpade för individuell drift, kunna utläggas eller genom samfällighetsbildning, som innebär att olika skogsinnehav sammanföras under enhetlig förvaltning.

Åt de enskilda fastighetsägarna bör i största möjliga utsträckning överlämnas att avgöra hur den erforderliga storleksrationaliseringen i skogsmarken skall vinnas. Deras uppfattning bör således, så snart förutsättningar finnas att genom frivilliga överenskommelser få till stånd en behövlig förstärkning av skogsenheterna, bliva bestämmande för vilken metod som skall tillämpas. För det fall åter att tillräcklig enighet mellan jordägarna icke föreligger för en lösning efter den ena eller den andra linjen, bör i lagen närmare regleras ej endast i vilken omfattning de enskilda skogsägarna måste underkasta sig åtgärder i storleksförbättrande syfte utan även på vad sätt förbättringen skall åstadkommas. Här synes man emellertid utan mera ingående överväganden omedelbart kunna fastslå, att företräde i allmänhet bör tillkomma samfällighetsbildning eller alltså avsättande av gemensamhetsskog, enär denna åtgärd får anses vara av betydligt mindre ingripande art än en sådan omfördelning av äganderätten till den fasta egendomen som genomföres utan medgivande av vederbörande sakägare. Genom att mark intages i gemensamhetsskog kommer ägaren visserligen ej att i fortsättningen ensam få handhava förvaltningen, men genom den delaktighet i den gemensamma marken som han förvärvar blir han bibehållen vid sitt fastighetskapital och riskerar således icke att såsom vid annan form av storleksrationalisering behöva avstå detta kapital eller vidkännas minskning därav.

Av betydelse för bedömningen av hithörande frågor synes vara att man under senare år även på enskilt håll visat ökat intresse för gemensamhetsbildningar i skogsmarken. I samband med jordbruks förstärkande med skog ha rationaliseringsorganen i samförstånd med jordägarna sökt tilldela flera

jordbruksfastigheter i en bygd gemensam skog för att därigenom undvika splittring av lämpliga skogsbruksenheter. Att vissa svårigheter härvid mött att få till stånd gemensamhetsskogar har icke berott på en negativ inställning till saken från de enskildas sida utan sammanhänger med att andel i den mark som skall bilda gemensamhetsskog icke med nuvarande lagstiftning kan utan vidare sammanläggas med eller eljest tillföras fastighet, som skall hava del i samfälligheten, om det icke sker i samband med laga skifte. Såvitt kommittén kan bedöma kommer denna form av kompletteringsverksamhet, varigenom skogsmark med jordägarnas goda minne utlägges gemensamt för flera fastigheter, att vinna ökad användning. Detta torde till icke ringa del sammanhänga med den fortgående avfolkningen av landsbygden, varigenom omfattande skogsområden friställas. Med all sannolikhet komma nämligen dessa områden att i viss utsträckning befinnas lämpliga som gemensamhetsskogar för jordbruksfastigheter inom levande jordbruksbygder.

Intresset för viss gemensamhet i skogsbruket har även tagit sig andra uttryck under senare år. Sålunda förekommer på flera håll frivillig samverkan mellan olika fastighetsägare i syfte att eliminera olägenheterna med den dåliga arronderingen i skogsmarken och med fastigheternas ringa storlek. Denna samverkan över fastighetsgräns avser i vissa fall blott samarbete i fråga om försäljning av skogsprodukter och anskaffande av arbetskraft. Att en gemensam verksamhet som är på detta sätt begränsad icke minskar behovet av fastighetsreglering och ersätter en regelrätt samfällighetsbildning torde ligga i öppen dager. Emellertid förekommer också på sina håll ett betydligt mera allsidigt samarbete, innebärande att fastighetsägarna oberoende av ägogränser och fastighetsindelning låta genomföra avverkningar och föryngringsåtgärder i gemensam regi. En på detta sätt bedriven samverkan är uppenbarligen av stort värde, och det finnes all anledning tillse att denna verksamhet kommer att fortgå och vinna ökad utbredning. Vissa olägenheter med ett splittrat fastighetssystem kvarstå dock även vid en dylik omfattande produktionssamverkan. Sålunda är det därvid nödvändigt att hålla reda på alla fastighetsgränser och att noggrant redovisa hur virkesuttag och andra åtgärder fördela sig på de olika ägorna. Det är vidare att märka att de fördelar som teoretiskt kunna vinnas genom en långtgående produktionssamverkan äro inom områden med dålig fastighetsindelning beroende av att en betydande och stundom fullständig anslutning från ägarna av fastigheter inom området kommer till stånd. I praktiken har det visat sig svårt att, när indelningen företer mera väsentliga brister, vinna en tillräckligt omfattande anslutning, och i varje fall finnas inga garantier för att den blir för framtiden bestående. Möjlighet att genom avtal om samverkan förplikta framtida ägare av fastighet att fullfölja samarbetet föreligger icke.

Sådan frivillig samverkan mellan fastighetsägare som verkligen är ägnad

att avhjälpa en del brister i fastighetsindelningen kan visserligen till följd av det anförda icke väntas bliva med framgång praktiserad annat än där indelningen ej är alltför splittrad. Det intresse för visst samarbete fastighetsägarna emellan som föreligger även i andra fall synes emellertid vara av stor betydelse genom att kunna bidraga till en ökad förståelse för ett mera rationellt bedrivet skogsbruk och för en strukturrationalisering i skogsmarken.

Vad beträffar frågan om principerna för utformningen av den nya lagens bestämmelser i vad angår bildandet av gemensamhetsskog är det i första hand angeläget tillse, att lagstiftningen kommer att hädanefter bereda tillräckligt vidsträckta möjligheter till avsättande av sådan skog i de fall, där sakägarna äro ense om åtgärden. Betydelsefullt är bl. a. att mark, som frivilligt ställes till förfogande, kan på ett enkelt sätt ombildas till gemensamhetsskog för vissa fastigheter utan att dessa behöva avstå någon del av sin enskilda mark. Som ovan antytts är gällande rätt i detta avseende bristfällig. Därutöver torde det emellertid vara erforderligt att i viss begränsad omfattning tillåta bildandet av gemensamhetsskog, även om alla därav berörda sakägare icke lämna sitt medgivande. Vid övervägande av de villkor som i dylika fall böra uppställas för samfällighetsbildningen bör å ena sidan eftersträvas, att lagstiftningen skapar förutsättningar för uppkomsten av en i alla avseenden förbättrad fastighetsindelning, och av detta skäl synas möjligheterna att mot fastighetsägares bestridande avsätta honom tillhörig mark till gemensamhetsskog icke böra alltför hårt kringskäras. Å andra sidan bör beaktas att man på enskilt håll alltjämt kan hysa tämligen starka betänkligheter mot gemensam äganderätt till skogsmark, varför en långtgående rätt för förrättningsmännen att utan hänsyn till de enskilda sakägarnas inställning besluta om inrättande av gemensamhetsskog skulle kunna på ett olyckligt sätt motverka strävandena att mera aktivt engagera sakägarna i rationaliseringsarbetet i övrigt. Möjligheterna till tvångsvis avsättande av gemensamhetsskog torde därför böra inskränkas till vissa bestämda situationer, där behovet av samfällighetsbildningen är särskilt framträdande och det icke finnes anledning befara att olägenheter av betydelse skola uppkomma för de enskilda. Genom upplysnings- och bidragsverksamhet bör i övrigt sörjas för att bildande av gemensamhetsskog på frivillig väg i lämplig utsträckning främjas. Jämväl en förbättring av lagstiftningen om förvaltningen av samfällda ägor torde bidraga till att öka förståelsen och intresset för gemensamhetsbildningar av ifrågavarande slag. Det misstroende man på sina håll hyser mot gemensamhetsskogar synes nämligen till icke ringa del bero på vissa brister i nuvarande lagstiftning härom.

Innan kommittén övergår till en behandling av de närmare förutsättningarna för avsättande av gemensamhetsskog i olika fall, bör här diskuteras

en fråga av mera allmän räckvidd, nämligen huruvida gemensamhetsskog endast skall kunna bildas av delar av fastigheter eller om jämväl hela fastigheter skola kunna intagas däri. Vid tillkomsten av nuvarande regler om gemensamhetsskog torde man icke ha räknat med möjligheten att fastighet i sin helhet avsättes till sådan skog. Något absolut hinder mot att så sker synes å andra sidan knappast möta för det fall att samfällighetsbildningen genomföres på grund av överenskommelse mellan sakägarna. Genom den obetydliga användning som detta samfällighetsinstitut hittills haft synes frågan emellertid aldrig ha blivit aktuell, men för framtiden kommer den otvivelaktigt att få betydelse.

Att motsvarande spörsmål ej uppkommer, då samfälligheter av annat slag bildas, sammanhänger med att sådana samfälligheter endast få tillskapas för att främja en bättre och mera ändamålsenlig användning av de delägande fastigheterna såsom självständiga brukningsenheter. De fylla alltså ett behov, som är underordnat fastigheternas huvudändamål. Bildandet av gemensamhetsskog har icke på samma sätt till uppgift att tillgodose ett biändamål för fastigheterna utan därmed åsyftas att skapa gynnsammare betingelser över huvud taget för skogsbrukets bedrivande. Med hänsyn till att skogsbruket i stor utsträckning utövas på fastigheter, som uteslutande användas för detta ändamål, uppställer sig därför helt naturligt den frågan, om icke dylika fastigheter under vissa förutsättningar skola i sin helhet kunna intagas i gemensamhetsskog. Det synes också kommittén uppenbart att så bör få ske. Om detta icke tillätes, skulle en önskvärd förstärkning av nuvarande alltför obetydliga skogsinnehav icke kunna vinnas annat än måhända genom att en stor del av dessa innehav måste avstås med äganderätt.

En samfällighetsbildning, som innebär att fastigheter avstå all sin enskilda mark men i gengäld erhålla andel i de gemensamt avsatta ägorna skapar emellertid vissa registreringstekniska problem, vilka här icke böra förbigås enär de kunna anses inverka på själva ägolottsbildningen. Det gäller sålunda att avgöra, hur man lämpligast bör förfara i registreringshänseende med de enheter som till följd av samfällighetsbildningen komma att icke till någon del innehava enskilt ägovälde. Två olika lösningar äro här tänkbara. Antingen kunna dessa enheter även i fortsättningen betraktas såsom särskilda fastigheter; de utgöra då s. k. andelsfastigheter. Eller också kan den samfällda ägolotten registreras såsom en fastighet för sig med påföljd att enheterna i fråga avföras ur fastighetsregistret och alltså icke vidare behandlas som självständiga fastigheter utan blott som ideella andelar i den nybildade gemensamma fastigheten.

Efter övervägande av de olika fördelar och nackdelar som äro förbundna med vardera av de nu skisserade registreringsmetoderna har kommittén funnit sig böra förorda den förstnämnda. Genom denna blir det på ett enkelt sätt möjligt att i en och samma gemensamhetsskog intaga såväl fas-

tigheter som delar av fastigheter, och denna omständighet bör enligt kommitténs mening tillmätas största betydelse, enär uppkomsten av lämpliga enheter i skogsmarken därigenom väsentligt underlättas. Den andra metoden, som innebär att den samfällda ägolotten registreras som självständig fastighet praktiseras redan i fråga om de gemensamma ägolotter som enligt dalalagen kunna utläggas gemensamt för vissa mindre skogsinnehav. Ett sådant registreringsförfarande förutsätter i princip att endast hela fastigheter avsättas till den samfällda ägolotten och kan ej utan betydande komplikationer förenas med en rätt att i samma ägolott intaga även delar av fastigheter, som skola för framtiden bestå såsom självständiga enheter. Jämväl andra skäl kunna åberopas mot en tillämpning av denna senare metod. Bl. a. må anmärkas att en såsom särskild fastighet registrerad samfälld ägolott kommer att innehavas av delägarna under samäganderätt. Därav följer en avsevärd risk för att ägolotten efter ansökan av blott någon av delägarna kan bliva såld på offentlig auktion enligt bestämmelserna i samäganderättslagen, därest ej särskilda undantagsregler meddelas. När gemensamhetsbildning enligt kommittéförslaget under vissa förutsättningar tillerkänts företräde framför annan form av strukturrationalisering av skogsenheterna, har emellertid avsikten varit att de enskilda skogsägarnas innehav av fast kapital skulle tryggas. Det må ock framhållas att detta registreringsförfarande är oförenligt med de av lagberedningen i dess förslag till ny jordabalk förordade bestämmelserna till förhindrande av särskild inteckningsbelastning i ideella andelar av fastighet.

Ej heller den ovan förordade metoden att lösa registreringsfrågan är helt invändningsfri. Metoden medför som redan sagts uppkomsten av andelsfastigheter och innebär därmed ett frångående av grundsatsen att varje fastighet som tillskapas eller förändras skall vara lämpad att stadigvarande användas för visst självständigt ändamål. Andelsfastigheter kunna uppenbarligen icke anses utgöra i detta avseende godtagbara fastigheter. Avsteg från den angivna principen bör emellertid här kunna godtagas med hänsyn till den särställning samfälld ägolott av nu ifrågavarande slag intager. Till skillnad från fastigheter i allmänhet bildas ju sådan enhet just i syfte att för framtiden ägas av flera. Även om man vid fastighetsbildning bör eftersträva att indelningen i fastigheter överensstämmer med indelningen i brukningsenheter och att varje fastighet sålunda kommer att användas för ett särskilt självständigt ändamål, kan kravet på fastighets lämplighet för sådant ändamål utan olägenhet eftergivas, där risk för upplösning av sambruket mellan två eller flera fastigheter icke föreligger. Den i 3 kap. 9 § föreslagna bestämmelsen medgiver också att fastighet som ej uppfyller detta krav må bildas, om fastighetsindelningen därigenom förbättras utan att i annat avseende undergå försämring av någon betydelse och en mera ändamålsenlig indelning ej heller motverkas. Med stöd av detta undantagsstadgande bör uppkomsten av andelsfastigheter i nu ifrågavarande fall alltså kunna

tillåtas, dock endast under förutsättning att brukningsförhållandena därmed förbättras och en upplösning av den brukningsenhet vari fastigheterna ingå icke kan befaras. Enbart på grund av principiella betänkligheter mot andelsfastigheter bör sålunda en åtgärd varigenom sådana fastigheter tillskapas icke hindras, om åtgärden visar sig från andra synpunkter lämplig. Någon risk för oreda i fastighetsindelningen synes icke föreligga. Ej heller uppkommer någon svårighet att i fastighetsregister redovisa andelsfastighet. Den registrering av sådana fastigheter som redan nu kan förekomma vållar inga problem.

Beträffande möjligheterna för delägarna i gemensamhetsskog att genom privata delningar upplösa sambruket må nämnas, att den tidigare föreliggande risken för sämjedelning av skogsmark som äges av flera gemensamt torde till väsentlig del ha bortfallit genom lagen den 25 maj 1962 angående förbud mot sämjedelning av fast egendom. De som numera inlåta sig på sämjedelning av skogsmark erhålla på grund av nämnda lag en ytterst osäker ställning. Innehavare av sämjelott med visst skogsbestånd kan sålunda bliva nödsakad att, när helst annan delägare i de sämjevis delade ägorna det påfordrar, utan ersättning avstå icke blott från marken utan även från skogen. Om sämjelott påverkas av fastighetsreglerande åtgärd, kommer innehavaren ej heller att få tillgodoräkna sig likvid för vad genom åtgärden kan frångå sämjelotten, utan sådan likvid skall tillfalla delägarna gemensamt. Redan av dessa skäl finnes anledning räkna med att sämjedelning beträffande skogsmark hädanefter icke skall äga rum. Härtill kommer emellertid att förvaltningen av gemensamhetsskogar måste förutsättas bliva reglerad på sådant sätt att privata överenskommelser om upphävande av sambruket även i praktiken bliva verkningslösa.

Kommittén skall härefter behandla de särskilda villkor som enligt dess mening böra uppställas för att mark skall intagas i gemensamhetsskog.

Såsom framgår av vad tidigare sagts bör det i första hand ankomma på jordägarna att, när de kunna enas, själva bestämma huruvida en förbättring av fastighetsindelningen i skogsmarken skall vinnas genom bildande av gemensamhetsskog. En rätt för dem att på frivillig väg avsätta sådan skog synes icke vålla några problem, och denna samfällighetsbildning behöver icke närmare regleras genom speciella villkor av det slag som uppenbarligen bliva nödvändiga för det fall att enighet icke kan åvägabringas. I 4 §, som är avsedd att angiva omfattningen av sakägarnas dispositionsfrihet i allt som rör gemensamhetsskogar, har därför upptagits ett stadgande av innebörd att gemensamhetsskog må bildas efter medgivande från ägarna av de berörda fastigheterna utan hinder av vad eljest särskilt skall gälla för att dylik åtgärd må komma till stånd. Genom sådant samtycke kunna självfallet icke bestämmelserna i 3 kap. åsidosättas. Ej heller kunna

reglerna i 5 kap. sättas ur kraft, där icke förutsättningar för dispositionsfrihet enligt vad i nämnda kapitel stadgas äro för handen. För att samtycket över huvud taget skall kunna beaktas erfordras därjämte, så snart åtgärden berör fastighet som häftar för fordran eller annan rättighet, att oskadlighetsprövningen enligt 5 kap. 18 § andra stycket ej utfaller med negativt resultat.

Vad beträffar frågan om bildande av gemensamhetsskog utan stöd av medgivande från fastighetsägarnas sida ha redan i det föregående angivits vissa allmänna synpunkter, som härvidlag böra beaktas, och har uttalats att möjligheterna till inrättande av gemensamhetsskog utan att fastighetsägares frivilliga medverkan föreligger böra inskränkas till situationer, där behovet av ett ingripande är särskilt framträdande och det icke finnes anledning befara att olägenheter av betydelse skola uppkomma för de enskilda. Avvägningen mellan de motsatta intressen som göra sig gällande på detta område är en ytterligt grannlaga uppgift, och delade meningar komma alltid att råda om hur långt man bör gå för att tillgodose önskemål i den ena eller den andra riktningen. Kommittén har efter övervägande av de olika omständigheterna som ansetts böra inverka på bedömningen för sin del kommit till den uppfattningen att den samfällighetsbildning varom här är fråga bör få tillämpas i tre fall, nämligen dels då en höggradig parcellering inom visst skogsmarksområde föreligger och bildandet av gemensamhetsskog bedömes utgöra förutsättning för att skogen skall kunna erhålla tillfredsställande användning, dels i samband med större och mera genomgripande fastighetsregleringar för att säkerställa ett fullgott regleringsresultat dels ock vid upphävande av skogsservitut mot vederlag in natura. De lagbestämmelser som erfordras i dessa hänseenden ha upptagits i 2 §, där de olika fallen behandlas vart för sig i särskilda stycken.

Enligt det föreslagna stadgandet i 2 § första stycket skall skogsmark, som är på sådant sätt uppdelad mellan olika fastigheter att ett tillfredsställande utnyttjande av skogen väsentligt hindras, kunna avsättas till gemensamhetsskog, om erforderlig förbättring av möjligheterna att utnyttja skogen icke kan påräknas genom ändrad ägoanordning. För en tillämpning av stadgandet förutsättes, att skogen inom ett område är splittrad på ett ej alltför begränsat antal, olika fastigheter tillhörande skiften och att dessa äro av så ringa omfattning att de ej ens med bästa möjliga utformning kunna på nöjaktigt sätt bliva utnyttjade för skogsproduktion. Hör mark inom området till fastighet med skogstillgång även på annat håll och kan sammanföring till en godtagbar enhet av fastighetens samlade skogsinnehav väntas komma till stånd antingen vid pågående förrättning eller genom senare fastighetsbildning, bör fastighetens mark icke kunna mot ägarens bestridande intagas i gemensamhetsskogen. Villkoret att en förbättring genom omarrondering icke skall kunna påräknas innebär ej att ett absolut hinder

mot en sådan rationalisering skall föreligga. Det får anses vara tillräckligt, om förhållandena äro sådana att en erforderlig arronderingsförbättring icke beräknas bliva genomförd.

Som förutsättning för att fastighetsägare enligt nu ifrågavarande stadgande må kunna åläggas avstå mark till gemensamhetsskog skall därjämte enligt särskild föreskrift gälla, att samfälligheten får sådan omfattning och utformning att den kan erhålla fullt ändamålsenlig användning för skogsbruk, varav torde framgå att skogen i stort sett skall uppfylla de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetsvillkoren, dock med undantag för kravet på jämn avkastning. Där icke på detta sätt garantier kunna erhållas för att skogen kommer att ingå i enhet, som medgiver ekonomiskt tillfredsställande utbyte av skogsbruket, synes nämligen ingen böra frånhändas möjligheten att genom individuell drift utnyttja sin skogsmark.

Vad nu sagts äger tillämpning endast beträffande sådan mark som ingår i fastighets enskilda ägovälde. För ägarna av mark, som redan är samfälld och som användes för skogsproduktion, torde markens intagande i en för sådant ändamål särskilt inrättad samfällighet ej innebära några egentliga olägenheter. Ägarna ha ju ej heller dessförinnan kunnat oberoende av varandra förfoga över skogen. Det saknas därför anledning att i fråga om avsättande av samfälld mark till gemensamhetsskog upprätthålla krav på att denna skall utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet. Åtgärden får under alla omständigheter anses innebära en förbättring av fastighetsindelningen. — Det kan synas motiverat att i förevarande hänseende med fastighets enskilda mark likställa mark, som visserligen är samfälld men hör till fastigheter vilka äro i samme ägares hand och brukas gemensamt. Kommittén har dock icke funnit sig böra föreslå en bestämmelse härom. Endast ett varaktigt och lämpligt sambruksförhållande skulle nämligen här kunna komma i betraktande, men om ett sådant föreligger, torde det stå ägaren fritt att genom sammanläggning av de olika fastigheterna få markens karaktär av samfälld upphävd.

Ytterligare en inskränkning av möjligheterna att bilda gemensamhetsskog av fastighets enskilda mark har föreskrivits i 2 § första stycket. Dylik mark må sålunda ej avsättas med mindre den är utan väsentlig betydelse för att den fastighet vartill marken hör skall få det egna behovet av skogsprodukter tillgodosett. Särskilt med hänsyn till jordbruksfastigheternas speciella behov av virke för uppförande och underhåll av byggnader, för bränsle och för stängsel och liknande har denna särregel funnits påkallad.

Gemensamhetsbildning enligt vad nu föreslagits är avsedd att kunna tillämpas såväl i samband med annan regleringsåtgärd som utan sådant samband. Ett fristående avsättande av gemensamhetsskog torde emellertid icke komma att äga rum annat än i vissa situationer, då behovet av en samfällighetsbildning framstår som alldeles uppenbart och samfälligheten kan erhålla lämplig utformning utan att omreglering av ägorna behöver vidtagas.

Såsom ett led i en mera omfattande fastighetsreglering, varvid möjligheterna att genom arronderingsförbättringar avhjälpa brister i fastighetsindelningen kunna allsidigt prövas, kan avsättande av gemensamhetsskog enligt ifrågavarande stadgande väntas ske i större utsträckning, men kommittén är fullt på det klara med att stadgandet likväl kommer att i praktiken få en tämligen begränsad räckvidd till följd av de inskränkande villkor som funnits erforderliga i olika hänseenden. Dessa villkor äro visserligen icke särskilt stränga, om man betraktar varje villkor för sig, men tillsammans komma de otvivelaktigt att medföra ett icke obetydligt hinder mot gemensamhetsbildning. För södra och mellersta Sverige torde stadgandet främst få betydelse som medel att åstadkomma en förbättrad indelning inom vissa områden — i regel förutvarande allmänningar men även andra för sig belägna skogar — som genom skiften och sekundära delningar splittrats på sätt som utesluter varje ordnad skogshushållning. Det har länge varit ett önskemål att i sådana fall kunna under enhetlig förvaltning sammanföra de obetydliga parceller som blivit utlagda. I de nordligare delarna av riket bör stadgandet få sin huvudsakligaste tillämpning beträffande vissa från brukningscentrum avlägset belägna utskogar och fäbodeskogar, som på motsvarande vis blivit uppdelade på ett för verklig skogsvård hindrande sätt.

Vid genomförandet av fastighetsregleringar, vilka beröra ett flertal fastigheter och innebära en genomgripande sanering av fastighetsförhållandena, framträder ett behov av att kunna bilda gemensamhetsskog i större utsträckning än eljest. Detta sammanhänger med att dessa omfattande regleringar äro ovanligt kostnadskrävande och dessutom ofta medföra anpassningsförluster och andra omställningssvårigheter för fastighetsägarna, varför det är särskilt angeläget tillse att en fullständig förbättring av fastighetsindelningen erhålles så att ytterligare regleringsåtgärder ej inom kort bliva nödvändiga. Av dessa skäl, som närmare utvecklas i anslutning till bestämmelserna i 8 kap., har kommittén ansett sig böra uppställa ett krav på att erforderliga storleksförbättringar äga rum vid regleringar av detta slag, och i syfte att möjliggöra en sådan rationalisering föreslås i nämnda kapitel vissa regler om inlösen, innefattande skyldighet för ägare av i första hand sådana fastigheter som ej uppfylla kraven på tillräcklig storlek, att mot ersättning i penningar avstå sin egendom. Dessa regler kunna emellertid icke tillerkännas ovillkorlig giltighet, utan tämligen vittgående undantag måste medgivas. Sålunda skall det icke vara tillåtet att inlösa fastighet, om avsevärd olägenhet därigenom skulle uppkomma för ägaren eller brukaren, och dessutom har fastighet med jordbruk ansetts icke böra göras till föremål för inlösen, då den innehaves av en aktiv jordbrukare. Eftersom en önskvärd storleksförbättring av skogsenheterna även kan vinnas genom bildande av gemensamhetsskog och en sådan åtgärd enligt vad tidigare framhållits i allmänhet bör föredragas framför inlösen, ha reglerna därom vidare försetts med det förbehållet att de icke skola gälla fastighet

som intages i dylik samfällighet. För att detta förbehåll skall erhålla praktisk betydelse som skydd för ägarna av ofullständiga skogsfastigheter mot att tvingas avstå all rätt till skogsmarken, erfordras en utvidgning av möjligheterna att vid det slag av regleringar varom här är fråga inrätta gemensamhetsskog utan stöd av överenskommelse mellan fastighetsägarna. De ovan föreslagna, i 2 § första stycket inskrivna bestämmelserna medgiva icke en med hänsyn till detta ändamål tillräckligt omfattande samfällighetsbildning.

Med anledning av vad nu sagts har i 2 § andra stycket upptagits ett särskilt stadgande om bildande av gemensamhetsskog vid fastighetsreglering av sådan ingripande karaktär som avses i 8 kap. 1 §. Genom stadgandet, vilket är avsett att kunna tillämpas i kombination med bestämmelserna i första stycket av förevarande lagrum, öppnas möjlighet att, [illegible] de i första stycket angivna förutsättningarna ej äro för handen, såsom samfälld avsätta i regleringen ingående skogsmark, där denna icke kan [illegible] i enheter, varaktigt lämpade för individuell drift. Härigenom komma i fö[illegible] hand rena skogsfastigheter att kunna intagas i gemensamhetsskog i sådana fall, då de eljest kunnat drabbas av inlösen. Även fastighete[illegible] ej uteslutande äro avsedda för skogsbruksändamål kunna emellertid [illegible]oras. Med tillämpning av stadgandet skall sålunda till dylik fastighe[illegible] hörande skogsmark inom regleringsområdet kunna avsättas, om fastighetens totala skogsmarksinnehav ej uppfyller de för skogsbruksfastighet föreskrivna lämplighetskraven. En betydelsefull modifikation har dock föreslagi[illegible] i detta hänseende. Enligt uttrycklig föreskrift skall nämligen jordbruksfastighet tillkommande mark icke kunna tagas i anspråk. Lämpligheten av fastighet varå jordbruk drives skall även i vad avser skogstillgångarna bedömas med huvudsakligt beaktande av andra synpunkter än rent skogliga, och det har med hänsyn därtill ej ansetts tillrådligt att beträffande sådan fastighet medgiva en utvidgning av eljest föreliggande möjligheter till tvångsvis avsättning av mark till gemensamhetsskog. Undantaget motsvaras för övrigt i stort sett av den särskilda regeln i 8 kap. som avser att skydda jordbrukare mot inlösen. Fråga huruvida fastighet är att anse som jordbruksfastighet bör i förevarande hänseende avgöras med hänsyn till förhållandena efter regleringen. De förändringar denna kan medföra skola alltså komma i betraktande härvidlag liksom även eljest vid bedömning av frågor om stadgandets tillämpning.

Såsom villkor för bildande av gemensamhetsskog enligt ifrågavarande lagrum har i övrigt föreskrivits, att dylik åtgärd blott må ske i den mån möjligheterna att utnyttja skogen därigenom förbättras. Något krav på att gemensamhetsskogen kommer att utgöra en i alla avseenden fullt lämplig enhet har ej ansetts böra uppställas. En sammanföring av mindre skogsinnehav till en större förvaltningsenhet kan, även om denna ej erhåller så stor omfattning som i och för sig skulle ha varit önskvärt, innebära väsent-

liga förbättringar, och det är angeläget att dessa kunna tillvaratagas i förevarande sammanhang. Att, i likhet med vad som är avsett att gälla i fråga om inlösen, såsom villkor för åtgärden kräva att den icke skall förorsaka avsevärd olägenhet för enskild har ej synts påkallat. En samfällighetsbildning i de fall varom här är fråga torde knappast giva upphov till sådan olägenhet.

Eftersom en fastighetsreglering som sägs i 2 § andra stycket alltid har till ändamål att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning, ha förrättningsmännen därvid befogenhet att utan särskilt yrkande från sakägares sida besluta om de samfällighetsbildningar som lagligen må komma till stånd och som äro av beskaffenhet att främja syftet med regleringen. Ovillkorlig skyldighet för förrättningsmännen att, så snart de lagliga förutsättningarna därför äro för handen, tillämpa vare sig nyssnämnda stadgande eller bestämmelserna i 2 § första stycket ha å andra sidan ej ansetts böra föreskrivas. Omständigheterna i det enskilda fallet kunna stundom vara sådana att fastighet eller del därav icke bör avsättas till gemensamhetsskog, ehuru hinder däremot icke skulle möta. Om inlösen anses vara att föredraga i visst fall, t. ex. för att en ofullständig jordbruksfastighet skall kunna förstärkas med enskild skogsmark, skola förrättningsmännen ha möjlighet att avstå från samfällighetsbildning.

I 2 § tredje stycket regleras frågan om bildande av gemensamhetsskog i ett mycket speciellt fall, nämligen i samband med servitutsutbrytning. Av vad kommittén anför i anslutning till bestämmelserna i 7 kap. framgår, att en avveckling av bestående skogsfångsservitut är önskvärd och att upphävande av dessa servitut ofta icke torde kunna ske med mindre den tjänande fastigheten avstår viss skogsmark till den härskande fastigheten. Om särskilda åtgärder icke vidtoges, skulle emellertid mark, som sålunda utgör vederlag för upphävande av servitutsrättighet, ytterst sällan kunna rationellt utnyttjas. Det har därför funnits påkallat att i största möjliga utsträckning bilda gemensamhetsskog av sådan vederlagsmark. Eftersom här ej är fråga om att för samfällighetsbildning taga i anspråk mark varöver den härskande fastigheten tidigare kunnat med ensamrätt förfoga, synas icke lika stränga krav behöva upprätthållas som enligt 2 § första stycket skola gälla för avsättande till gemensamhetsskog av fastighets enskilda mark.

På grund härav har föreslagits att, då skogsfångsservitut upphäves mot vederlag i mark, vederlaget skall avsättas till gemensamhetsskog, om olämplig splittring av skogsmarken därigenom kan motverkas. Det bör uppmärksammas att förrättningsmännen icke skola äga att efter eget bedömande underlåta tillämpning av detta stadgande. Villkoret att olämplig splittring av skogsmarken skall kunna motverkas innebär emellertid att förrättningsmännen erhålla möjlighet att avstå från samfällighetsbildning, om det gemensamma skogsområdet skulle bliva av så ringa omfattning att någon egentlig fördel av samfälligheten icke kan anses följa. Viss begränsning av

stadgandets räckvidd har därjämte ansetts erforderlig för det fall att ägaren av den härskande fastigheten påfordrar att vederlaget tillföres fastighetens enskilda ägovälde. Sålunda har föreskrivits, att vederlagsmarken icke skall mot ägarens bestridande avsättas till gemensamhetsskog, om avsevärd olägenhet skulle uppkomma för fastigheten eller om marken kan utläggas i lämplig anslutning till annan fastigheten tillhörig mark.

En förutsättning för att stadgandet skall erhålla någon betydelse är uppenbarligen att även annan mark finnes tillgänglig, som må avsättas såsom samfälld tillsammans med vederlagsmarken, där ej denna kan intagas i en redan befintlig gemensamhetsskog. För att olika servitutsåtgärder av ifrågavarande slag oftare skola kunna handläggas samtidigt och möjligheterna till samfällighetsbildning därigenom skola vidgas, föreslås i 7 kap. en bestämmelse, som ålägger förrättningsmännen skyldighet att i viss utsträckning ex officio upptaga frågan om upphävande av skogsfångsservitut (se 7 kap. 12 § andra stycket).

Vad i det föregående anförts angående bildande av gemensamhetsskog bygger på den principen att delaktigheten i den samfällda skogen bestämmes på sådant sätt att någon storleksförskjutning ej inträder mellan de delägande fastigheterna. Till grund för fastställandet av delägarnas andelar i skogen skall alltså läggas graderingsvärdet av vad var och en avstår därtill. Denna regel, som nära överensstämmer med vad som för närvarande gäller, har inskrivits i 3 §. Då en avrundning av andelstalen kan vara mycket praktisk för samfällighetsförvaltningen och icke gärna kan få några menliga konsekvenser för de enskilda delägarna, har tillika föreskrivits att vid andelarnas bestämmande den mindre jämkning må företagas som kan befinnas lämplig. När de fastighetsägare vilkas rätt är därav beroende det medgiva, skola även andra avvikelser från huvudregeln vara tillåtna. Föreskrift härom återfinnes i 4 §.

I 10 kap. 6 § andra stycket jorddelningslagen meddelas för närvarande särskilda regler för det fall att mark, som avsättes till gemensamhetsskog, är föremål för servitut, skogsavverkningsrätt eller annan nyttjanderätt. Enligt dessa regler skall, då det finnes nödigt, i samband med markens avsättande bestämmas visst område av gemensamhetsskogen, å vilket rättigheten därefter skall utövas, och skall därvid rättigheten, så länge den består, ländа till inskränkning i delaktigheten för ägaren av den lott varifrån den upplåtits.

Beträffande servitut erfordras icke en motsvarande reglering i den nya lagen, enär denna kommer att, i den mån icke en avveckling av skogsservituten framtvingas, inrymma tillräckliga möjligheter att anpassa kvarstående servitutsrättigheter efter de ändringar i fastighetsindelningen som beslutas. I fråga om nyttjanderätt och särskilt skogsavverkningsrätt kan det däremot synas föreligga ett behov av en särskild anordning för att säkra rättighetens fortsatta bestånd även sedan den mark rättigheten enligt upplåtelsen

avsett intagits i gemensamhetsskog och alltså icke längre ingår i ägoområdet för den fastighet varifrån upplåtelsen skett. Det är emellertid att märka, att detta behov icke uteslutande hänför sig till bildande av gemensamhetsskog utan gör sig gällande vid alla slag av fastighetsreglerande åtgärder, då mark som belastas av nyttjanderätt får sin fastighetstillhörighet ändrad. Att mera generellt och i större utsträckning än som skett i 5 kap. reglera detta spörsmål kan ej ifrågakomma. Ej heller böra särskilda bestämmelser av det slag jorddelningslagen i detta avseende innehåller meddelas för gemensamhetsskogarnas vidkommande. Stora svårigheter skulle uppkomma, om delar av sådan skog skulle, på sätt för närvarande kan ske enligt jorddelningslagen, reserveras för utövning av nyttjanderätter. Därigenom skulle fördelarna med samfällighetsbildningen kunna till betydande del gå förlorade och fastighetsägarna erhålla möjlighet att genom upplåtelser av olika rättigheter åtminstone temporärt förhindra att den mark de avstå indrages i den gemensamma förvaltningen.

Vad beträffar dispositionsfrihetsreglerna i 4 § må påpekas, att ett frivilligt avsättande av mark till gemensamhetsskog bör kunna kombineras med en tvångsvis genomförd åtgärd. Den, som under alla förhållanden är skyldig att avstå mark till sådan samfällighet och att ingå som delägare, bör därvid icke kunna förhindra att samfällighetsbildningen till följd av den frivilliga anslutningen får större omfattning, vilket regelmässigt torde vara till allmän fördel. Samtycke från dennes sida skall följaktligen ej erfordras. — Att fastighetsägarna skola kunna medgiva avsteg från den i 3 § fastslagna principen om bestämmandet av delaktigheten i gemensamhetsskog blir av stor betydelse. Därigenom möjliggöres att kompletteringsjord utlägges gemensamt för flera fastigheter utan att dessa avstå någon mark.

Motsvarighet till de nuvarande reglerna med inskränkningar i rätten att dela gemensamhetsskog har icke funnits erforderlig. Av de allmänna bestämmelserna i 3 kap. följer att en från allmän synpunkt skadlig uppdelning av gemensamhetsskog icke kommer att tillåtas.

5 §.

Enligt 10 kap. 11 § jorddelningslagen skall, där det lämpligen kan ske vid laga skifte omfattande mark med fast fornlämning, från skiftet undantagas så stort område, som tarvas för att bevara fornlämningen och bereda med hänsyn till dess art och betydelse nödigt utrymme däromkring, varjämte förefintligt behov av väg till fornlämningen skall tillgodoses genom avsättande av vägmark eller bildande av servitut. Åt riksantikvarien skall tillfälle beredas att yttra sig, innan områdets gränser bestämmas. Har det till fornlämningen hörande området redan bestämts av länsstyrelsen, skall dess

beslut lända till efterrättelse vid skiftet, såvida icke länsstyrelsen annorlunda förordnar.

Dessa nuvarande bestämmelser torde grunda sig på den uppfattningen att fornminne med tillhörande område bättre bevaras och lättare hålles tillgängligt för en större allmänhet, därest området avsättes som samfällt. Bestämmelserna ha emellertid ej endast till uppgift att på detta sätt tillgodose ett allmänt intresse, utan de ha uppenbarligen även varit avsedda att bereda skiftesdelägare skydd mot att få sig tilldelad mark, som till följd av därå befintlig fornlämning icke kunnat fritt användas.

Vid övervägande av frågan i vad mån en motsvarande samfällighetsbildning skall förekomma enligt den nya lagstiftningen vill kommittén till en början framhålla, att en fastighetsbildningsåtgärd, som berör område med fast fornlämning, ej i något fall skall kunna genomföras utan beaktande av fornminnesvårdens berättigade krav. På grund av de för fastighetsbildningen gällande allmänna lämplighetsvillkoren måste vid fastigheternas utformning hänsyn alltid tagas till de bestämmelser och särskilda föreskrifter som meddelats till skydd för fornlämningen. Vidare må påpekas, att hinder vanligen icke torde möta att genom avstyckning eller annorledes bilda särskild fastighet av det till en fast fornlämning hörande området. En sådan fastighetsbildningsåtgärd kan mången gång vara i hög grad lämplig och ägnad att underlätta områdets övergång till en sådan ägare — t. ex. fornminnesförening eller liknande sammanslutning eller institution — som kan förväntas vara intresserad av och i stånd att för framtiden väl vårda minnesmärket och lämna allmänheten tillträde till platsen.

I betraktande av de fördelar som stå att vinna med en åtgärd i enlighet med vad sist sagts förefaller en obligatorisk samfällighetsbildning av det slag som avses i 10 kap. 11 § jorddelningslagen vara en mindre önskvärd anordning. Därigenom bestämmes kretsen av delägare utan hänsyn till fornminnesvårdens intressen och torde endast mera sällan garantier kunna vinnas för att fornlämningen kommer att stå under tillsyn av personer, som äro beredda att verkligen taga vård om densamma och hålla området däromkring i värdigt skick. Det samfällda ägandet innebär snarare viss risk för att ingen kommer att känna ansvar för minnesmärkets bevarande. Det förtjänar även framhållas, att de i lagen om fornminnen meddelade bestämmelserna till förhindrande av åtgärder som kunna direkt skada en fornlämning icke göra skillnad mellan det fall att fornminnesområdet utgör samfällighet och sålunda tillhör flera fastigheter gemensamt och det fall att området ingår i en fastighets enskilda ägovälde. Markägares möjligheter att företaga dylika åtgärder äro alltså i båda fallen begränsade på samma sätt. Visserligen förhåller det sig så att särskilt tillstånd att rubba, förändra eller borttaga fast fornlämning stundom kan utverkas, om fornlämningen finnes medföra hinder eller olägenhet som icke står i rimligt förhållande till dess betydelse, samt att risken för hinder eller olägenhet

av sådant slag kan synas vara något större, när fornlämningen är belägen på fastighets enskilda mark, än när den finnes på samfällighet. Förekomsten av en känd fornlämning och de härav föranledda inskränkningarna i markens utnyttjande måste emellertid, såsom framgår av vad redan sagts, alltid beaktas vid fastighetsplanens utarbetande under en regleringsförrättning. Härigenom och genom det sätt varpå likvidvärderingen hädanefter skall ske torde förebyggas, att hinder eller olägenhet av betydelse uppkommer för fastighetsägare, som vid regleringen erhåller marken med fornlämningen. Till skydd för de enskilda erfordras av samma skäl ej heller att samfälld ägolott tillskapas.

På grund av det anförda synes det kommittén uppenbart, att man icke bör bibehålla en anordning med samfällighetsbildning av ifrågavarande slag såsom en obligatorisk åtgärd vid fastighetsreglering. Ett slopande av det tvångsmässiga inslaget i förevarande sammanhang är emellertid motiverat också av den omständigheten att det icke går att för framtiden anvisa någon godtagbar norm för bestämmande av vilka fastigheter som mot ägarnas bestridande skola tillerkännas andelar i samfälligheten. Det förändrade läget i detta hänseende sammanhänger med att en bunden skifteslagsindelning icke vidare skall tillämpas.

Hinder mot att helt på frivillig väg tillskapa samfällda ägolotter av fornminnesområden synes däremot icke böra möta. Därest vissa fastighetsägare inom en trakt visa sig positivt inställda till tanken på att gemensamt omhändertaga vården av ett fornminnesmärke och de träffa överenskommelse om en samfällighetsbildning, bör fastighetsbildningslagstiftningen bereda dem möjlighet att få till stånd en fast anknytning av fornminnesområdet till deras fastigheter. Även om en sådan samfällighetsbildning får anses sakna betydelse för fastigheterna såsom sådana, är det från allmän synpunkt värdefullt att ortsbefolkningens intresse för en mera aktiv fornminnesvård kan på detta sätt tillvaratagas och understödjas.

På grundval av de överväganden som sålunda redovisats har stadgandet i förevarande paragraf utarbetats. Samfällighetsbildning med tillämpning av stadgandet är avsedd att kunna äga rum fristående men skall självfallet även kunna företagas i samband med genomförandet av andra åtgärder. Att överenskommelse skall föreligga mellan ägarna av de fastigheter för vilka den samfällda ägolotten inrättas följer av vad tidigare sagts om krav på fullständig frivillighet. Av överenskommelsen måste framgå icke blott vilka som skola äga del i ägolotten utan även vilka andelstal som skola gälla. Den vars mark avsättes skall icke själv behöva ingå såsom delägare, och överenskommelsen behöver alltså icke ha biträtts av honom. I vad mån marken skall mot hans bestridande kunna tagas i anspråk får bedömas med ledning av de allmänna reglerna i 5 kap. — Om oskadlighetsprövning med hänsyn till inteckningshavarna stadgas i 5 kap. 18 § andra stycket.

I lagen om fornminnen föreskrives, att till fast fornlämning skall höra

så stort område på marken som tarvas för att bevara fornlämningen och bereda med hänsyn till dess art och betydelse nödigt utrymme däromkring. Motsvarande uttryckssätt har använts i förevarande paragraf, när däri angives vilket område som enligt ingången överenskommelse må avsättas såsom samfällt. Har länsstyrelsen redan fastställt gränserna för det till fornlämningen hörande området, torde detta böra beaktas vid samfällighetsbildningen, men uttrycklig föreskrift härom har icke funnits erforderlig. Av de allmänna reglerna i 4 kap. om samråd med myndigheter, vilkas verksamhetsområden beröras av fastighetsbildning, får anses framgå, att förrättningsmännen i varje fall ej utan länsstyrelsens hörande böra tillåta en samfällighetsbildning, som innebär ett frångående av tidigare beslut om fornlämningsområdets avgränsning. Företrädare för riksantikvarieämbetet bör likaså, utan att särskilt stadgande därom upptages i själva lagen, erhålla tillfälle att yttra sig, så snart tveksamhet yppas rörande omfattningen av det område som skall anses höra till fornlämningen och eljest rörande samfällighetsbildningen.

Motsvarighet till den särskilda bestämmelsen i gällande rätt att erforderlig mark för tillgodoseende av förefintligt vägbehov skall kunna avsättas samtidigt med själva fornminnesområdet har ej ansetts erforderlig. Enligt allmänna regler skall vid all fastighetsbildning tillses att tillgång till nödiga vägar föreligger. Om vägbehovet icke lämpligen kan tillgodoses genom instiftande av servitut, torde möjligheten att bilda samfällighet enligt 1 § stå öppen.

6 §.

En samfälld ägolott kan, särskilt om den tillkommit i äldre tider utan att närmare prövning ägt rum av ändamålet med samfällighetsbildningen, omfatta mark, som finnes icke vidare böra behållas som en enhet. En uppdelning av de gemensamma ägorna i olika samfälligheter med helt eller delvis skilda delägare kan i sådant fall vara en lämplig åtgärd, och denna bör kunna genomföras, även om förutsättningarna för bildande av ny samfällighet enligt vad ovan stadgas i detta kapitel ej äro för handen. Också en uppdelning i nya ägolotter med samma delägare kan behöva genomföras, t. ex. för att avstyckning av andel i samfällt strömfall med lämplig omfattning skall kunna äga rum. Bestämmelserna i denna paragraf äro avsedda att möjliggöra åtgärder enligt vad nu sagts.

Då en uppdelning av samfälld ägolott enligt detta lagrum kan ifrågakomma i en mångfald, sinsemellan olikartade situationer, har som särskilt villkor för åtgärden endast föreskrivits, att det på grund av särskilda skäl skall finnas påkallat att delar av den samfällda marken utgöra ägolotter för sig. För bestämmande av delaktigheten i de nya ägolotterna har samma regel ansetts böra gälla som vid samfällighetsbildning enligt 1 §.

7 §.

I denna paragraf behandlas frågan i vad mån vissa åtgärder rörande befintliga samfällda ägolotter skola vara underkastade samma särskilda reglering som enligt vad föreslagits skall gälla beträffande bildande av ny samfällighet. Paragrafen föranledes närmast av att fastighetsägares skyldighet och även hans rätt att inträda såsom delägare i samfällighet, vare sig han därvid avstår mark till den samfällda ägolotten eller icke, ansetts böra bedömas efter enahanda grunder oavsett huruvida frågan gäller att tillskapa en ny samfällighet eller att ändra kretsen av delägare i en redan bestående. Motsvarande betraktelsesätt har emellertid funnits påkallat även såvitt angår regleringsåtgärder innebärande att den, som redan är delägare i samfällighet, får sin delaktighet utökad.

Enligt det stadgande som här föreslås skall vad enligt förestående bestämmelser i detta kapitel gäller i fråga om bildande av samfälld ägolott äga motsvarande tillämpning beträffande åtgärd, varigenom mark överföres till befintlig sådan ägolott mot upplåtelse av rätt till delaktighet däri eller överföring eljest sker av andel i samfälld ägolott. Det är att märka att stadgandet ej avser åtgärder, som endast innebära att det samfällda ägoområdet förändras utan att rätten till delaktighet därvid påverkas. De allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. skola uteslutande vara normerande för dylika åtgärder.

Såvitt gäller samfälld ägolott av beskaffenhet som sägs i 1 § är den närmare innebörden av stadgandet den att fastighet skall, med eller utan avstående av mark till ägolotten, kunna tillföras andel däri under förutsättning att det ändamål samfälligheten är avsedd att tjäna är av varaktig betydelse för fastigheten och att ändamålet icke kan för fastighetens del med större fördel tillgodoses på annat sätt. Där ej överenskommelse om åtgärdens genomförande träffas, skall det dessutom för fastighetens användning vara av synnerlig vikt att samfällighetsandelen tillkommer fastigheten. Enligt 1 § fordras, att alla de som äro avsedda att ingå såsom delägare biträda dylik överenskommelse. Detta långtgående krav på frivillig medverkan vid bildandet av samfällighet sammanhänger med att den enskilde delägaren ofta har intresse av att gemenskapen ej utsträckes till en vidare krets, ty om så sker torde hans inflytande i samfälligheten vanligen minskas. När samfällighetsbildningen väl kommit till stånd och andelstalen blivit bestämda, föreligger icke längre ett lika stort behov av medgivande från alla delägare. Då en andelsöverföring i sådant fall sker med stöd av överenskommelse, bör icke krävas, att ägarna av fastigheter, vilkas andelstal ej undergå någon som helst förändring, biträda överenskommelsen. Genom särskilt tillägg till förevarande paragraf har detta avsteg från 1 § uttryckligen medgivits.

Hänvisningen i denna paragraf till bestämmelserna om gemensamhetsskog innebär, att fastighetsägare är skyldig att mot erhållande av andel i be-

fintlig sådan samfällighet avstå mark därtill under förutsättning att marken kunnat avsättas enligt vad i 2 § sägs, därest en nybildning av samfälligheten i stället ägt rum. Den andel i gemensamhetsskogen som därvid skall upplåtas bestämmes i princip med hänsyn till graderingsvärdet av vad som avstås. För att skogsmark, som frivilligt ställes till förfogande, skall få avsättas till befintlig gemensamhetsskog utan att i 2 § angivna förutsättningar äro för handen erfordras icke medgivande från dem, som redan äro delägare. Till sist må påpekas, att andel i gemensamhetsskog skall kunna överföras till fastighet utan att denna till samfälligheten avstår mot andelen svarande mark, men samtycke av de berörda fastighetsägarna erfordras för det avsteg från 3 § som en sådan åtgärd får anses innebära.

8 §.

För mark, som genom överföring frångår fastighet, må enligt 5 kap. 2 § vederlag i annan mark eller samfällighetsandel tilläggas fastigheten, där ej ersättning i penningar finnes mera ändamålsenlig. Behov av att i samma utsträckning kunna bereda fastighet vederlag in natura föreligger emellertid även i sådant fall, då fastigheten tillhörig mark tages i anspråk för bildande av samfälld ägolott och andel i ägolotten ej i motsvarande mån upplåtes för fastigheten. Genom bestämmelserna i denna paragraf tillgodoses nu detta behov.

Enligt särskild föreskrift skall den i paragrafen fastslagna principen om naturavederlag vinna motsvarande tillämpning, då nya samfälligheter bildas genom uppdelning enligt 6 §. Vad som därvid kan avstås är icke mark utan rätt till delaktighet i den uppdelade ägolottens mark.

9 §.

Genom 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m. har ett särskilt institut tillskapats för att möjliggöra ensidig överföring av viss mark från samfälld ägolott. Denna s. k. sammanföring skall i första hand kunna avse vägmark, som icke längre erfordras för gemensamt ändamål, men lagens bestämmelser skola äga motsvarande tillämpning på mark avsedd till avloppsdike ävensom på bäck och annat dylikt mindre vattendrag. Sistnämnda uttryck torde inbegripa icke blott själva strömfåran utan även den mark vid stranden som jämte strömfåran ingår i samfälligheten samt dessutom åtminstone i vissa fall dammar, tjärnar och andra mindre vattenområden med stillastående vatten. Fråga om sammanföring skall prövas vid särskild lantmäteriförrättning och kunna avgöras efter ett i viss mån förenklat förfarande. De tillåtna förenklingarna innebära dels att fullständig utredning om delaktigheten i den samfällda marken ej erfordras, dels att fråga om ersättning till delägare för hans andel i den mark som genom sammanföringen frångår samfälligheten skall upptagas till prövning endast för den händelse yrkande därom fram-

ställes, innan förrättningsmännen meddela sitt utlåtande angående sammanföring. Att rätten till ersättning på detta sätt gjorts beroende av yrkande har ansetts kunna tillåtas med hänsyn till att den sammanförda marken i det alldeles övervägande antalet fall har obetydligt värde.

Den marköverföring som enligt kommittéförslaget är avsedd att kunna äga rum inom fastighetsregleringens ram är konstruerad på i huvudsak samma sätt som sammanföringen enligt 1952 års lag och kommer att medgiva lika goda möjligheter som denna att på ett från fastighetsindelningssynpunkt lämpligt sätt avveckla onyttiga samfälligheter, varjämte tidigare framförda önskemål om en utvidgning av tillämpningsområdet för sammanföringsinstitutet (se tredje lagutskottets utl. 8/1959) komma att tillgodoses. Ett genomförande av de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering bör följaktligen förbindas med ett upphävande av nuvarande särlagstiftning om sammanföring, men därvid bör tillses, att de förenklingar i förrättningshandläggningen som för närvarande äro tillåtna i ärenden angående sammanföring kunna i motsvarande utsträckning tillämpas även i fortsättningen. Genom dessa förenklingar ha betydande arbetsekonomiska fördelar kunnat vinnas utan att rättssäkerhetskravet blivit eftersatt, och det är angeläget att den föreslagna reformen icke medför ett mera formbundet och tyngande förfarande.

Att på grund av det anförda medgiva särskilda lättnader i fråga om lantmätarens skyldighet att vid fastighetsbildning utreda äganderättsförhållandena erfordras icke. Stadgandet i 4 kap. 12 § har utformats med tanke på att den framtida handläggningen av sammanföringsfallen icke skall försvåras och innebär, att utredningen skall verkställas i den omfattning som finnes påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Speciella regler bliva emellertid nödvändiga för att motsvarighet skall erhållas till nuvarande anordning, enligt vilken ersättning i anledning av sammanföring endast skall utgå i den mån yrkande därom framställes. Jämlikt de allmänna reglerna i 5 kap. skola nämligen förrättningsmännen ex officio upptaga fråga om ersättning i penningar eller annat vederlag för vad som genom fastighetsreglering överföres. Om särskilt undantag från denna skyldighet icke medgåves, skulle den möjlighet till förenkling som nyssnämnda stadgande i 4 kap. är avsedd att bereda icke kunna helt utnyttjas och förrättningsmännen tvingas att taga befattning med ersättningsfrågor även av fullständigt underordnad betydelse.

Den särskilda preklusionsregel som sålunda erfordras beträffande överföring av samfälld mark har meddelats i förevarande paragraf. Stadgandet härom har avfattats i nära överensstämmelse med de för sammanföring enligt 1952 års lag uppställda villkoren men har ej ansetts behöva begränsas till att avse blott vägmark och mindre vattendrag utan skall i princip gälla all mark, som från samfälld ägolott överföres till fastighet eller annan samfälld ägolott. Då sådan överföring äger rum, skall ersättning till delägare

i marken ej utgå vare sig i penningar eller i annan form, såvida icke delägaren uttryckligen begärt ersättning. Som förutsättning för en tillämpning av denna regel skall emellertid gälla antingen att behov av marken för det ändamål vartill den varit avsedd icke längre föreligger eller att sådant behov blir tillgodosett utan hinder av överföringen. Detta onyttighetskrav företer den skiljaktigheten från motsvarande villkor i 1952 års lag att fordran ej upprätthålles på att marken tillika skall vara onyttig för annat gemensamt ändamål. Ändringen i detta hänseende sammanhänger med att man åtminstone i sådana fall, där överföringen sker till annan samfällighet, måste antaga att ett visst behov av marken för gemensamt ändamål alltid föreligger. I stället har kommittén såsom villkor för tillämpning av ifrågavarande preklusionsregel ansett sig böra kräva, att fastighets andel i marken icke representerar ett mera betydande värde för fastigheten. Finnes anledning antaga att fastighets andel i marken utgör en i förhållande till fastighetens hela värde väsentlig tillgång, skall sålunda frågan om ersättning för marken utan yrkande upptagas till prövning. Behov av ett sådant villkor har redan med gällande lagstiftning framträtt beträffande bebyggelseområden, där samfälld vägmark, som ej längre erfordras för sitt ändamål, kan ha tagit åt sig ett betydande tätbebyggelsevärde och andel i dylik mark stundom kan utgöra en fastighets mest värdefulla tillgång. Villkoret blir emellertid av särskild betydelse för framtiden genom att preklusionsregeln hädanefter skall omfatta samfälld mark över huvud taget.

Det föreslagna stadgandet innebär, att delägare som önskar ersättning skall kunna framställa sitt anspråk intill dess beslut meddelas om förrättningens avslutande. En förlängning av preklusionsfristen i förhållande till vad som gäller enligt 1952 års lag har härigenom skett. Detta har varit möjligt, eftersom ersättningsfrågan hädanefter icke skall behöva avgöras redan i samband med att beslut rörande själva fastighetsbildningen meddelas.

Av väsentlig betydelse måste vara att delägarna i den samfällda marken bliva underrättade om vad de ha att iakttaga för den händelse de önska ersättning för marken. Enligt 1952 års lag skola erforderliga upplysningar härutinnan intagas i de kungörelser och kallelser rörande förrättningen som skola utfärdas. Detsamma torde i princip böra gälla enligt den nya lagen, men eftersom förrättningsmännen särskilt då överföring av samfälld mark ingår som ett led i en större omreglering ofta icke kunna redan vid kallelsernas utfärdande avgöra, om en överföringsåtgärd av det slag som här avses skall äga rum, har kommittén föreslagit en bestämmelse, varigenom möjlighet öppnas att även under förrättningens gång lämna delägarna motsvarande meddelande. För att delägare icke skall drabbas av rättsförlust, måste fordras att detta underrättande sker på samma sätt som gäller beträffande överbringande av kallelse till första förrättningssammanträdet. Det krav på delgivning som härigenom uppställes kommer onekligen att medföra vissa olägenheter, men det må påpekas att kollektivdelgivning van-

ligen bör kunna tillämpas och att olägenheterna därigenom avsevärt reduceras. Ett muntligt tillkännagivande vid förrättningssammanträde bör vidare vara tillräckligt beträffande delägare, som är närvarande vid sammanträdet.

## 7 KAP.

### Särskilda bestämmelser om servitut

De befogenheter som tillkomma ägare av fastighet inom fastighetens egna gränser äro i många fall icke tillräckliga för att egendomen skall komma till fullt ändamålsenlig användning. Genom samfällighetsbildning erbjudas vissa möjligheter att på varaktigt sätt tillgodose ett föreliggande kompletteringsbehov utan att fastigheten tillföres ytterligare enskild mark. En annan metod härför är servitutsbildningen, varigenom till fastigheten kunna knytas befogenheter för ägaren att på olika sätt disponera över eller påverka användningen av annan fastighet tillhörigt område eller därå befintlig anläggning. Möjligheten att genom servitut komplettera fastighet och göra densamma bättre lämpad för självständigt utnyttjande har sedan lång tid tillbaka ansetts vara av så väsentlig betydelse för uppkomsten av ett ändamålsenligt fastighetsbestånd att lagstiftningen i olika sammanhang medgivit instiftande efter särskild prövning — vanligen vid förrättning — av servitut eller servitutsliknande befogenheter, oavsett huruvida avtal därom kunnat åvägabringas, samt tillerkänt på dylikt sätt instiftade rättigheter en särskilt tryggad ställning. I samband med jorddelning ha sålunda servitut i viss ehuru tämligen begränsad utsträckning kunnat bildas, varjämte olika slag av servitutsrättigheter kunnat tvångsvis tillskapas enligt ett flertal författningar, som i skilda hänseenden meddelat bestämmelser rörande utnyttjandet av fast egendom, såsom beträffande byggande i vatten, bortledande av vatten, betesreglering och enskilda vägar. Gemensamt för alla dessa s. k. förrättningsservitut är att de till skillnad från enbart genom avtal upplåtna rättigheter alltid gälla mot nya ägare av de tjänande fastigheterna och ej ens kunna uppoffras vid exekutiv försäljning.

Som redan antytts äro de nuvarande möjligheterna till servitutsbildning i fastighetsbildningssammanhang tämligen begränsade. Enligt jorddelningslagen, vars bestämmelser i hithörande delar äro normerande även inom tillämpningsområdet för 1917 års lag om fastighetsbildning i stad, må förrättningsservitut endast tillskapas i samband med genomförandet av vissa ändringar i fastighetsindelningen. Sålunda må vid laga skifte och vid avstyckning servitut till förmån för en i förrättningen ingående fastighet under vissa förutsättningar läggas å annan sådan fastighet. Huruvida servitut också må tillskapas vid ägoutbyte kan synas i någon mån tveksamt, men i varje fall har ej sällan förekommit att man vid ägoutbytesförrätt-

ningar låtit skiftesreglerna i detta hänseende vinna motsvarande tillämpning. Det förtjänar vidare framhållas, att det stadgande i jorddelningslagen som genom särskild uppräkning angiver de vid fastighetsbildning tillåtna servitutsändamålen (10 kap. 9 §) innefattar en bestämd avgränsning av ändamålen till de uttryckligen omnämnda och med dem jämförbara. Innehållet i stadgandet har också ansetts utgöra hinder mot uppkomsten genom förrättning av vissa slags servitut, såsom rätt till skogsfång, bete, jakt och fiske (se NJA 1930 s. 14 och 1946 s. 278 samt 1932 s. 693 och 1935 s. 38), ehuru sådana rättigheter åtminstone i viss utsträckning kunna upplåtas genom avtal. Huruvida jorddelningslagen även utesluter möjligheten att bilda byggnadsservitut synes tveksamt; något vägledande avgörande i rättspraxis föreligger icke beträffande denna fråga.

Att den nya fastighetsbildningslagen måste på samma sätt som hittillsvarande jorddelningslagstiftning inrymma bestämmelser, som tillåta bildande av servitut i sammanhang med genomförandet av ändringar i fastighetsindelningen, torde icke behöva närmare motiveras. Kommittéförslaget innebär emellertid att servitut, som erfordras för komplettering av fastighet, skall kunna stiftas efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning också utan samband med att själva fastighetsindelningen förändras. Ett starkt behov av att kunna företaga fristående regleringsåtgärder av detta slag har framträtt, och någon principiell skillnad föreligger ju icke mellan dem och egentlig ägoreglering. Även i andra avseenden utvidgas möjligheterna att bilda fastighetsbildningsservitut. Motsvarighet till jorddelningslagens särskilda uppräkning av de olika servitutsändamålen upptages sålunda icke i förslaget, utan i stället förutsättes att det allmänna servitutsbegreppet sådant detta utbildats genom doktrin och rättspraxis i anslutning till innehållet i lagen om servitut i princip skall tillämpas vid fastighetsbildning. Genom att nuvarande särskilda ordning för tomtbildning föreslås bliva upphävd och ersatt med eljest gällande fastighetsbildningsinstitut komma förrättningsservituten vidare att erhålla en helt annan användning än tidigare inom byggnadskvarter. Visserligen kan det synas främmande att utpräglad stadsbebyggelse skall få regleras medelst servitut. Det är emellertid att märka, att en stadsplan ofta innebär sådana dispositioner beträffande kvartersmark att markens användning för avsett ändamål icke skulle kunna tryggas, om icke servitutsrättigheter finge tillskapas. Som exempel kan nämnas, att de i sådan plan ej sällan förekommande förbuden mot anordnande av utfart till viss gata i regel nödvändiggöra att fastigheter utmed gatan få sin utfartsfråga ordnad genom servitut. Likaså torde i plansammanhang stundom förutsättas att fastighets behov av vatten och avlopp tillgodoses genom att ledningsservitutet tillskapas. Det må ock framhållas, att den moderna stadsbyggnadstekniken i stor omfattning kräver att den fasta egendomen användes för väsentligt artskilda ändamål inom olika horisontella plan. Byggnad med anknytning till viss

fastighet behöver ej sällan utföras under markplanet utanför fastighetens gränser och alltså i gata eller på annan allmän plats eller inom annan enskild fastighet. Servitutsinstitutet synes här ha en viktig uppgift att fylla. Icke blott vertikala utan även horisontella begränsningar kunna nämligen utan olägenhet fastställas för utrymme, som må nyttjas med stöd av servitut, medan möjlighet att avskära fastigheternas utsträckning på djupet genom horisontella begränsningsplan icke synes böra införas. Kommittén har således avvisat tanken på att låta fastighet kunna bilda skikt, vilka till någon del äro belägna under annan fastighet. Genom att utvägen med servitutsbildning kommer att stå till buds har kommittén ansett detta ställningstagande möjligt utan eftersättande av den moderna teknikens krav.

Kommitténs förslag om instiftande av servitut efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning synes icke behöva inverka på möjligheterna att genom frivilliga upplåtelser tillskapa servitutsrättigheter med viss begränsad sakrättslig verkan. Visserligen kunna dessa utan någon som helst prövning från det allmännas sida tillskapade rättigheter menligt påverka den tjänande fastighetens lämplighet för avsett ändamål och därigenom motverka syftet med den jordpolitiska kontrollen över fastighetsbeståndet. Då den föreslagna utvidgningen av förrättningsservitutens användningsområde måste anses medföra att behovet av upplåtelseservitut minskar, skulle därför en inskränkning i fastighetsägarnas rätt att genom avtal knyta servitut till sina fastigheter kunna vara motiverad. Kommittén anser sig dock icke böra upptaga denna fråga till närmare övervägande. Densamma har helt nyligen behandlats i det av lagberedningen framlagda betänkandet med förslag till jordabalk, vari beredningen som sin bestämda uppfattning bl. a. uttalar att, ehuru en ytterligare utvidgning av förrättningsservituten är tänkbar, dessa likväl icke helt kunna ersätta upplåtelseservituten (SOU 1960: 25 s. 378).

Lika betydelsefullt som det kan vara för åstadkommande av ett rationellt fastighetsbestånd att lagstiftningen i vissa fall medgiver tillskapande av servitutsrättigheter att gälla med bästa rätt, lika angeläget är det att rättsordningen tillåter ändring eller upphävande av bestående servitut, som kommit att hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller icke längre äro behövliga. Möjligheterna att företaga dylika åtgärder äro emellertid för närvarande ofullständigt reglerade, och i vissa avseenden råder oklarhet om de meddelade bestämmelsernas räckvidd.

Beträffande samtliga upplåtelseservitut utom vissa skogsfångs- och betesservitut varom stadgas i 7 a § lagen om servitut anses för närvarande gälla att de enskilda fastighetsägarna ha frihet att genom enskilda rättshandlingar ändra och upphäva rättigheten. Härjämte tillerkänner lagen om servitut ägare av tjänande fastighet befogenhet att under vissa närmare angivna betingelser framtvinga begränsning av servitutsområde, flyttning

av servitut och avlösning eller annat upphävande av sådan rättighet. Prövningen av dessa frågor ankommer på allmän domstol, men beloppet av löseskillingen vid avlösning skall, om överenskommelse icke kan träffas, bestämmas av tre ojäviga skiljemän. Enligt lagberedningens förslag till ny jordabalk skola servitutslagens bestämmelser om ifrågavarande åtgärder liksom lagens innehåll i övrigt efter vissa jämkningar och kompletteringar överflyttas till den nya balken, dock ej i den mån bestämmelserna utesluttande äro tillämpliga på servitut av beskaffenhet att icke hädanefter få upplåtas. Om beredningens förslag skulle bliva genomfört, undanröjes den oklarhet rörande frågan huruvida även andra servitut än upplåtelseservitut falla in under bestämmelserna, ty enligt uttryckligt stadgande i förslaget skola dess servitutsregler icke gälla rättighet som tillkommit i samband med jorddelning eller genom expropriation eller annat tvångsförvärv även om den grundar sig på förening eller annan överenskommelse (19 kap. 27 §).

Vid sidan av servitutslagen erbjuder jorddelningslagen vissa möjligheter att få till stånd åtgärder beträffande bestående servitut. Sålunda kunna i samband med laga skifte vissa men ingalunda alla servitut utbrytas, vilket innebär att servitutet upphäves mot att den tjänande fastigheten avstår viss mark till förmån för den härskande fastighetens ägare, eller ock kan vid skiftet särskilt område anvisas för rättighetens utövning (1 kap. 21 §). De servitut som här avses utgöras av skogsfångs- och mulbetesservitut samt rättighet att fiska eller att taga torv, sten, sand, grus, lera eller dylikt. Troligen gäller även viss begränsning med hänsyn till sättet för servitutets bildande så att stadgandet endast kan tillämpas på rättigheter tillkomna genom avtal eller i samband med jorddelning. Vid laga skifte må dessutom servitut som utövas inom visst område förflyttas till annat område för vinnande av lämplig skiftesläggning (13 kap. 9 §). Utan sammanhang med laga skifte kan slutligen skogsfångs- och mulbetesservitut utbrytas, men genom de därför uppställda villkoren har en sådan fristående åtgärd förhållandevis sällan kommit till utförande (20 kap. 3 §).

För kommittén står det klart att för framtiden erfordras en mera fullständig och enhetlig reglering av möjligheterna att ingripa mot bestående servitutsförhållanden, när dessa hindra en önskvärd markanvändning eller icke vidare fylla någon nyttig funktion. Först och främst kan härvidlag konstateras att ändring och upphävande av servitut måste kunna komma till stånd i stort sett i samma omfattning som gäller beträffande möjligheterna att företaga ändringar i själva fastighetsindelningen. Servitutsrätt bör i varje fall icke såsom för närvarande åtnjuta större mått av orubblighet än äganderätt till fast egendom. Vidare torde i princip samma slags åtgärder, såsom flyttning och begränsning samt upphävande med eller utan markvederlag, böra ifrågakomma oavsett om servituten tillkommit enbart genom enskilda rättshandlingar eller efter viss officialprövning. Vad beträffar ordningen för åtgärdernas genomförande skulle det däremot kunna

ligga nära till hands att upprätthålla en skillnad mellan olika servitut allt efter deras tillkomstsätt. I fråga om upplåtelseservituten skulle därvid, i huvudsaklig överensstämmelse med servitutslagens regler och med vad lagberedningen föreslagit, kunna gälla att ändring eller upphävande mot bestridande av ägaren till den härskande fastigheten skulle beslutas efter prövning vid allmän domstol, medan behandlingen av motsvarande åtgärder rörande övriga servitut skulle kunna förläggas till fastighetsbildningsförrättning.

En fullt genomförd uppdelning mellan olika myndigheter enligt vad nu antytts av servitutsfrågornas handläggning är emellertid icke tänkbar. Uppenbart är nämligen att möjlighet måste finnas att åtminstone i viss utsträckning vid fastighetsbildningsförrättning disponera även över upplåtelseservitut. Fråga om upphävande av dylika servitut i fall, där markvederlag till ägaren av den härskande fastigheten kan ifrågakomma, måste sålunda alltid behandlas som ett fastighetsbildningsspörsmål och prövas i den för handläggning av sådana frågor stadgade ordningen. På samma sätt förhåller det sig beträffande en annan grupp av servitutsåtgärder, som bliva aktuella i stor omfattning, nämligen åtgärder vilka äro betingade av ändringar i fastighetsindelningen. Vid överföring av servitutsbelastad mark kommer det exempelvis ofta att visa sig nödvändigt för överföringens genomförande att servitutet flyttas eller begränsas eller kanske till och med att det upphäves. Prövningen av sådana servitutsfrågor måste då oberoende av sättet för servitutets tillkomst kunna ske i sammanhang med fastighetsindelningsfrågans behandling. Då fastighetsreglering äger rum i syfte att inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva, synes det vidare böra anförtros åt förrättningsmännen att besluta om åtgärder beträffande bestående servitut, också om dessa rättigheter grunda sig på avtal och åtgärdernas genomförande ej utgöra en nödvändig förutsättning för att regleringen i övrigt skall komma till utförande. Över huvud taget är det enligt kommitténs mening naturligt och riktigt att, när fastighetsindelningen är föremål för omreglering, servitutsförhållandena samtidigt underkastas de ändringar som finnas påkallade för åstadkommande av en ändamålsenlig markanvändning.

På grund av det anförda finner kommittén det ofrånkomligt att i fastighetsbildningslagen upptaga bestämmelser, som möjliggöra att en fullständig reglering av bestående servitutsförhållanden äger rum vid fastighetsbildningsförrättning. En sådan reglering bör tillåta såväl flyttning, begränsning och annan ändring av område för utövning av servitutsrätt som upphävande med eller utan markvederlag av sådan rättighet. Ytterligare typer av åtgärder beträffande bestående servitut synas däremot icke vara påkallade. Motsvarighet till sådan förändring av servitutsrättighet angående visst skogsfång som regleras i 5 a § lagen om servitut och som innebär

att servitutshavaren erhåller rätt att taga skogsprodukter av annat slag bör sålunda enligt kommitténs mening ej upptagas i fastighetsbildningslagen. Orsaken härtill torde utan vidare framgå av vad kommittén nedan anför, främst vid 5 §, angående behandlingen av skogsfångsrättigheter.

De servitutsåtgärder som enligt det sagda skola regleras i fastighetsbildningslagen böra, om de avse förrättningsservitut eller i varje fall servitut tillkomna vid fastighetsbildning, kunna ske icke blott i samband med vidtagande av ändringar i fastighetsindelningen utan även helt fristående. I fråga om upplåtelseservitut är det ej i och för sig påkallat att bestämmelserna medgiva en fristående reglering, utan för dessa rättigheters vidkommande är det väl tänkbart att man låter sådana åtgärder som ej äro betingade av eller kunna giva anledning till ändringar i fastighetsindelningen företagas annorledes än efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning. Det alternativ som här erbjuder sig är den i servitutslagen stadgade domstolsprövningen. Då emellertid en sådan lösning uppenbarligen bör undvikas som skulle medföra att likartade frågor beträffande samma slags servitut i vissa fall prövas vid allmän domstol och i andra fall vid förrättning, har kommittén ej ansett sig kunna förorda detta alternativ utan funnit övervägande skäl tala för att upplåtelseservituten i förevarande hänseende behandlas på samma sätt som fastighetsbildningsservituten (jfr yttrande inom lagrådet vid behandlingen av det till lagrådet år 1920 remitterade förslaget till jorddelningslag, NJA II 1926 s. 796). En bidragande orsak till kommitténs ställningstagande har varit, att ett regelrätt domstolsförfarande oftast torde bliva mera omständligt och kostsamt än en förrättningshandläggning. Denna senare handläggningsform, som redan enligt gällande rätt ansetts fullt betryggande och lämplig för vissa fall, torde därför med fördel kunna tillämpas även i övriga situationer särskilt som vissa förenklingar möjliggöras genom kommitteförslaget. Fastighetsbildningslagens regler om åtgärder för åstadkommande av ändring och upphävande av bestående servitut böra alltså fullt ut göras tillämpliga på upplåtelseservituten, och motsvarande bestämmelser i servitutslagen böra följaktligen upphävas. Det bör måhända påpekas att kommittén med det sagda ej avsett att upphäva den avtalsfrihet som för närvarande råder på ifrågavarande område beträffande en stor del av upplåtelseservituten.

En såsom fastighetsbildning företagen åtgärd, varigenom servitutsrättighet ändras eller upphäves, är enligt kommitténs betraktelsesätt alltid att anse som en form av fastighetsreglering. Då servitut instiftas med stöd av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen, är åtgärden jämväl att hänföra till fastighetsreglering. Detta gäller dock endast under förutsättning att servitutets instiftande ej ingår som ett led i en nybildning av fastighet. Om klyvning eller avstyckning verkställes så att någon av de vid delningen utlagda fastigheterna belastas med servitut till förmån för annan sådan fas-

tighet, syftar servitutsbildningen icke till en förbättring av bestående fastigheter. Den utgör ett moment i delningen och kan således icke betraktas som en regleringsåtgärd.

I detta kapitel meddelas de särskilda bestämmelser som utöver de allmänna stadgandena i 5 kap. funnits erforderliga rörande de till fastighetsreglering hänförliga servitutsåtgärderna. Innehållet i kapitlet har disponerats på det sättet att till en början behandlas bildande av servitut (1 och 2 §§), varpå följer ett avsnitt angående ändring och upphävande av sådana rättigheter (3—11 §§). Till sist upptages ett stadgande rörande initiativet till servitutsåtgärd (12 §).

1 §.

Denna paragraf innehåller den grundläggande bestämmelsen om bildande av servitut genom fastighetsreglering, och i första stycket stadgas att sådan åtgärd må komma till stånd, om densamma är av synnerlig vikt för att fastighet skall erhålla ändamålsenlig användning. Det villkor som härigenom uppställes innebär en skärpning av det i 5 kap. 4 § inskrivna kravet på att fastighetsreglering skall medföra lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna därav skola överväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna. En sådan skärpning har av kommittén funnits påkallad till förhindrande av att servitutsinstitutet erhåller en alltför vidsträckt användning, vilket skulle kunna medföra skadliga verkningar. För den enskilde måste det vara angeläget att icke behöva tvingas in i ett gemensamhetsförhållande, som servitutsbildningen onekligen giver upphov till, med mindre åtgärden är av mera väsentlig betydelse för annan fastighet. Beträffande vägservituten må därjämte framhållas, att ett krav på att åtgärd varigenom sådan rättighet instiftas skall vara av synnerlig vikt för fastighets ändamålsenliga användning är särskilt motiverat, enär motsvarande villkor är föreskrivet för upplåtelse av vägrätt enligt lagen om enskilda vägar och i huvudsak samma förutsättningar självfallet böra gälla oberoende av om rätt till väg grundas på beslut vid fastighetsbildning eller vid särskild vägförrättning. I lagen om enskilda vägar stadgas dessutom att vägrättsupplåtelse icke får föranleda märkligt men. Uttrycklig föreskrift med motsvarande innehåll synes icke erforderlig i fastighetsbildningslagen, då de i 5 kap. meddelade allmänna bestämmelserna få anses innefatta ett likvärdigt skydd mot mera betydande olägenheter. Icke heller för det fall att ägaren av den tjänande fastigheten medgiver servitutsbildningen bör emellertid kravet på synnerlig vikt eftergivas. Kommitténs ställningstagande härvidlag föranledes främst av en strävan att onödiga och tämligen betydelselösa servitut skola undvikas. I fråga om servitut, som även om de skulle tjäna ett i viss mån nyttigt ändamål dock icke skulle vara av egentlig betydelse för den härskande fastigheten, torde enligt kommitténs mening det sakrättsliga skydd som

kan vinnas genom inteckning av den frivilliga servitutsupplåtelsen vara tillräckligt.

Även om ett servitutsbildande efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning skall, på sätt framhållits i anslutning till kapitelrubriken, kunna ske fristående, torde dylik åtgärd ej sällan komma att företagas i samband med genomförandet av ändringar i fastighetsindelningen. Bedömningen huruvida kravet på synnerlig vikt är uppfyllt torde därvid böra ske med utgångspunkt i den indelning som är avsedd att gälla. Kommittén har ej funnit anledning att låta detta komma till särskilt uttryck i lagtexten, ty det får anses ligga i sakens natur att det är de för framtiden bestående förhållandena som skola vara utslagsgivande. Påpekas bör vidare att servitutsbildningen, då den ingår som ett led i en reglering varvid fastighetsindelningen underkastas ändringar, icke sällan medför fördelar också för andra fastigheter än den härskande. Sålunda kan åtgärden i dylikt fall vara av väsentlig betydelse för annan eller andra regleringsfastigheter genom att den möjliggör en sådan lösning av fastighetsplanen som eljest icke skulle kunnat åstadkommas. Även fördelarna i detta hänseende skola kunna beaktas vid bedömning huruvida kravet på synnerlig vikt är uppfyllt.

I samband med att lagberedningen behandlat frågan huruvida upplåtelseservituten helt kunde ersättas av förrättningsservituten har beredningen framhållit det önskvärda i att behov, vilka måste tillgodoses för att fastighet skulle bliva lämplig för sitt ändamål, i största möjliga utsträckning tillfredsställdes genom jorddelningsförrättning och rättigheten därigenom förlänades en särskilt tryggad ställning. För sådant syfte kunde det enligt beredningens mening till och med tänkas vara erforderligt, att avtalsservitut upphöjdes till ställning av förrättningsservitut (SOU 1960: 25 s. 378). Fastighetsbildningskommittén är för sin del fullt på det klara med att den av beredningen sålunda antydda anordningen bör vara tillåten men har ansett en konstruktion med nybildning av servitut i förening med upphävande av det bestående upplåtelseservitutet vara att föredraga, enär därigenom ersättningsfrågans behandling underlättas och eventuell oklarhet om det äldre servitutets innebörd undanröjes. För att tveksamhet icke skall behöva råda om möjligheten att genomföra en sådan anordning har föreslagits att till stadgandet i första stycket av denna paragraf fogas ett tillägg, enligt vilket förekomsten av avtalsservitut eller liknande rättighet som utan särskild prövning kan bringas att upphöra icke skall beaktas vid bedömningen huruvida viss servitutsåtgärd är av synnerlig vikt. Genom att åtgärder av detta slag hädanefter skola kunna ske fristående utan sammanhang med genomförande av ändringar i fastighetsindelningen blir det möjligt att på ett enkelt sätt vid förrättning få ett avtalsservitut utbytt mot ett fastighetsbildningsservitut. Ofta torde särskilt sammanträde härför kunna undvikas.

Av vad kommittén anfört i anslutning till kapitelrubriken framgår att förrättningsservitut måste kunna komma till användning även inom kvarter enligt stadsplan. Detta beror i huvudsak därpå att en detaljplan icke sällan mer eller mindre direkt förutsätter att vissa ändamål tillgodoses genom servitutsrättigheter. Servitutsbildande åtgärder äro därför ofta nödvändiga för planens genomförande. Den frågan uppställer sig emellertid, om det icke skulle vara befogat att såsom villkor för att fastighetsbildningsservitut må tillskapas inom dessa områden uppställa ett krav på att positivt stöd för åtgärden lämnas i planen.

Lagberedningens förslag till jordabalk innehåller i detta hänseende en särskild reglering, innebärande att upplåtelseservitut icke må bildas för ändamål som omfattas av genomförd detaljplan (19 kap. 4 §). Som skäl härför åberopar beredningen, att äldre servitut inom tätbebyggelseområden ofta visat sig utgöra hinder för genomförande av den bebyggelse som vid planering funnits lämplig och att svårigheter förelegat att på ett någorlunda enkelt sätt få dessa servitut ur världen. Beredningen framhåller vidare att olägenheter av detta slag bl. a. påtalats i riksdagen, som begärt utredning av förhållandet mellan å ena sidan rätten till servitutsupplåtelser och å andra sidan stadsplanelagstiftningens bestämmelser. (SOU 1960: 25 s. 394; jfr riksdagsskrivelse 269/1940 och första lagutskottets utl. 38 samma år).

Att av nu anförda skäl särskilt begränsa möjligheterna att bilda fastighetsbildningsservitut inom detaljplanerade områden synes dock icke av behovet påkallat. Dylika åtgärder skola nämligen vara underkastade de i 3 kap. inskrivna allmänna villkoren för fastighetsbildning, och av stadgandet i 12 § nämnda kapitel följer, att servitutsåtgärd varom här är fråga icke utan länsstyrelsens medgivande får företagas inom område med bl. a. stadsplan eller byggnadsplan på sådant sätt att områdets ändamålsenliga användning i överensstämmelse med planen försvåras eller syftet med densamma eljest motverkas. Däremot kan det måhända av hänsyn till den enskilde sakägaren, som innehar mark inom dessa planområden, vara motiverat med en föreskrift om att marken icke må mot hans bestridande belastas med servitut annat än under den förutsättningen att planen innefattar stöd därför, ty om genom planläggning blivit fastslaget att marken får utnyttjas för visst enskilt ändamål, synes ägaren med visst fog kunna göra anspråk på att detta utnyttjande icke skall ske för annan fastighets räkning. Kommittén har likväl icke funnit sig böra införa ett krav på sådant planstöd. Därigenom skulle med säkerhet stora praktiska svårigheter uppkomma, beroende bl. a. därpå att man vid planernas upprättande vanligen icke kan med tillräcklig säkerhet bedöma behovet av servitut. Ett omfattande arbete för ändring och komplettering av föreliggande detaljplaner skulle lätt bliva följden, om man ej utan stöd i sådan plan skulle få tillskapa servitut, som prövas vara av synnerlig vikt för viss fastighet.

Härtill kommer emellertid det icke minst viktiga skälet, att redan bestämmelserna i 5 kap. bereda de enskilda fastighetsägarna erforderligt skydd mot alltför kännbara ingripanden vid fastighetsreglering. Bl. a. gäller ju i princip, att fastighets lämplighet icke får försämras genom en reglering.

Ett närmare angivande i förevarande paragraf av de olika servitutsrekvisit som skola gälla kan uppenbarligen icke komma i fråga. Det allmänt vedertagna servitutsbegreppet torde i stället, såsom tidigare framhållits, bliva vägledande vid servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen. I vissa avseenden har emellertid kommittén funnit nödigt att avvika från vad som eljest anses gälla beträffande rätten att stifta servitut. Sålunda föreslås i 2 § en del begränsningar med hänsyn till servitutsändamålen. Redan i förevarande paragraf meddelas emellertid vissa särbestämmelser. Dessa ha upptagits i andra stycket av paragrafen och behandla möjligheterna att låta servitut avse positiva prestationer och att instifta tidsbegränsade och villkorsbundna servitut.

Enligt allmänna regler må servitut ej innefatta förpliktelse för den tjänande fastighetens ägare att fullgöra positiva prestationer. I 2 § lagen om servitut stadgas emellertid det undantaget att enligt överenskommelse i servitutsavtal skyldighet må åläggas denne fastighetsägare att underhålla på fastigheten befintlig väg, byggnad eller inrättning, som erfordras för servitutets begagnande. Motsvarande ordning torde icke lämpligen böra tillämpas beträffande servitut som instiftas utan stöd av samtycke från den tjänande fastighetens ägare. Då sådana servitut bildas, synes skyldigheten att underhålla anläggning som avses med rättigheten vanligen böra åvila den eller de fastighetsägare som ha intresse av att anläggningen vidmakthålles. Beträffande väg- och dikesanläggningar, som främst torde vara av betydelse i fastighetsbildningssammanhang, finnas i lagen om enskilda vägar och vattenlagen särskilda bestämmelser meddelade, vilka möjliggöra en fördelning av underhållsskyldigheten i huvudsak enligt vad nu sagts. I andra stycket av denna paragraf har därför inskrivits ett uttryckligt förbud mot att i servitut som bildas genom fastighetsreglering innefatta skyldighet för den tjänande fastighetens ägare att fullgöra underhållsskyldighet. Om emellertid denne och ägaren av den härskande fastigheten äro ense om underhållsfrågans ordnande genom den tjänande fastighetens försorg, bör hinder icke möta att ett slutgiltigt beslut i enlighet med deras överenskommelse meddelas i fastighetsbildningsärendet. Det härav föranledda förbehållet har utformats i nära anslutning till ett av lagberedningen föreslaget stadgande om möjlighet att genom servitutsavtal överenskomma om underhållsskyldighet (19 kap. 7 § förslaget till ny jordabalk). Enligt detta stadgande skall skyldigheten icke endast liksom hittills enligt 2 § lagen om servitut kunna avse vad som erfordras för servitutets begagnande eller alltså anläggningar vilka tjäna som medel för tillgodo-

görandet av servitutsförmånen utan även omfatta anläggningar som så att säga i sig själva representera förmånen (jfr SOU 1960: 25 s. 396).

I andra stycket har vidare, med avvikelse från vad som i allmänhet gäller beträffande de förpliktelser som må upplåtas såsom servitut, föreskrivits att fastighetsbildningsservitut icke må tillskapas för viss tid eller göras beroende av villkor. Även om servitut av detta slag icke kunna beräknas få bliva bestående för all framtid, har det icke synts lämpligt att införa nyheten med fastighetsbildningsåtgärder, vilkas giltighetstid på förhand begränsas. I sakens natur synes vidare ligga att sådana åtgärder ej heller skola få göras beroende av olika omständigheter, över vilka de enskilda sakägarna mer eller mindre efter eget gottfinnande kunna disponera, såsom att avgäld eller annat vederlag erlägges i viss ordning. Vad nu anförts har emellertid icke ansetts böra utesluta möjligheten att i samband med stiftande av fastighetsbildningsservitut föreskriva att rättigheten skall gälla endast så länge ändamålet därmed icke tillgodosetts på annat, närmare angivet sätt. Särskild lagbestämmelse med detta innehåll har därför meddelats. Bestämmelsen torde bl. a. visa sig få praktisk betydelse i sådana fall, där ett vägbehov omedelbart måste tillgodoses genom servitutsbildning men det står klart att vägfrågan ganska snart kommer att lösas i annan ordning, t. ex. genom anläggandet av en allmän väg. Om möjlighet icke skulle finnas att redan vid servitutets instiftande på detta sätt begränsa dess giltighet, skulle särskild förrättning för upphävande av servitutet många gånger bliva nödvändig.

Kommittén har övervägt att uttryckligen i denna paragraf angiva, att vid stiftande av servitut närmare föreskrifter må meddelas angående rättighetens utövning. Att dylika föreskrifter skola få utfärdas i samband med servitutsbildningen torde emellertid icke behöva särskilt fastslås. I många fall äro de erforderliga för att innebörden av själva servitutsrättigheten skall bliva tillräckligt tydligt bestämd. I detta sammanhang vill kommittén betona nödvändigheten av att servitutsbeslut får ett fullständigt innehåll och en noggrann utformning. I allmänhet torde visst område för servitutets utövning böra angivas och dess gränser närmare fixeras.

Då servitut bildas vid laga skifte enligt jorddelningslagen kan ersättning för det intrång servitutet förorsakar den tjänande fastigheten icke tillerkännas dennas ägare. Särskilt med hänsyn till den utvidgning av möjligheterna att bilda servitut genom fastighetsreglering som är avsedd att genomföras är det tydligt att gottgörelse hädanefter måste kunna beredas den tjänande fastighetens ägare för den värdeminskning som fastigheten undergår genom att servitut lägges därå. De i 5 kap. upptagna bestämmelserna torde innefatta en tillräckligt uttömmande reglering av denna fråga. Därest frivillig överenskommelse icke kan läggas till grund för förrättningsmännens beslut i frågan, skall ersättning till den tjänande fastighetens

ägare bestämmas enligt vad stadgas i 5 kap. 10 § första stycket. Ersättningsbeloppet skall därvid fastställas med ledning av de värdeförändringar de båda servitutsfastigheterna undergå. Uppenbart är emellertid att värdet av servitutet för den härskande fastigheten eller det s. k. positiva värdet vanligen icke överensstämmer med servitutets negativa värde, varmed förstås den minskning av den tjänande fastighetens värde som föranledes av servitutsbelastningen. Vid servitutsbildandet torde i regel det positiva värdet överstiga det negativa. Frågan huruvida det ena eller det andra värdet skall läggas till grund för ersättningen eller om denna skall fastställas till ett belopp mellan dessa båda värden är ett problem av vinstfördelningsnatur direkt jämförbart med det, som möter vid vanliga markbyten då ju de olika områdena skola åsättas lika värden för såväl avträdaren som tillträdaren. Lika litet som vid regleringar avseende markområden kan för servitutsfallen anvisas någon viss bestämd fördelningsnorm, utan åt förrättningsmännen måste överlämnas att med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet träffa sitt avgörande så att ett skäligt resultat erhålles. De i avsnittet om den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering angivna synpunkterna på hithörande problem gälla icke endast beträffande egentlig ägoreglering utan äro även avsedda att vinna beaktande vid servitutsåtgärder. Påpekas bör emellertid att ersättning för servitut som instiftas vid expropriation eller med tillämpning av lagen om enskilda vägar eller vattenlagen skall bestämmas med hänsyn till servitutets negativa värde och att vinsten av åtgärden härigenom tillföres den härskande fastighetens ägare. Då servitut bildas genom fastighetsreglering, kan det därför i vissa fall, åtminstone om åtgärden sker fristående, finnas anledning att låta denna norm för vinstfördelningen vinna tillämpning.

Innebär bildandet av servitut enligt denna paragraf att befintlig byggnad måste rivas eller ändras, kommer skada som i följd härav uppstår för den tjänande fastigheten att beaktas vid bestämmande av ersättningen till dennas ägare, enär ingreppet i bebyggelsen påverkar fastighetens värde i negativ riktning. Enligt 5 kap. 12 § kan dessutom särskild ersättning bestämmas för personlig skada i detta fall. Även där byggnaden tillhör annan än den som äger fastigheten, föreligger enligt samma lagrum rätt till ersättning för ingreppet.

2 §.

Denna paragraf behandlar, såsom redan framhållits vid föregående paragraf, frågan om vissa begränsningar i möjligheterna att genom fastighetsreglering tillskapa servitutsrättigheter. I första stycket meddelas här en bestämmelse med förbud mot servitutsbildning för vissa ändamål, vilket stadgande gäller vare sig åtgärden är avsedd att äga rum fristående eller i samband med annan fastighetsbildning. I det följande av paragrafen föreskrives därefter viss ytterligare inskränkning främst i fråga om rätten till ett fristående servitutsbildande.

Servitut innefattande rätt till skogsfång ha åtminstone tidigare upplåtits i stor utsträckning inom vissa delar av landet. Dessa rättigheter ha visat sig medföra betydande olägenheter särskilt med hänsyn till skogsvården, och det är ett starkt önskemål att de med det snaraste bringas att upphöra. I det följande meddelas också särskilda regler i syfte att på ett mera effektivt sätt än som med tillämpning av hittillsvarande lagstiftning kunnat ske främja en sådan avveckling. Då ett uttryckligt förbud mot tillskapande genom fastighetsreglering av nya skogsfångsservitut emellertid tillika erfordras, har stadgande därom införts i första stycket av denna paragraf. I sitt förslag till ny jordabalk har även lagberedningen upptagit en bestämmelse av innebörd bl. a. att rätt till skogsfång icke må genom enskild rättshandling upplåtas (19 kap. 3 § andra stycket). Därest detta förslag icke skulle bliva genomfört senast i sammanhang med ett antagande av den nya fastighetsbildningslagen, torde i lagen om servitut böra inskrivas en motsvarande regel.

Nyssnämnda bestämmelse i förslaget till ny jordabalk innehåller tillika ett förbud mot upplåtelse av servitutsrätt till betesmark utom i sådana fall, där tillämpning av servitutsinstitutet erfordras för möjliggörande av betesreglering enligt lagen om ägofred. Någon motsvarighet till detta förbud har icke synts böra införas i fastighetsbildningslagen. Visserligen skola enligt kommittéförslaget betesservitut i stor omfattning kunna upphävas, men i fråga om denna servitutsform föreslås icke en sådan allmän avveckling som är avsedd att komma till stånd beträffande skogsfångsservituten. De av kommittén i denna del föreslagna bestämmelserna innebära, att betesservitut vanligen icke torde kunna upphävas, om den härskande fastigheten saknar nödig betesmark eller om sådan mark ej utan oskälig kostnad eller avsevärd olägenhet kan anordnas inom fastighetens gränser. Med hänsyn härtill och då det i något enstaka fall kan tänkas vara av synnerlig vikt att fastighet tillförsäkras rätt till bete på annan fastighets mark, har möjligheten att genom fastighetsreglering tillämpa servitutsformen för tillgodoseende av ifrågavarande ändamål ej ansetts böra helt uteslutas.

Enligt allmänna regler torde hinder icke föreligga att till förmån för fastighet med kraftverk upplåta servitut, avseende rätt att över andra fastigheter framdraga elektriska starkströmsledningar för distribution av den vid kraftverket alstrade elektriska kraften. Därest frivillig uppgörelse icke kan träffas, kan särskilt expropriationsförfarande tillgripas. Även om det otvivelaktigt i många fall kan vara av stor betydelse att fastighet tillförsäkras rätt till framdragande av starkströmsledningar — en åtgärd som kräver i särskild ordning beviljad koncession — synes det knappast vara ett fastighetsbildningsintresse att dylika rättigheter tillskapas. På grund härav har kommittén ansett sig böra för framtiden förhindra tillkomsten genom fastighetsbildning av servitut för framdragande av elektriska starkströmsledningar, vilket uttryckligen angivits i denna paragraf.

Kommittén övergår härefter till behandling av den i andra stycket av denna paragraf upptagna bestämmelsen med viss inskränkning i rätten att genom fastighetsreglering stifta servitut utan samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. Bestämmelsen har till syfte att lösa det konkurrensproblem som uppkommer, när servitut med bästa rätt må bildas jämväl efter särskild prövning enligt annan lagstiftning. Den kommer uppenbarligen att få sin främsta betydelse beträffande rättigheter av beskaffenhet att kunna tillskapas enligt lagen om enskilda vägar samt enligt vattenlagen. Begränsade sakrätter till fast egendom kunna med stöd av dessa båda författningar tvångsvis bildas för tillgodoseende av ett flertal olika ändamål, och i stor utsträckning måste de hänföras till servitut, även om lagtexten icke uttryckligen använder denna beteckning. Påpekas bör vidare att, då rättighet tillskapas enligt vattenlagen, detta sker efter prövning antingen vid vattendomstol eller ock vid syneförrättning med möjlighet till överprövning vid vattendomstol av synemännens avgörande.

Största möjliga enhetlighet med avseende på de materiella förutsättningarna att stifta servitut för tillgodoseende av samma eller likartade ändamål och beträffande den formella handläggningen av samma slags servitutsfrågor bör självfallet alltid eftersträvas. Från denna utgångspunkt borde därför servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen över huvud taget icke tillåtas, så snart motsvarande åtgärd kunde åstadkommas genom ett i annan ordning särskilt reglerat förfarande. Att på detta sätt inskränka möjligheterna att vid fastighetsbildningsförrättning besluta i olika servitutsfrågor skulle emellertid medföra betydande olägenheter i andra avseenden, beroende på det nära sambandet mellan sådana frågor och rena fastighetsbildningsfrågor. En så långtgående begränsning kan därför icke komma i fråga. Av skäl som närmare utvecklas i anslutning till bestämmelserna här nedan i 9 kap. anser kommittén, att vissa gemensamma väg- och torrläggningsarbeten böra kunna utföras inom ramen för en fastighetsreglering. Om icke de för dessa arbeten grundläggande rättigheterna även skulle kunna tillskapas vid samma förrättning, skulle förfarandet bliva onödigt komplicerat till skada icke minst för de enskilda sakägarna. Här må vidare påpekas att ett visst motsatsförhållande redan föreligger mellan jorddelningslagens servitutsregler och annan lagstiftning utan att därav framträtt några olägenheter av betydelse. Frågan kan emellertid icke liksom hittills lämnas helt oreglerad, enär servitutsbildning enligt den nya fastighetsbildningslagen är avsedd att, till skillnad mot den som jorddelningslagen tillåter, i princip kunna ske som en helt fristående åtgärd, varigenom en betydligt mera besvärande konkurrenssituation uppkommer.

Att med hänsyn till det anförda viss inskränkning måste föreskrivas i de eljest föreliggande möjligheterna att stifta fastighetsbildningsservitut synes uppenbart, men delade meningar kunna råda om hur långt man i detta

hänseende bör gå. Till en början kan emellertid fastslås, att helt fristående servitutsåtgärder icke torde böra tillåtas enligt fastighetsbildningslagen, om de äro av beskaffenhet att kunna genomföras med stöd av annan, särskilt för ändamålet tillskapad lagstiftning. Däremot kan diskuteras, om servitutsbildning av det slag varom här är fråga skall medgivas i alla de fall, då den äger rum i sammanhang med annan fastighetsbildning, eller om det bör fordras icke blott att servitutsbildningen sålunda sker i anslutning till annan fastighetsbildningsåtgärd utan även att den äger sådant samband därmed att den utgör en förutsättning för denna åtgärds genomförande. Kommittén anser det för sin del icke tillräckligt, att enbart den formella handläggningen av servitutsfrågan i sammanhang med prövningen av annan fastighetsbildning skall tillmätas betydelse. Samtidigt finner emellertid kommittén, att ett krav på att servitutsåtgärden verkligen skall vara nödvändig för den andra åtgärdens genomförande skulle föra för långt. Därigenom skulle en önskvärd samordning försvåras och skulle i många fall ett onödigt tungrott förfarande framtvingas. Kommittén har därför ansett sig böra förorda ett stadgande med det innehållet att servitut av ifrågavarande beskaffenhet skall få tillskapas efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning, om åtgärden äger rum i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och den är av betydelse för dennas genomförande. Till närmare belysning av stadgandets innebörd vill kommittén framhålla, att bildandet av servitut måste anses vara av betydelse för exempelvis genomförandet av en omarrondering inom visst område, därest servitutsbildningen bidrager till uppkomsten av en bättre ägoanordning eller omarronderingen underlättas och förbilligas genom servitutsåtgärden. Vidare må påpekas, att stadgandet endast avser fall, då servitutsrättighet kan upplåtas, förutom enligt vattenlagen, med stöd av annan lagstiftning efter prövning vid särskild förrättning. Möjlighet att genom expropriation eller liknande tillvägagångssätt bilda servitut har sålunda ej ansetts böra beaktas vid bedömning huruvida servitutsåtgärd må företagas enligt fastighetsbildningslagen.

Vad beträffar servitut av beskaffenhet att kunna instiftas enligt vattenlagen har det emellertid synts kommittén nödvändigt att föreskriva viss ytterligare inskränkning i möjligheterna till servitutsbildning vid fastighetsbildningsförrättning. Med hänsyn till den speciella sakkunskap som vattendomstolarna besitta på detta område kan det nämligen icke vara lämpligt att i enlighet med det nyss anförda medgiva en överflyttning av prövningen till förrättning varom nu är fråga, så snart servitutsbildningen sker i anslutning till viss fastighetsbildningsåtgärd, för vilken den är av betydelse. Om ägaren till den fastighet som belastas av servitutet motsätter sig servitutsåtgärden, bör frågan sålunda i allmänhet icke få prövas i annan ordning än den vattenlagen anvisar. Däremot bör det ej uppkalla några betänkligheter att i sådana fall, där denne fastighetsägare frivilligt un-

derkastar sig åtgärden, upptaga frågan till behandling vid fastighetsbildningsförrättning. Vattenlagens bestämmelser om skyldighet att inhämta vattendomstolens tillstånd till vissa företag åsidosättas icke härigenom.

Den nu föreslagna inskränkningen i rätten att vid fastighetsbildningsförrättning pröva fråga om bildande av servitut för ändamål, vilka närmare regleras i vattenlagen, torde endast böra gälla sådana rättigheter som kunna instiftas enligt 2—6 kap. vattenlagen. Beträffande övriga vattenlagsservitut eller med andra ord de i 7 och 8 kap. nämnda lag avhandlade rättigheterna i syfte att möjliggöra torrläggning och avledande av avloppsvatten kan ej undvikas att de fastighetsbildande myndigheterna erhålla befogenhet att oberoende av fastighetsägarnas frivilliga medverkan men i anslutning till viss fastighetsbildning besluta om ett instiftande. En annan ordning skulle i alltför hög grad komplicera handläggningen av sådana icke sällan förekommande fastighetsregleringar som förutsätta en samtidig lösning av torrläggnings- eller avloppsfråga. Påpekas bör vidare att man redan enligt gällande rätt har möjlighet att vid fastighetsbildning instifta servitut för ifrågavarande ändamål och att några olägenheter härav icke kunnat förmärkas. Där i dessa situationer prövning av visst företags tillåtlighet enligt vattenlagen är obligatorisk, skall emellertid sådan prövning självfallet icke få underlåtas.

Enligt lagen den 28 juni 1918 om rätt att över annans mark framdraga ledning för vatten till husbehovsförbrukning må ledning för viss fastighets förseende med vatten till sådan förbrukning framdragas över annan fastighets område och ägaren till sistnämnda fastighet förpliktas att mot ersättning tåla intrånget därav. Om överenskommelse icke kan träffas, skall frågan efter stämning prövas av allmän domstol. Denna äger uppdraga åt två synemän att efter företagen syn avgiva utlåtande, som under viss förutsättning skall fastställas av domstolen. Även vattenlagen innehåller bestämmelser om instiftande av rättighet att för tillgodogörande av grundvatten framdraga ledning å annan tillhörig fastighet. Dessa bestämmelser återfinnas i 2 kap. 45 §. Beträffande ledning för vatten till husbehovsförbrukning hänvisas emellertid i detta lagrum till vad särskilt är stadgat. När nu den nya fastighetsbildningslagen kommer att innehålla regler om bildande av servitut efter ett tämligen enkelt förrättningsförfarande, böra dessa regler enligt kommitténs mening göras tillämpliga även på den i 1918 års lag reglerade situationen och ersätta denna författning, vilken sålunda bör upphävas i samband med fastighetsbildningslagens ikraftträdande. Eftersom emellertid rätten att framdraga vattenledning för husbehovsförbrukning får anses vara av beskaffenhet som avses i 2 kap. vattenlagen, erfordras i förevarande sammanhang ett särskilt undantag från de bestämmelser som föreslås i andra stycket av denna paragraf. Undantagsregeln har upptagits i ett tredje stycke och innebär att rättighet av ifrågavarande

slag skall kunna instiftas vid fastighetsbildningsförrättning oberoende av om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildning eller icke eller om ägaren till den tjänande fastigheten motsätter sig densamma.

3 §.

I anslutning till kapitelrubriken har framhållits vikten av att olika åtgärder kunna vidtagas beträffande bestående servitut och vidare har uttalats att sådana åtgärder skola, oberoende av sättet för servitutens tillkomst, kunna beslutas vid fastighetsbildningsförrättning. På samma sätt som lagstiftningen medgiver ändringar i fastighetsindelningen för vinnande av bättre brukningsförhållanden och lämpligare fastighetsbestånd böra även servitutsförhållandena kunna rubbas, där det finnes medföra fördelar i fastighetsbildningshänseende. För dessa servitutsåtgärder böra i princip samma regler gälla som för ändringar i fastigheternas ägoområden, och det skulle på grund härav kunna synas mest följdriktigt att enbart låta de allmänna bestämmelserna i 5 kap. vara normerande. Emellertid förete servitutsförhållandena åtminstone såtillvida ett särdrag som de tillåta att tämligen detaljerade föreskrifter meddelas utan att möjligheterna att åstadkomma från såväl allmän som enskild synpunkt lämpliga resultat därigenom onödigt begränsas. Med hänsyn härtill och till den omständigheten att förutsättningarna för en fastighetsägare att genomdriva ändring eller upphävande av servitut blivit så utförligt reglerade i gällande rätt har det synts kommittén mest tillrådligt att vid sidan av de allmänna regleringsvillkoren och som en närmare utveckling av dem uppställa vissa särskilda villkor för genomförandet av åtgärder till rubbning av bestående servitut. De härav föranledda speciella bestämmelserna skola avse icke blott upplåtelseservituten utan även fastighetsbildningsservituten. Eftersom sådana servitut som tillkommit genom expropriation eller annat tvångsförvärv måste kunna underkastas motsvarande åtgärder och förutsättningarna för ändring därvid böra vara desamma som då fråga är om servitutsrättigheter av annat slag, skola bestämmelserna äga tillämpning jämväl å dem. Emellertid erfordras, på sätt framgår av vad nedan sägs vid 8 §, en viss begränsning av möjligheterna att genom fastighetsreglering rubba en del av dessa tvångsservitut.

Vad beträffar frågan om den närmare beskaffenheten av det institut för ändring av servitut som erfordras inom fastighetsregleringens ram skulle det i och för sig vara möjligt att låta detta omfatta alla tänkbara ändringsåtgärder såväl med avseende på området för servitutets utövning som i fråga om rättighetens innehåll i övrigt. Särskilt med tanke på upplåtelseservituten, som icke gälla med bästa rätt i de tjänande fastigheterna, skulle emellertid vissa svårigheter uppkomma genom en sådan anordning med vidsträckta möjligheter till förändring av bestående rättigheter. Kommittén har därför

i stället valt att i tämligen nära överensstämmelse med gällande rätt begränsa de tillåtna ändringarna till sådana som endast syfta till att åstadkomma viss reglering av möjligheterna att utnyttja föreliggande rättigheter utan att innebära en egentlig ökning eller minskning av servitutsbelastningen samt att låta behovet av en mera genomgripande omvandling av servitutsförhållandena tillgodoses på annat sätt, nämligen genom ett upphävande av servitut eventuellt i kombination med en nybildning av sådan rättighet. Av betydelse blir därvid att upphävandet icke skall behöva avse rättigheten i dess helhet utan skall kunna begränsas till viss i servitutet ingående befogenhet.

Själva ändringsinstitutet, vilket regleras i denna paragraf, kommer till följd av det anförda att få en tämligen begränsad räckvidd. Därigenom skall utövningsområdet för ett lokaliserat servitut kunna begränsas eller flyttas till annan del av den tjänande fastigheten eller på annat sätt jämkas. Viss utvidgning bör därvid icke vara utesluten. Där servitutet ej är lokaliserat, skall särskilt utövningsområde inom fastigheten kunna anvisas, i vilket fall man även kan tala om en sorts begränsning. I samband med att utövningsområdet ändras på sätt nu sagts böra nya eller ändrade föreskrifter rörande sättet för utövningen kunna meddelas. Det bör emellertid påpekas att meningen icke är att man på denna väg skall kunna förläna servitutet ett annat innehåll. Erfordras en verklig förändring i detta hänseende, bör man såsom redan antytts utnyttja möjligheterna med upphävande eller nybildning eller båda dessa åtgärder i förening.

Såsom villkor för att ändringsåtgärd enligt vad här ovan sagts skall få vidtagas har i paragrafen först och främst angivits, att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Möjligheten till ingripande i detta fall har föranletts av att servitutet måste anses allvarligt skada det allmänna intresset av att marken kommer till lämplig användning. Något krav på att missförhållandet uppkommit till följd av ändrade förhållanden kan uppenbarligen ej uppställas. Ej heller kan krävas, att servitutsändringen icke får lända den härskande fastigheten till mera väsentlig olägenhet. De med åtgärden förbundna olägenheterna lämnas likväl ej obeaktade; enligt de allmänna bestämmelserna i 5 kap. kommer tillbörlig hänsyn alltid att tagas till dem.

Om ett servitut hindrar den tjänande fastighetens användning i enlighet med detaljplan, torde man i allmänhet få anse att fastighetens ändamålsenliga utnyttjande även hindras. Emellertid kan tänkas att det i detaljplanen avsedda användningssättet under åtminstone viss övergångstid, innan planen ännu hunnit bliva genomförd, ej innebär det för tillfället mest förmånliga utnyttjandet. Med hänsyn härtill och till den stora betydelsen av att servitutsförhållandena icke försvåra ett plangenomförande har det ansetts böra särskilt utsägas i lagtexten, att hinder mot den tjänande fas-

tighetens användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan skall, på samma sätt som hinder mot fastighetens ändamålsenliga utnyttjande, kunna föranleda servitutsändring.

I paragrafen angives ytterligare ett fall, då ändring av servitut medgives, nämligen då åtgärden är till väsentlig fördel för endera av de båda servitutsfastigheterna — den tjänande eller den härskande — och den icke medför olägenhet av betydelse för den andra fastigheten. De villkor som här uppställts ansluta sig i viss mån till vad som gäller enligt 5 § servitutslagen beträffande flyttning av servitut. Förslaget innebär emellertid en väsentlig nyhet genom att det utan särskild begränsning medgiver ändring även till förmån för den härskande fastigheten, vars ägare för närvarande har möjlighet att påkalla flyttning endast då fråga är om skogsfångs- och mulbetesservitut. Enligt kommitténs mening saknas grundad anledning att icke i förevarande hänseende behandla de båda servitutsfastigheterna helt lika. En annan skiljaktighet i förhållande till gällande rätt består däri att kommittéförslaget ej innehåller något krav på att åtgärden skall vara föranledd av ändrade förhållanden. Med hänsyn till önskvärdheten från allmän synpunkt att förutsättningar vinnas för en bättre markanvändning har det ansetts lämpligt att i detta fall, då en väsentlig fördel står att erhålla, tillåta en servitutsändring även om ändringen någon gång skulle komma att grundas på förhållande som förelegat redan vid servitutets instiftande. En förutsättning för detta ställningstagande har varit att åtgärden icke medför olägenhet av betydelse för någon av de berörda fastigheterna.

Om undantag från de särskilda villkor för ändring av servitut som föreskrivits i denna paragraf stadgas dels i 6 § för det fall att viss ändring i fastighetsindelningen är beroende av servitutsåtgärdens genomförande eller nybildning av servitut förutsätter ändring av redan bestående rättighet, dels ock i 7 §, som innehåller bestämmelser om sakägarnas dispositionsfrihet. I 8 § föreskrives dessutom viss inskränkning i möjligheterna att få till stånd åtgärd enligt förevarande paragraf.

Med hänsyn till den utformning ändringsinstitutet erhåller enligt vad ovan sagts torde frågan om ersättning i anledning av servitutsändring komma att få förhållandevis ringa betydelse. Frågan bör lösas efter samma principer som eljest gälla för den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna vid fastighetsreglering.

## 4 §.

Som framgår av vad tidigare anförts äro nuvarande möjligheter att upphäva servitut icke enhetligt reglerade. Förutom att flertalet upplåtelseservitut kunna bringas att upphöra, om ägaren till den härskande fastigheten samtycker därtill, medgiver lagen om servitut ägaren till den tjänande fastigheten rätt att under vissa förutsättningar få till stånd ett upphävande efter prövning av domstol. Enligt 7 § nämnda lag må sålunda domstol för-

klara servitut förfallet, om det till följd av ändrade förhållanden blivit onyttigt, men är nyttan ringa i förhållande till den tunga som uppkommer därav vid den tjänande fastighetens brukande, kan domstolen i stället med stöd av samma lagrum förordna om avlösning av servitutet, varvid löseskillingens belopp i brist på åsämjande bestämmes av tre ojäviga skiljemän. Härtill kommer så den möjlighet till utbrytning av servitut som jorddelningslagen anvisar och som enligt vad tidigare sagts innebär att servitutet upphäves mot att den tjänande fastigheten avstår viss mark till förmån för den härskande fastighetens ägare.

I enlighet med de överväganden som redovisats vid kapitelrubriken skola i fastighetsbildningslagen upptagas fullständiga bestämmelser om upphävande av servitut att gälla oberoende av sättet för rättighetens tillkomst. Den nya lagen skall således ersätta icke blott jorddelningslagens stadganden i ämnet utan även 7 § lagen om servitut. Däremot skall hittillsvarande möjlighet att utan prövning av offentlig myndighet bringa vissa upplåtelseservitut att upphöra lämnas orubbad av den nya lagstiftningen. I kommittéförslaget regleras nu frågan om upphävande av servitut i denna och i närmast följande paragraf. Även 6 och 7 §§ innehålla bestämmelser om sådan åtgärd, men de avse tillika ändring av servitut.

Första stycket i förevarande paragraf motsvarar med vissa mindre ändringar och kompletteringar de nyss återgivna bestämmelserna i 7 § lagen om servitut och innehåller till en början en regel om att servitut må upphävas, om den härskande fastigheten icke längre har behov därav. Detta stadgande överensstämmer i sak med den nuvarande bestämmelsen att servitut må förklaras förfallet, där det till följd av ändrade förhållanden blivit onyttigt. Det är dock att märka att kommittén icke velat uppställa ett oavvisligt krav på att ändrade förhållanden inträtt. I regel måste antagas att servitutet från början fyllt en viss nyttig funktion för den härskande fastigheten. Om fastighetens behov av servitutet därefter upphört, måste detta bero på att förhållandena i något avseende ändrats. Emellertid kan ej uteslutas att servitut någon gång tillkommit utan tillräckligt ingående överväganden och att det icke ens från början varit till påtaglig nytta för den härskande fastigheten. Detta torde särskilt gälla beträffande upplåtelseservitut. Med hänsyn till den kännbara belastning en servitutsrättighet i sådant fall likväl kan innebära för den tjänande fastigheten är det önskvärt att rättigheten kan upphävas.

I det följande av första stycket stadgas, att servitut även må upphävas, om det ej under avsevärd tid utövats och omständigheterna även eljest äro sådana att det måste anses övergivet. Denna bestämmelse saknar motsvarighet i lagen om servitut, men lagberedningen har i sitt förslag till jordabalk (19 kap. 18 § andra stycket) upptagit ett stadgande med detta innehåll och kommittén har funnit bestämmelsen värdefull som medel att komma till rätta med servitut, som nära nog fallit i glömska men som likväl

kunna vara till stor olägenhet för den tjänande fastigheten genom att viss risk alltid föreligger att de någon gång i framtiden åter kunna göras gällande.

Slutligen angives i första stycket, i nära anslutning till 7 § lagen om servitut och helt i överensstämmelse med vad lagberedningen föreslagit, att ett upphävande av servitut må ske, om till följd av ändrade förhållanden nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen för den tjänande fastigheten. För detta fall, då servitutet fortfarande är av viss betydelse för den härskande fastigheten, har kommittén ansett det påkallat att behålla kravet på att ändrade förhållanden inträtt.

Beträffande andra stycket i paragrafen får kommittén erinra om innehållet i 3 § angående ändring av servitut, som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan. Om det åsyftade resultatet icke kan vinnas enbart genom en ändring enligt vad där stadgas, bör ett upphävande av servitutet komma till stånd. Det är en föreskrift med sådant innehåll som föreslagits i detta stycke. En bestämmelse med delvis samma syfte återfinnes i lagberedningens förslag till jordabalk (19 kap. 4 §).

Ett servitut innefattar ej sällan flera mer eller mindre fristående befogenheter, och det torde icke behöva råda någon tvekan om att vad som gäller om upphävande av servitut får tillämpas även beträffande de olika befogenheterna var för sig, förutsatt att dessa icke stå i sådant sammanhang till varandra att ett separat upphävande av någon eller några skulle inverka menligt på möjligheterna att utöva återstående. I regel synes man sålunda kunna anse att varje befogenhet för sig utgör ett servitut, varå lagens bestämmelser om upphävande utan vidare äro tillämpliga, men förhållandena kunna stundom vara sådana att ett dylikt betraktelsesätt knappast kan anläggas. Servitut innefattande rätt att taga väg över annans mark synes t. ex. icke utan stöd av uttrycklig lagföreskrift kunna upphävas i fråga om rätten att nyttja vägen för fordon eller vissa slag av fordon men kvarstå i övrigt. Med anledning härav har i tredje stycket av denna paragraf stadgats, att där sådant förhållande som sägs i paragrafen föreligger endast beträffande viss i ett servitut ingående befogenhet, denna må upphävas, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras. Stadgandet är avsett att möjliggöra även en sådan lokal begränsning av utövningsområdet för ett servitut som eljest icke skulle kunna vinnas. Det torde härutinnan få särskild betydelse genom att tillämpningsområdet för 3 § måst inskränkas på sätt som skett, varför önskvärda omvandlingar av servitut ofta icke torde kunna genomföras annorledes än genom partiellt upphävande i förening med viss nybildning.

Beträffande samtliga föreskrifter i denna paragraf må påpekas att vissa begränsningar i möjligheten att tillämpa dem meddelas i det följande, närmare bestämt i 8 §. Vidare vill kommittén fästa uppmärksamheten på att

föreskrifterna icke särskilt angiva vem som äger påkalla upphävande av servitut. I 7 § lagen om servitut stadgas att åtgärd som där avses skall begäras av ägaren till den tjänande fastigheten. Även ägaren till den härskande fastigheten kan emellertid i vissa fall ha intresse av att servitut kan bringas att upphöra och bör följaktligen icke vara utestängd från möjligheten att taga initiativ till ett upphävande. Det må ock framhållas att förrättningsmännen i vissa särskilt reglerade situationer skola utan ansökan från därtill behörig sakägare kunna upptaga frågan om tillämpning av denna paragraf.

Vad slutligen angår frågan om gottgörelse till ägaren av den härskande fastigheten i anledning av åtgärd varigenom servitut upphäves är att märka att markvederlag ej är avsett att förekomma vid tillämpning av bestämmelserna i denna paragraf. I de situationer som här avses har servitutet varit onyttigt eller av mindre betydelse för fastigheten eller också äro förhållandena sådana att det behov av komplettering som kan uppkomma för fastigheten genom servitutets bortfall vanligen icke kan tillgodoses genom att den tjänande fastigheten avstår mark. Där det till äventyrs skulle vara möjligt att låta sistnämnda fastighet tillhandahålla vederlag in natura, bör en marköverföring enligt allmänna regler kunna äga rum. Den härskande fastighetens ägare blir däremot genom servitutsåtgärden berättigad till penningersättning enligt vad stadgas i 5 kap. 10 § första stycket, såvida icke servitutet varit av sådan beskaffenhet att åtgärden kan anses icke giva upphov till några egentliga värdeförändringar. Undantagsvis kan ersättning i stället tillkomma den tjänande fastighetens ägare, nämligen om periodiska avgifter skolat erläggas till honom så länge servitutet består och dessa representera ett högre värde än själva servitutet.

Vid bestämmandet av ersättning för åtgärd varigenom servitut upphäves föreligger ett vinstfördelningsproblem på samma sätt som vid bildande av servitut och andra fastighetsreglerande åtgärder. Detta sammanhänger med att också vid upphävandet servitutets värde, bestämt jämväl med hänsyn till eventuell med servitutet förbunden avgiftsskyldighet, endast sällan torde vara detsamma för de båda berörda fastigheterna. I dessa fall överstiger det negativa värdet i regel det positiva. Uppenbart är vidare att bindande anvisningar om hur valet av värdenivå här bör göras icke kunna eller böra lämnas. De resonemang som förts i samband med behandlingen av de centrala vinstfördelningsproblemen torde även här kunna tjäna till ledning. Då fråga är om ett fristående upphävande av servitutsrätt kan det ock finnas anledning att taga viss hänsyn till expropriationslagens bestämmelser om ersättning i motsvarande fall vid rättighetsexpropriation. Enligt dessa bestämmelser erhåller icke rättighetshavaren någon del av vinsten. — Beträffande värdering av servitut angående skogsfång och bete, vilka rättigheter kunna upphävas enligt denna paragraf men i allmänhet torde komma att beröras av stadgandet i 5 §, angivas vissa synpunkter i anslutning till nämnda lagrum.

5 §.

De i 4 § upptagna reglerna torde i allmänhet bereda möjlighet att i erforderlig utsträckning upphäva servitutsrättigheter, som äro mer eller mindre onyttiga eller eljest finnas icke vidare böra bestå. I fråga om en grupp servitut, skogsservituten, vilka innefatta rätt till skogsfång och mulbete eller endera av dessa rättigheter, kan emellertid förutses att reglerna icke skola vara tillräckliga för att en önskvärd avveckling av dessa rättigheter skall vinnas. I förevarande paragraf meddelas därför särskilda bestämmelser att vid sidan av 4 § gälla angående upphävande av skogsservituten.

Numera förekommande skogsfångs- och mulbetesservitut hava till en del varit gällande av ålder. Så är t. ex. vanligen förhållandet beträffande rättigheter som besvära av rekognitionsskog bildade hemman. Vissa andra skogsservitut torde ha tillskapats i samband med laga jorddelning, även om det icke varit tillåtligt att på dylikt sätt bilda dessa servitut. Det ojämförligt största antalet har emellertid tillkommit genom avtal, vanligen i samband med avsöndring av jord. Under större delen av 1800-talet var det sålunda i Norrland särskilt vanligt att man vid försäljning av mark tillgodosåg mindre jordbrukslägenheters behov av skogsfång och bete genom servitut. Att man valde servitutsformen i stället för att tilldela lägenheterna särskilda markområden, som kunde lämna de erforderliga skogsprodukterna, sammanhängde bl. a. med att avverkning av virke för lägenheternas behov ej av skogsmarkernas ägare betraktades såsom något nämnvärt intrång på grund av det låga värde skogen hade. Det är vidare att märka att mulbetet på skogsmarken vid ifrågavarande tid i regel var samfällt och att skogsbete då var nära nog den enda förekommande betesformen. I samband med prisstegringen på skogsprodukterna under slutet av förra och början av detta sekel blevo nya servitutsupplåtelser ofta till storleken mera begränsade och utövandet av servitutsrätten inskränktes stundom på ett eller annat sätt. Medan äldre servitut i regel innefattade full skogsfångsrätt för husbyggnad, vedbrand, stängsel och hässjevirke efter den härskande fastighetens eget val, blevo senare servitut icke sällan maximerade till viss mängd virke. Stundom skulle avverkning endast få ske efter anvisning och i ett icke obetydligt antal fall begränsades servitutet till tiden så att det endast avsåg livstid eller visst antal år, oftast femtio år.

Antalet skogsfångs- och mulbetesservitut är fortfarande betydande. Servituten förekomma dock huvudsakligen blott i Norrland, där de torde vara mest vanliga i Västernorrlands län samt, ehuru icke i fullt samma stora omfattning, i Gävleborgs län. Sociala jordutredningen har i sitt år 1934 avgivna betänkande (SOU 1934: 55) behandlat vissa lagstiftningsfrågor rörande skogsservituten och har därvid bl. a. framhållit att någon exakt siffra på antalet gällande servitut av denna typ icke kunde åvägabringas. Enligt vad utredningen hade inhämtat från vederbörande överlantmätare torde antalet skogsservitut med säkerhet uppgå till ett femsiffrigt tal i Västernorr-

lands län och i fråga om Gävleborgs län liksom ock beträffande Jämtlands län vara mycket stort. Vid den av lantmäteristyrelsen år 1957 verkställda inventeringen rörande behovet av olika slags lantmäteriåtgärder har en beräkning skett av den verksamhet som kunde väntas för upphävande av skogsfångs- och betesservitut och antalet förrättningsobjekt för hela riket uppgivits uppgå till icke fullt 15 000, därav 10 000 i Västernorrlands län och 3 625 i Gävleborgs län (se SOU 1959: 30 s. 87). — I detta sammanhang må vidare nämnas att vid en inom norrlandskommittén år 1946 genomförd undersökning rörande de tidsbegränsade skogsservituten i Norrland enbart dessas antal uppskattades till minst 2 000. Även om flertalet av dessa rättigheter bildats i slutet av förra och början av detta århundrade och tiden för servitutens bestånd mycket ofta bestämts till femtio år, torde den angivna siffran fortfarande vara tämligen rättvisande. Detta sammanhänger med att man genom särskilda lagstiftningsåtgärder år 1946 och år 1959 för undvikande av vissa sociala olägenheter förlängde giltighetstiden för större delen av dessa tidsbegränsade servitut i avbidan på en yttre rationalisering av de servitutsberättigade fastigheterna.

Enligt gällande rätt regleras möjligheterna till en avveckling av skogsservituten i huvudsak genom stadgandena om servitutsutbrytning. Som framgår av vad tidigare sagts kan sådan åtgärd enligt jorddelningslagen ske dels i samband med laga skifte med stöd av 1 kap. 21 §, dels genom särskild förrättning varom stadgas i 20 kap. 3 §. Förutsättningarna för att utbrytning skall få företagas äro icke helt överensstämmande enligt de båda lagrummen. Beträffande skogsfångs- och mulbetesservitut gäller enligt 1 kap. 21 § att rättigheten kan utbrytas på yrkande av ägaren till den härskande eller den tjänande fastigheten. Såsom enda förutsättning har stadgats att utbrytningen kan ske utan någons förfång. Andra med sistnämnda stadgande avsedda servitut må underkastas motsvarande åtgärd endast om den tjänande fastighetens ägare det påfordrar.

Vad angår utbrytning enligt 20 kap. 3 § jorddelningslagen — vilket stadgande avser enbart skogsfångs- och mulbetesservitut — gäller att sådan kan äga rum på yrkande av den tjänande fastighetens ägare, om den finnes medföra nytta och kunna ske utan någons förfång. Den härskande fastighetens ägare har däremot mindre möjlighet att få till stånd utbrytning. Enligt lagrummets ursprungliga lydelse tillkom honom sådan rätt endast i det fall att servitutet äventyrades. Genom lagändring år 1931 fick emellertid paragrafen en sådan utformning att den härskande fastighetens ägare skulle äga påkalla utbrytning även i andra fall än då servitutet äventyrades, men den viktiga inskränkningen stadgades att servitutet icke skulle få ha tillkommit genom avtal. För utbrytningen fordras även i detta fall att den medför nytta och kan ske utan någons förfång. Beträffande avtalsservituten gäller alltså — bortsett från fall då servitut äventyras — att utbrytning kan ske endast på yrkande av den tjänande fastighetens ägare. Som skäl

mot ett vidgat utbrytningsvitsord för ägaren av den fastighet till vars förmån ett avtalsservitut gällde anfördes vid 1931 års lagändring, att ett sådant vitsord icke skulle låta sig väl förena med grundsatsen om avtals förbindande verkan. Det skulle sålunda vara föga tilltalande, om den härskande fastighetens ägare hade möjlighet att omedelbart efter det att ett servitut upplåtits påfordra dess utbrytande. Ett servitut kunde hava tillskapats just i avsikt att undvika avstående av ett bestämt markområde av en fastighet (prop. 6/1931 s. 19, NJA II 1931 s. 507). Samma synpunkter ha även senare kommit till uttryck (se prop. 131/1936 s. 10, NJA II 1937 s. 213).

Inom område där i stället för jorddelningslagen 1917 års lag om fastighetsbildning i stad är tillämplig kan enligt stadgande i 6 kap. 12 § sistnämnda lag utbrytning ske utan samband med laga skifte under samma förutsättningar som före 1931 års ändring gällde enligt 20 kap. 3 § jorddelningslagen. Den härskande fastighetens ägare har alltså, oavsett hur servitutet tillkommit, möjlighet att få till stånd utbrytning endast om servitutet äventyras.

Då utbrytning för närvarande äger rum, skall vederlagsmarken tilläggas den härskande fastigheten såsom en del av fastigheten, såvida servitutet varit gällande av ålder eller tillkommit i sammanhang med laga delning eller genom avtal i samband med tillkomsten av fastigheten. Har servitutet eljest tillkommit genom avtal, skall vederlaget utläggas såsom avstyckad ägovidd och kommer således att utgöra fastighet för sig. Stadgande härom återfinnes i 1 kap. 21 § jorddelningslagen, som i detta avseende är normerande även för det fall att utbrytningen sker utan samband med laga skifte eller inom tillämpningsområdet för 1917 års lag. Rörande vederlagsmarkens omfattning meddelas bestämmelser i 9 kap. 7 § jorddelningslagen.

I detta sammanhang må anmärkas, att den genom tillkomsten av 7 a § lagen om servitut införda inskränkningen i fastighetsägarnas rätt att träffa avtal om upphävande av vissa skogsservitut förutsätter att servituten kunna göras till föremål för åtgärd, som i fråga om verkningarna i viss mån påminner om en utbrytning men som väsentligt skiljer sig därifrån med hänsyn till villkoren och sättet för genomförandet. Enligt nämnda lagrum — vilket tillkom år 1937 och gäller icke tidsbegränsade skogsfångs- och mulbetesservitut, där dessa varit gällande av ålder eller tillkommit före jorddelningslagens ikraftträdande genom avtal i samband med tillkomsten av den härskande fastigheten — är medgivande av denna fastighets ägare att rättigheten skall helt eller delvis upphöra utan verkan med mindre medgivandet godkänts av domstol. Sådant godkännande får endast lämnas i vissa närmare angivna situationer. Om servitutet ersättes med äganderätt till område som sammanlägges med dominanten och som prövas svara mot den förmån servitutet innebär, skall domstolen bl. a. kunna godtaga servitutets upphörande.

Till grund för 1937 års reform låg den uppfattningen att det med hänsyn

till jordpolitiska faktorer var mest önskvärt att sådana servitut bevarades som voro av vital betydelse för de härskande fastigheterna. Statsmakternas strävanden att förhindra uppkomsten av ofullständiga jordbrukslägenheter skulle, menade man, i hög grad motverkas, ifall skogsägarna alltjämt skulle ha möjlighet att, såsom förekommit i flera fall, återköpa de skogsfångs- och mulbetesservitut som tillkommit för att fullständiga smärre jordbrukslägenheter. Lika väl som lagen reglerade de fall, då den vederlagsmark som tillades en fastighet vid servitutsutbrytning fick frånskiljas denna fastighet, ansågos regler böra finnas för de fall, då själva servitutet fick skiljas från fastigheten. Vid reformens genomförande fästes således mindre avseende vid de olägenheter som servitutsformens utnyttjande i skogsmarken kunde ge upphov till. Sedermera ha emellertid dessa olägenheter kommit att tilldraga sig allt större uppmärksamhet, och röster ha i olika sammanhang höjts för vidtagande av åtgärder som på ett effektivt sätt skulle leda till skogsservitutens upphörande. De möjligheter som för närvarande stå till buds ha därvid ansetts otillräckliga för en allmän lösning av de med skogsservituten sammanhängande problemen.

Särskilt ingående ha dessa spörsmål behandlats i en av lokala jordnämnden i Västernorrlands län den 30 april 1947 upprättad promemoria, som av norrlandskommittén åberopats i skrivelse den 4 juni 1947 vari kommittén hemställde om utredning rörande lagstiftningsåtgärder med syfte att bl. a. begränsa antalet skogsfångs- och mulbetesservitut. Den 3 december 1948 förordnade Kungl. Maj:t att ifrågavarande skrivelse ävensom jordnämndens promemoria skulle överlämnas till fastighetsbildningssakkunniga att tagas under övervägande vid fullgörandet av de sakkunnigas uppdrag. Det må ock framhållas att önskvärdheten av skogsservitutens avveckling likaledes starkt understrukits i samband med att giltighetstiden för vissa av de tidsbegränsade servituten provisoriskt förlängdes (se prop. 355/1946 och 167/1959). Senast har frågan berörts i två vid 1961 års riksdag väckta motioner, I: 81 och II: 102, vilka jämte tredje lagutskottets utlåtande nr 22 överlämnats till fastighetsbildningskommittén.

Olägenheterna med skogsservituten hänföra sig i främsta rummet till skogsvården. Att rätt till skogsfång på annans mark måste medföra svårigheter för ett planmässigt bedrivet skogsvårdsarbete synes uppenbart och torde icke behöva närmare utvecklas. I själva verket torde skogsfångsrättigheter icke sällan lägga hinder i vägen för ett rationellt brukande av skogen över huvud taget. Detta gäller i särskilt hög grad om rättigheten får utövas utan anvisning. Då så är förhållandet, torde servitutet därjämte lätt leda till en misshushållning med skogsprodukterna i det att virke ofta uttages av bättre kvalitet än behovet egentligen skulle kräva. Det är emellertid även att märka att servitutsförhållandet ej heller är enbart till fördel för den härskande fastigheten. Dennas ägare saknar ju möjlighet att utnyttja skogstillgången på samma sätt som om skogen funnes inom egna gränser

och är betagen rätten att på egen hand företaga produktionsfrämjande åtgärder. Vad beträffar betesservituten är därjämte att märka att skogsbete numera allmänt anses vara en olämplig betesform. Denna uppfattning grundar sig främst på jordbruksekonomiska överväganden men har även sin orsak i skogsbetets skadliga verkningar med hänsyn till skogsvården. Till vad nu sagts om olägenheterna med skogsservituten kommer så den i nuvarande läge icke minst viktiga omständigheten att förekomsten av dessa servitut inverkar menligt på möjligheterna att genomföra omregleringar i skogsmarken i syfte att vinna en förbättrad ägoanordning. Då servitutsbelastad mark beröres av en sådan reglering, kompliceras vanligen förrättningsarbetet avsevärt och i vissa fall kan servitutsförekomsten till och med ha till följd att man tvingas avstå från vissa markbyten, som varit önskvärda från arronderingssynpunkt. Nämnas bör slutligen att servitutsförhållandena lätt leda till konflikter mellan de olika fastighetsägarna.

Samtidigt som olägenheterna med skogsservituten med tiden blivit mera framträdande har behovet av servituten som komplettering av ofullständiga jordbrukslägenheter efter hand minskat. Ett flertal av de servitutsberättigade fastigheterna torde sålunda icke längre brukas på sådant sätt att servituten äro jordpolitiskt motiverade. I vissa andra fall där jordbruksdriften fortfarande upprätthålles ha fastigheterna genom yttre rationalisering kunnat tillföras egen skog i tillräcklig omfattning för det egna behovet.

Med hänsyn till vad nu sagts och då det kvarstående rationaliseringsbehovet beträffande servitutsfastigheterna kan förutsättas bliva tillgodosett med tillämpning av den nya fastighetsbildningslagens bestämmelser, har kommittén funnit tiden vara mogen för en allmän avveckling av skogsservituten. Enligt kommitténs mening kan en sådan icke gärna ske annorledes än successivt genom att servituten efter beslut vid fastighetsbildningsförrättning i varje särskilt fall upphävas, varvid bl. a. en ekonomisk uppgörelse kommer till stånd. I samband därmed bör vid behov den härskande fastigheten tillföras mark som kompensation för de servitutsbefogenheter fastigheten får avstå.

Den här skisserade anordningen för skogsservitutens upphävande överensstämmer alltså till formen nära med den nuvarande servitutsutbrytningen. Eftersom detta institut icke erhållit nämnvärd användning, måste emellertid nu tillses att inga onödigt hämmande villkor uppställas samt att de ekonomiska verkningarna, utan att någondera av de berörda fastighetsägarna ensidigt gynnas, bliva sådana att fastighetsägarna skola finna det med sin fördel förenligt att påkalla en tillämpning. Rätt att taga initiativ till en avveckling bör utan några inskränkningar med hänsyn till servitutens tillkomstsätt få utövas av företrädare för såväl den tjänande som den härskande fastigheten. De betänkligheter man tidigare hyst mot att låta den härskande fastighetens ägare få begära ett fristående upphävande mot markvederlag av avtalsservitut böra nu få vika, då det gäller att på allt

sätt underlätta en avveckling av de från allmän synpunkt olämpliga skogsservituten. De skäl man brukat åberopa mot en utvidgad initiativrätt för den härskande fastighetens ägare torde för övrigt i huvudsak förlora sin bärkraft, om man såsom förordats icke tillåter fortsatta avtalsupplåtelser av skogsfångsservitut.

På grund av det anförda har såsom huvudregel för ifrågavarande servitutsupphävande ej ansetts behöva i denna paragraf stadgas annat än att servitut angående skogsfång eller bete må upphävas, även om sådana omständigheter som avses i 4 § ej äro för handen. Beträffande betesservituten har dock samtidigt det förbehållet funnits påkallat att nödig betesmark skall höra till den härskande fastigheten eller utan oskälig kostnad och avsevärd olägenhet kunna anordnas för fastigheten. Detta förbehåll kommer onekligen att i viss utsträckning hindra ett upphävande av betesservituten. För det fall att en dylik rättighet fortfarande utövas och alltså icke kan såsom övergiven upphävas enligt 4 § och betesfrågan icke kan tillfredsställande ordnas inom den härskande fastighetens egna gränser, har det dock synts mest tillrådligt att med servitutets upphävande får tills vidare anstå. Vid bedömningen huruvida egen betesmark lämpligen kan anordnas för fastigheten skall även beaktas i vad mån möjlighet föreligger att genom ändring i fastighetsindelningen tillföra fastigheten ny mark att antingen användas till bete eller ersätta odlad jord, som genom tillskottet kan tagas i anspråk för betesändamål. Det erfordras alltså icke att just den mark som tillföres den härskande fastigheten skall med hänsyn bl. a. till belägenheten lämpa sig för utnyttjande till bete. Därest den tjänande fastigheten icke kan tillhandahålla den erforderliga marken, skall undersökas huruvida en överföring från annan fastighet kan ske. Om en sådan överföringsåtgärd utgör en nödvändig förutsättning för servitutets upphävande, synes en särskild ansökan om åtgärden icke behöva krävas.

Medan de angivna bestämmelserna upptagits i första stycket av paragrafen, har i ett andra stycke meddelats vissa särskilda föreskrifter om sådana betesservitut som tillkommit genom att vid delning av mark betet undantagits såsom för delägarna gemensamt. Sådana undantag ha stundom ägt rum i äldre tider vanligtvis vid skiften men ha förekommit även i andra sammanhang, t. ex. vid avvittring. Mot den rätt till bete på annans mark som här tillkommer fastighetsägare svarar en förpliktelse för honom att tåla betesgång på den egna marken av kreatur från fastigheter, å vilka han äger betesrätt. Vid tillämpning av förevarande paragraf å fastighet tillkommande servitut av detta slag bör regleringen omfatta såväl servitutsrätten som belastningen. Därför har stadgats att ett upphävande jämlikt huvudregeln i första stycket i dessa fall icke får ske med mindre den betesrätt som belastar fastigheten samtidigt upphäves. Vanligen beröra dessa ömsesidiga servitut flera än två fastigheter. Där så är förhållandet,

skall servitutet icke samtidigt behöva i sin helhet avvecklas beträffande alla fastigheter, men det är å andra sidan viktigt tillse att ett partiellt upphävande icke försvårar för de i servitutsförhållandet kvarstående fastigheterna att senare få sin betesfråga slutligt löst på ett tillfredsställande sätt. Av denna anledning har som förutsättning för sådan åtgärd ansetts böra uttryckligen föreskrivas att möjligheterna att tillgodose de återstående fastigheternas betesbehov icke genom åtgärden väsentligt försämras. Mindre försämringar torde nog ofta icke kunna undvikas, och de böra icke få utgöra hinder.

Vad beträffar frågan om markvederlag vid servitutsåtgärd enligt denna paragraf meddelas särskilda regler i 9 och 10 §§. Att märka är att vederlaget ingalunda alltid kommer att erhålla sådan omfattning att det motsvarar det värde servitutet skall anses ha i likvidhänseende. Härvidlag företer kommittéförslaget en bestämd skiljaktighet i förhållande till gällande rätt, och anledningen härtill är den att kommittén ansett frågan om tilldelningen av mark till den härskande fastigheten som ersättning för servitutsrättigheten i första hand böra bedömas med hänsyn till jordpolitiska faktorer.

Genom att marktilldelningen sålunda icke främst syftar till att åstadkomma ekonomisk rättvisa mellan sakägarna utan dess primära uppgift är av annat slag blir det nödvändigt, för att sådan rättvisa skall uppnås, att vid upphävande av servitut enligt denna paragraf anordna ett likvidförfarande på samma sätt som då motsvarande åtgärd företages med stöd av 4 §. Enligt de allmänna reglerna i 5 kap. skall alltså med ledning av de värdeförändringar som servitutsfastigheterna undergå till följd av upphävandet bestämmas ett likvidbelopp, som den tjänande fastighetens ägare har att erlägga till ägaren av den härskande fastigheten. Det markvederlag som utgår skall därjämte behandlas som varje annat område som genom fastighetsreglering får sin fastighetstillhörighet ändrad. För detsamma kommer således att bestämmas ett särskilt ersättningsbelopp att utgivas av sistnämnde fastighetsägare. Förfarandet blir med andra ord fullt analogt med det som skall tillämpas vid ett under fastighetsreglering genomfört markbyte mellan två fastigheter, i vilket fall de ägor som bytas värderas var för sig och de därvid fastställda likvidbeloppen avräknas mot varandra.

Då skogsservitut upphävas, komma vinstfördelningsproblemen ofta att spela en framträdande roll, enär stora differenser kunna förekomma mellan servitutens positiva och negativa värden. Särskilt i fråga om skogsfångsservitut, som innefatta fullständiga husbehovsrättigheter och ej äro bundna av bestämmelser om uttag efter anvisning, är vanligtvis värdet för den tjänande fastigheten av servitutets avlyftande betydligt större än servitutets värde för den härskande fastigheten, som åtminstone då fråga är om äldre servitut visserligen i praktiken ansetts kunna fylla hela sitt behov av skogsprodukter genom att uttaga gagnvirke men ej har möjlighet att genom försäljning utnyttja detta virkes höga marknadsvärde. Härtill kommer att

servitutets negativa värde ofta i väsentlig mån påverkas av de olägenheter från skogsvårdssynpunkt som ett skogsfångsservitut medför. Vid utbrytning enligt hittillsvarande lagstiftning av skogsservitut, särskilt sådana innefattande rätt till skogsfång, har fastställandet av servitutsrättens värde kommit att följa vissa mera bestämda riktlinjer. Anledningen härtill torde ha varit dels att till grund för marktilldelningen legat en i lagen, närmare bestämt i 9 kap. 7 § jorddelningslagen, inskriven regel om vederlagsområdets bestämmande med ledning av de produkter som kunna uttagas på grund av servitutet, dels att jorddelningslagens likvidregler, vilka ansetts tillämpliga även vid servitutsutbrytning, endast medgiva, förutom likvid enligt vad stadgas i 13 kap. 2 §, ersättning för ståndskogen på vederlagsområdet. Då skogsfångsservitut utbrutits, har tilldelningsregeln ofta ansetts innebära att vederlagsområdet skulle ha den storleken att det, om det varit bevuxet med normalskog, avkastat den kubikmassa virke som den härskande fastighetens ägare varit berättigad att uttaga. Värdet av vederlagsområdet, bevuxet med normalskog, har då godtagits som ett uttryck för servitutets värde. Att så skett torde ha berott på att servitutsutbrytning hittills i allmänhet avsett fullständiga och fria servitut, som tillkommit innan skogen fått nuvarande höga värde. I olika sammanhang har emellertid diskuterats möjligheten att i motsats till den nu angivna s. k. massaprincipen verkställa servitutsutbrytning på grundval av servitutets positiva värde. En tillämpning av denna senare metod, vilken brukat betecknas som värdeprincipen, skulle oftast leda till orimligt små markvederlag och har därför vanligen undvikits.

Det av kommittén förslagna sättet för reglering av de ekonomiska spörsmålen i samband med servitutsupphävande innebär att frågan om en tillämpning av massaprincipen eller den hittillsvarande s. k. värdeprincipen icke blir aktuell vid servitutsvärderingen till grund för likvidernas bestämmande. Någon norm som vid bestämmandet av servitutets värde kan binda vinstfördelningen fastslås ej, utan förrättningsmännen skola på samma sätt som eljest i regleringssammanhang ha frihet att härvidlag förfara så att den i varje enskilt fall mest skäliga vinstfördelningen erhålles. Viss ledning torde nu gällande rättspraxis beträffande värdering vid utbrytning av skogsfångsservitut kunna lämna. Denna rättspraxis synes väsentligen grunda sig på den tolkning som gjorts av rättsfallet NJA 1933 s. 193. Med stöd av detta rättsfall har servitutets värde ofta satts lika med värdet av ett med normalskogsbestånd bevuxet område, som haft sådan omfattning att det med nämnda skogsbestånd avkastat den kubikmassa virke vartill den härskande fastigheten varit berättigad. Kommittén anser att ett så bestämt servitutsvärde i allmänhet torde leda till att vinsten av utbrytningsåtgärden blir fördelad på ett skäligt sätt, då fråga är om fullständiga, fria och äldre servitut. Om man emellertid, såsom i allmänhet skett, låter värderingen samtidigt ske med beaktande av just det aktuella vederlagsområdets särskilda egenskaper beträffande bonitet m. m., synes

resultatet kunna bliva mindre tillfredsställande. En anknytning till de förhållanden som i detta hänseende rått inom det område, där servitutet utövats, torde i stället vara mera motiverad. Vidare bör uppmärksammas att, då det gäller ofullständiga skogsfångsservitut eller sådana, som äro bundna av bestämmelser om uttag efter anvisning eller tillkommit i senare tid, det ifrågavarande rättsfallet ej i samma utsträckning torde kunna lämna vägledning vid bestämmande av servitutsrättens värde.

Vid värdering av skogsfångsservitut bör uppmärksammas att värdet av ej uttagna skogsprodukter torde åtminstone till en del få inräknas i servitutets värde och göras till föremål för likvid. I fråga om byggnadsvirke kan nämligen ej upprätthållas krav på att servitutshavaren varje år uttager den virkesmängd vartill han är berättigad, eftersom dylikt virke erfordras endast mera sällan, i samband med utförandet av nybyggnader och större reparationer, men därvid i så mycket större mängd. Servitutshavaren bör därför vid ett upphävande av rättigheten få tillgodoräkna sig värdet av sådana ej uttagna produkter. Särskild föreskrift härom har ej synts erforderlig. Redan enligt gällande rätt har ett motsvarande betraktelsesätt ansetts tillåtet.

Då fråga är om upphävande av ömsesidigt betesservitut torde en mera ingående värdering vanligen kunna undvikas. I regel finnes säkerligen anledning antaga att värdet av fastighet tillkommande betesrätt här motsvarar värdet av den belastning som åvilar fastigheten, varför några ersättningar icke skola utgå. Endast i fall, där det finnes uppenbart att en värdeskillnad föreligger, torde en värdering behöva utföras.

6 §.

Första stycket av denna paragraf innehåller en bestämmelse om ändring och upphävande av servitut i andra fall än som angivas i 3—5 §§. Bestämmelsen innebär att, då fråga om tillåtligheten att genom fastighetsreglering åstadkomma ändring i fastighetsindelningen är beroende av att ett servitut ändras eller upphäves, den erforderliga servitutsåtgärden må genomföras i samband med indelningsändringen. De i föregående paragrafer uppställda särskilda villkoren för ändring eller upphävande av servitut skola alltså i detta fall sättas ur kraft. Frågan huruvida servitutsåtgärden må genomföras kommer då att bedömas uteslutande enligt de allmänna villkoren i 5 kap. En sådan ordning har funnits nödvändig för att servitutsförhållandena icke skola åtnjuta större orubblighet än själva fastighetsindelningen och kunna hindra högst önskvärda regleringsåtgärder. Påpekas bör att prövningen huruvida de allmänna regleringsvillkoren äro uppfyllda skall ske med utgångspunkt i den samlade effekten av ändringen i fastighetsindelningen och servitutsåtgärden.

Om ändringen i fastighetsindelningen är av beskaffenhet att icke kunna genomföras tvångsvis, synes emellertid avsteg från de i förevarande kapitel

för servitutsåtgärden stadgade speciella villkoren icke böra medgivas. Det vore sålunda stötande, om vissa enskilda sakägare skulle genom frivilliga dispositioner kunna sätta dessa till skydd för andra sakägare uppställda villkor ur kraft. Av denna anledning har den föreslagna bestämmelsen begränsats att gälla blott under förutsättning att indelningsändringen kan komma till stånd utan stöd av sakägareöverenskommelse eller motsvarande medgivande.

Stadgandet i andra stycket första punkten tillgodoser ett i viss mån likartat syfte som bestämmelsen i första stycket, nämligen att underlätta genomförandet av en önskvärd regleringsåtgärd. Ändringen i fastighetsindelningen motsvaras här av åtgärd varigenom servitut nybildas. Om servitut skall instiftas enligt 1 § och det befinnes att en redan bestående servitutsrättighet icke skulle oförändrat kunna utövas jämsides med det nya servitutet, skall enligt detta stadgande den äldre rättigheten i erforderlig omfattning ändras eller upphävas utan iakttagande av de särskilda reglerna ovan i detta kapitel. En underförstådd förutsättning härför är dock att nybildningen och följdåtgärden beträffande den äldre rättigheten prövas tillsammans medföra mera ändamålsenlig markanvändning, vars fördelar överväga de med åtgärderna förbundna kostnaderna och olägenhetema, liksom även att övriga allmänna regleringsvillkor enligt 5 kap. äro uppfyllda.

Andra punkten i andra stycket tar sikte på det fallet att ett avtalsservitut skall upphöjas till ställning av förrättningsservitut. I enlighet med vad kommittén uttalat i denna fråga i anslutning till 1 § skall en sådan åtgärd genomföras såsom ett upphävande i kombination med en nybildning. Att de i detta kapitel föreskrivna villkoren för upphävande av servitut därvid icke skola behöva iakttagas torde ligga i öppen dager. Uttryckligt stadgande om undantag har dock bedömts erforderligt. — Vid åtgärder av detta slag bör uppmärksammas att formellt sett särskilda ersättningar skola fastställas för båda åtgärderna. Ersättningen för avtalsservitutets upphävande tillkommer den härskande fastigheten och betalas av den tjänande fastighetens ägare. Denna ersättning torde aldrig behöva nedsättas för fördelning mellan innehavarna av inteckningar i den härskande fastigheten utan skall avräknas mot den ersättning som denna fastighets ägare har att utgiva i anledning av det nybildade servitutet. Om i den tjänande fastigheten finnes inteckning med förmånsrätt framför avtalsservitutet, kan den omständigheten att ett servitut med motsvarande innehåll men med bästa rätt instiftas i fastigheten vara till skada för inteckningshavaren. Det skulle därför kunna ifrågasättas om icke avräkning i sådant fall bör underlåtas och ersättningen för det nybildade servitutet i sin helhet bör nedsättas för fördelning mellan de olika rättsägarna i den tjänande fastigheten. Det är emellertid att märka att inteckningshavaren i fråga erhåller ett fullgott skydd i denna situation genom stadgandet i 8 § andra stycket.

7 §.

Enligt denna paragraf skola de enskilda sakägarna kunna överenskomma om ändring och upphävande av servitut jämväl i andra fall än dem som angivits i de föregående lagrummen. Det allmänna intresset av en kontroll över dessa slag av åtgärder tillgodoses genom bestämmelserna i 3 kap., vilka under alla förhållanden skola iakttagas. Inteckningshavarnas ställning åter skyddas genom den i 5 kap. 18 § andra stycket stadgade prövningen.

Av den omständigheten att i lagtexten endast talas om överenskommelse får icke dragas den slutsatsen att en ensidig förklaring av den härskande fastighetens ägare om avstående av fastigheten tillkommande servitutsrätt icke skall tillmätas enahanda betydelse som en överenskommelse för det fall att förklaringen ej är förknippad med krav på ersättning i någon form eller eljest förbunden med villkor, som måste godkännas av den tjänande fastighetens ägare.

Paragrafen saknar i allmänhet betydelse för de servitut som tillkommit utan samband med prövning av officiell myndighet. Beträffande dessa anses ju i förevarande hänseende en oinskränkt avtalsfrihet råda utom då fråga är om skogsfångs- och mulbetesrättighet som avses med stadgandet i 7 a § lagen om servitut. Enligt vad lagberedningen föreslagit (43 § förslaget till lag om införande av nya jordabalken) skall detta stadgande liksom ock vad lagen om servitut i övrigt särskilt innehåller om åtgärder beträffande skogsfångs- och mulbetesservitut alltjämt gälla. Fastighetsbildningskommittén däremot anser att den speciella form för prövning vid domstol av servitutsfrågor som 7 a § servitutslagen förutsätter icke lämpligen bör bibehållas vid sidan av det i den nya fastighetsbildningslagen reglerade förfarandet. Stadgandet bör enligt kommitténs mening i stället ersättas med en bestämmelse, som såtillvida inskränker de enskildas frihet att avtala om ett upphävande av ifrågavarande skogsfångs- och mulbetesservitut att den tillåter dylik åtgärd endast där denna genomföres i den ordning varom stadgas i fastighetsbildningslagen.

8 §.

I denna paragraf stadgas vissa begränsningar i möjligheterna att genom fastighetsreglering ändra eller upphäva servitut. Första stycket gäller åtgärder beträffande rättigheter som tillkommit i viss ordning och över vilka dispositioner ej utan särskilda skäl böra kunna träffas vid fastighetsbildningsförrättning, medan andra stycket har till ändamål att förhindra servitutsåtgärder som kunna vara till skada för innehavare av inteckningar med bättre rätt än servitutet i fråga.

De servitut som instiftats med stöd av vattenlagen eller dessförinnan gällande vattenrättsliga lagstiftning lämpa sig uppenbarligen icke för behandling vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Ett uttryckligt för-

bud mot ändring och upphävande enligt bestämmelserna i detta kapitel såvitt rör dylika rättigheter är därför motiverat. Sådana servitut som avses i 7 och 8 kap. vattenlagen intaga emellertid härvidlag en särställning genom att de dels i stor utsträckning inverka på möjligheterna att företaga ändringar i fastighetsindelningen och andra fastighetsbildande åtgärder, dels utan egentliga olägenheter med hänsyn till de vattenrättsliga intressena torde kunna upptagas till behandling vid fastighetsbildningsförrättning. Enligt vad stadgas i 2 § skall dylikt servitut även utan medgivande av den tjänande fastighetens ägare kunna nybildas i samband med vidtagandet av vissa fastighetsbildningsåtgärder; rättigheten bör då också kunna ändras och upphävas i samma ordning. På grund härav har i första stycket av förevarande paragraf inskrivits ett absolut förbud mot ändring och upphävande genom fastighetsreglering av servitut, som bildats enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning, samt beträffande servitut, som tillkommit med stöd av 7 och 8 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre bestämmelser, föreskrivits att ändring och upphävande endast må ske, om åtgärden äger rum i samband med sådan fastighetsbildningsåtgärd för vars genomförande servitutsåtgärden är av betydelse.

Även beträffande andra slag av tvångsservitut än de nu behandlade kunna inskränkningar vara motiverade. I fråga om rättigheter som tillkommit enligt lagstiftningen om enskilda vägar finnas i 65 § nu gällande lag om sådana vägar särskilda bestämmelser om prövning vid vägförrättning av ändringar och liknande frågor, varför behovet av att låta fastighetsbildningslagens regler i förevarande hänseende omfatta dessa rättigheter uppenbarligen ej är så framträdande. Å andra sidan skulle det innebära en onödig omgång att, då ändring eller upphävande av vägservitut aktualiseras i samband med en pågående fastighetsbildningsförrättning, behöva påkalla särskild förrättning för prövning enligt 65 § väglagen. Kommittén har därför ansett sig böra göra det nyss förordade stadgandet angående servitut enligt 7 och 8 kap. vattenlagen tillämpligt även på servitut som tillkommit enligt lagstiftningen om enskilda vägar. På samma sätt har förfarits med servitut som bildats enligt lagen om ägofred och som kunna göras till föremål för omprövning enligt 38 § nämnda lag.

Att beträffande servitut som tillkommit genom expropriation tillåta ändring och upphävande efter beslut vid fastighetsbildningsförrättning kan måhända vid första påseende förefalla mindre lämpligt och en härav föranledd begränsning av de föreslagna fastighetsbildningsreglernas räckvidd kan synas påkallad särskilt som viss möjlighet till omprövning vid domstol av sådana rättigheter föreligger enligt vad stadgas om lösningsrätt i 68 § lagen om expropriation. Kommittén har dock ej ansett sig böra föreslå en dylik begränsning. Med tillämpning av nyssnämnda lösningsrätt kan behovet av att disponera över dessa rättigheter endast till en mindre del bliva tillgodosett.

Kommittén övergår härefter till att behandla stadgandet i andra stycket av förevarande paragraf. Detta stadgande sammanhänger med den förmånsrätt varmed penningersättning i anledning av fastighetsbildningsåtgärd är avsedd att förenas. Förslag till särskild lag härom skall senare framläggas samtidigt med förslag till övriga följdförfattningar till den nya fastighetsbildningslagen. På samma sätt som för närvarande gäller beträffande skifteslikvider och liknande penningersättningar skola alltså likvider, som ägare av fastighet blir ålagd utgiva i anledning av fastighetsbildning enligt den nya lagen, under viss tid utgå ur fastigheten med sådan förmånsrätt som sägs i 17 kap. 6 § handelsbalken. Någon risk för innehavarna av inteckningar i fastigheten anses ej uppkomma härigenom, ty fastighetens värde måste förutsättas genom fastighetsbildningen stiga i minst så stor omfattning att olägenheterna med förmånsrätten bliva uppvägda. Då likviden avser åtgärd beträffande servitut som icke gällt med bästa rätt i fastigheten kan emellertid tänkas att denna ej undergår någon värdehöjning av betydelse för de inteckningar som gälla med bättre rätt än servitutet. Åtgärden kan därför lända innehavarna av dessa inteckningar till skada och en särskild anordning till skydd för dem erfordras. En utväg skulle vara att just i dessa fall låta likviden ej utgå med förmånsrätt. Avsevärda svårigheter skulle emellertid uppkomma, om ej alla likvidbelopp vid en fastighetsbildningsförrättning skulle i förmånsrättshänseende behandlas lika. Betydligt enklare synes vara att göra servitutsåtgärden beroende av att densamma icke bestritts av inteckningshavare. En sådan lösning är att föredraga också från den synpunkten att den passar jämväl med tanke på de fall, då servitut upphäves mot vederlag i mark. Den tjänande fastigheten får ju då avstå mark, som fri från inteckningsbelastning övergår till den härskande fastigheten utan att kompensation beredes inteckningshavarna. Kommittén har alltså funnit sig böra förorda det senare alternativet, enligt vilket servitutsåtgärden göres beroende av att inteckningshavare icke motsätter sig densamma, och har med hänsyn härtill utformat stadgandet i andra stycket. Enligt denna lösning måste förrättningsmännen bereda kända innehavare av inteckningar med bättre rätt än servitutet tillfälle att yttra sig i ärendet och att, om de finna sin ställning hotad, inlägga sitt veto mot servitutsåtgärden. Sådan rätt bör dock icke tillkomma dem i fall, där åtgärden finnes vara väsentligen utan betydelse för dem. Genom detta förbehåll torde den föreslagna vetorätten icke komma att i praktiken få några menliga verkningar. Det lär endast ytterligt sällan förekomma att fastighets kreditvärde är så hårt utnyttjat att ett upphävande av servitut, som belastar fastigheten, kan få några menliga verkningar på inteckningar med förmånsrätt framför servitutet. Kommittén anser det till och med kunna ifrågasättas om situationen kommer att någonsin inträffa men har likväl med hänsyn till den teoretiska möjligheten av att så sker icke velat avstå från att meddela en bestämmelse därför. Det förtjänar dessutom särskilt påpekas

att åtgärder beträffande skogsservitut vanligen icke komma att beröras av den föreslagna bestämmelsen, enär flertalet av dessa rättigheter på grund av stadgandet i 3 § lagen om servitut gälla med bästa rätt i de tjänande fastigheterna.

9 §.

I denna paragraf behandlas frågan om markvederlag vid upphävande av skogsfångsservitut. Av vad tidigare anförts vid 4 och 5 §§ torde framgå att sådant vederlag är avsett att förekomma endast vid upphävande av detta slags servitut ävensom av betesservitut, varom 10 § meddelar närmare bestämmelser. Förslaget skiljer sig sålunda härvidlag från gällande rätt, som medgiver utbrytning, låt vara blott i samband med laga skifte, även av rättighet att fiska och att taga torv, sten, sand, grus, lera eller dylikt. Någon utbrytning av dylika servitut torde emellertid hittills knappast ha ägt rum. Behov av att, då detta slag av rättigheter bringas att upphöra, låta den härskande fastigheten komma i åtnjutande av kompensation in natura föreligger således icke. Lämpligheten av att här tillämpa markvederlag kan för övrigt ifrågasättas.

Genom bestämmelsen i första stycket av paragrafen angivas förutsättningarna för att vederlag i mark skall utgå för ett skogsfångsservitut. Tillika utsäges att vederlaget skall utgöras av skogsmark och att det avstås till den härskande fastigheten, vilket innebär att det tillägges fastigheten såsom en integrerande del av denna, där det ej enligt 6 kap. 2 § för fastighetens räkning avsättes till gemensamhetsskog. Inteckningarna i den tjänande fastigheten, som i varje fall har att i sista hand svara för vederlagets avstående, upphöra härigenom att belasta vederlagsmarken, men genom det föreslagna stadgandet i 8 § andra stycket detta kapitel erhålla inteckningshavarna tillräckligt skydd.

Vid bestämmelsens utformning har särskilt beaktats att denna vederlagsform ofta medför en för skogsbrukets rationella bedrivande olämplig splittring av skogsmarksinnehavet och därför endast bör få tillämpas, där det kan förutsättas vara från jordpolitisk synpunkt till övervägande fördel att den härskande fastigheten tillföres egen skogsmark som ersättning för bortfallet av servitutsrättigheten. Med hänsyn härtill har bestämmelsens räckvidd begränsats att blott gälla, där den härskande fastigheten utgör jordbruksfastighet. Endast då så är förhållandet, kan det anses vara ett jordpolitiskt intresse att fastigheten har tillgång till skog. Å andra sidan är det oftast av väsentlig betydelse att just till en sådan fastighet hör skogsmark i erforderlig omfattning. Emellertid synes det icke vara berättigat att tilldela alla jordbruksfastigheter markvederlag, då de gå miste om skogsfångsrättigheter, och att på så sätt medverka till en uppdelning av skogsmarken på olika händer. Möjligheten att låta dessa fastigheter er-

hålla markvederlag kan därför böra något inskränkas. Frågan därom regleras emellertid genom undantagsbestämmelser, som upptagas i tredje stycket av paragrafen.

Ett annat villkor som funnits böra uppställas för en tillämpning av markvederlag i förevarande fall hänför sig till tiden för servitutets tillkomst och innebär att sådant vederlag blott skall utgå vid upphävande av servitut, som tillkommit före den 1 januari 1928 eller med andra ord före jorddelningslagens ikraftträdande. I varje fall från och med denna tidpunkt har nämligen anledning saknats att i samband med att fastighet bildats genom servitut tillförsäkra densamma tillgång till erforderliga skogsprodukter. Beträffande det mera sällan förekommande slaget av skogsfångsservitut, som instiftats utan samband med tillkomsten av den härskande fastigheten, saknas visserligen motsvarande skäl att anknyta till jorddelningslagens ikraftträdande. Å andra sidan skulle det icke vara lämpligt att låta i sen tid tillkomna rättigheter av sådan beskaffenhet kunna föranleda att den tjänande fastigheten på yrkande av den härskande fastighetens ägare tvingas avstå markvederlag. En viss bestämd tidsgräns har ansetts böra sättas även beträffande dessa servitut, och för kommittén har det synts naturligast att låta den 1 januari 1928 också här utgöra den avgörande tidpunkten.

Som ett sista villkor för att markvederlag skall ifrågakomma vid upphävande av skogsfångsservitut har stadgats att upphävandet skall ske utan att de i 4 § angivna förutsättningarna för en sådan åtgärd äro för handen. Att en servitutsåtgärd, som företages med stöd av nämnda paragraf och som i gällande rätt närmast motsvaras av ett upphörande enligt 7 § servitutslagen, icke bör föranleda skyldighet för den tjänande fastigheten att avstå vederlag i mark synes alldeles uppenbart. Såsom ovan framhållits vid 4 § skall dock i vissa fall, om det finnes påkallat, en marköverföring enligt allmänna regler i stället kunna äga rum.

Till följd av den nu angivna begränsningen kommer bestämmelsen om markvederlag att främst bliva utnyttjad, då servitutsupphävandet sker med tillämpning av 5 §. Även i sådana fall, då servitutets upphörande grundas på 6 §, kommer bestämmelsen emellertid att bliva tillämplig. Enligt sin ordalydelse kommer den ock att gälla, när servitut upphäves med stöd av överenskommelse varom stadgas i 7 §, men härvid är att märka att sakägarna vid sådana på frivillig väg genomförda åtgärder vanligen också torde genom överenskommelse närmare reglera frågan om markvederlag. Att viss rätt härtill skall tillkomma dem framgår av undantagsbestämmelserna i tredje stycket av förevarande paragraf.

Särskild regel om förfarandet i sådana fall, då servitutet belastar flera fastigheter, har icke meddelats. Hinder bör icke möta att här uttaga markvederlaget från blott någon eller några av fastigheterna. Genom det sätt varpå den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna skall ske uppkomma

inga komplikationer. I den mån de allmänna reglerna om marköverföring det tillåta skall det givetvis också vara möjligt att förfara så att den mark som tillägges den härskande fastigheten såsom vederlag tages från helt annan fastighet än sådan som besväras av servitutet i fråga.

Vad beträffar storleken av vederlagsområdet vid upphävande av skogsfångsservitut har kommittén ej ansett sig böra i någon väsentlig mån avvika från vad som för närvarande gäller. De principer som hittills lagts till grund för marktilldelningen, då servitut av detta slag utbrutits, synas i huvudsak böra tillämpas även för framtiden. Kommittén vill dock ej förorda, att man utan någon som helst ändring till den nya lagen överför den i 9 kap. 7 § första stycket jorddelningslagen inskrivna huvudregeln för marktilldelningen, enligt vilken i vederlag skall utbrytas så stort område som med hänsyn till omfattningen av den härskande och den tjänande fastighetens rätt att förfoga över den naturtillgång rättigheten avser efter prövning i varje särskilt fall finnes svara mot den förmån rättigheten innebär. Att i tillämpningen tveksamhet uppkommit om denna regels rätta innebörd torde framgå av vad som här ovan framhållits vid 5 §. Frågan har gällt huruvida man vid utbrytning av skogsfångsrättighet haft att, med beaktande av förhållandena på lång sikt och vid normal skogstillgång, bestämma vederlagsområdets storlek efter den virkesmängd som årligen kunnat uttagas på grund av servitutet eller om man i stället skolat grunda beräkningen på ett annat värde av servitutet, nämligen på dess positiva värde. Då ett bestämt ställningstagande i denna fråga nu är önskvärt och marktilldelningen hädanefter skall ske fristående i förhållande till likvidvärderingen, bör enligt kommitténs mening den förstnämnda principen eller massaprincipen, som för närvarande torde anses tillämplig för flertalet fall och som ger det största vederlagsområdet, fastslås att gälla såsom en huvudregel för områdets fastställande, men samtidigt bör genom meddelande av vissa undantagsbestämmelser möjlighet öppnas att för särskilda fall minska området.

Av betydelse vid tilldelningsregelns närmare utformning är vidare att densamma icke framtvingar ett detaljerat och tidsödande arbete, som icke står i rimlig proportion till vikten av att markvederlaget erhåller viss bestämd storlek. På samma sätt som frågan om markfördelningen vid vanliga överföringsåtgärder ansetts böra lösas med hjälp av en mera allmänt formulerad föreskrift utan exakt angivande av vilka storleksförändringar som äro tillåtna bör tilldelningen av mark som vederlag för servitutsrättighet kunna ske utan ett strikt iakttagande av den angivna regeln. Av planläggningstekniska och förrättningstekniska skäl böra sålunda avvikelser, som ej äro att anse som väsentliga, vara medgivna. I sådana fall där upphävandet av servitutet ingår som ett led i en allmän omreglering av den härskande fastigheten kommer omfattningen av dennas ägor att kunna underkastas viss jämkning redan på grund av stadgandet i 5 kap. 8 §. Anledning att

därjämte särskilt jämka den fastigheten tillkommande vederlagsmarken torde föreligga endast om vederlagsmarkens omfattning bestämmes, innan fastighetsplanen utarbetas.

På grund av det anförda har i andra stycket av paragrafen såsom huvudprincip för bestämmandet av markvederlagets storlek föreskrivits, att dettas årliga avkastning vid uthålligt skogsbruk och normal skogstillgång skall beräknas i fråga om virkesmängden väsentligen motsvara servitutets omfattning. Genom att på detta sätt anknyta till servitutets omfattning blir det möjligt att låta den totala mängden av de produkter som årligen kunna uttagas på grund av servitutet bliva bestämmande för vederlagets storlek men även att vid fastställande av vederlagsområdet beakta vad som kan för vissa fall gälla på grund av särskilda föreskrifter, meddelade exempelvis i samband med skattläggning av rekognitionshemman. Motsvarighet till ett i 9 kap. 7 § andra stycket jorddelningslagen upptaget tilläggsstadgande om särskild grund i vissa fall för beräkningen av servitutsvederlaget erfordras följaktligen icke.

I tredje stycket behandlas frågan om undantag från de i paragrafen tidigare upptagna bestämmelserna. De avsteg som här ansetts böra föreskrivas äro i främsta rummet påkallade av hänsyn till allmännyttan och betingade av önskemålet att så mycket som möjligt begränsa de skadliga verkningar som ett avskiljande av skogsmark såsom vederlag för servitut vanligen innebär, även om det ingår som ett led i en åtgärd varigenom en skogsfångsrättighet upphäves. Visserligen skall frågan om tillåtligheten bedömas med beaktande av de allmänna villkoren för fastighetsbildning, men särskilda undantagsregler rörande markvederlaget erfordras likväl som en komplettering i vissa avseenden av bestämmelserna i 3 kap. För att förhindra uppkomsten av en konflikt mellan å ena sidan bestämmelserna i 3 kap., då dessa lägga hinder i vägen för en tillämpning av markvederlag, och å andra sidan huvudstadgandet i förevarande paragraf har det likaledes ansetts behövligt med vissa särregler, som medgiva avsteg från huvudprincipen om när markvederlag skall utgå och om dettas storlek.

De begränsningar av möjligheten att låta den härskande fastigheten komma i åtnjutande av vederlag i skogsmark som sålunda funnits påkallade innebära först och främst ett krav på att den härskande fastigheten ej i annat sammanhang efter servitutets tillkomst tillförts skogsmark, varå dess behov av de skogsprodukter servitutet avsett skulle kunna tillgodoses. Har fastigheten genom sammanläggning eller på annat sätt erhållit egen skogsmark i angiven omfattning, saknas anledning att vid servitutets upphävande tillföra fastigheten ersättningsmark, även om det icke skulle anses möjligt att genomföra upphävandet med stöd av 4 §. Om den härskande fastigheten efter servitutets tillkomst väl förvärvat viss skogsmark, men denna icke i fråga om virkesmängden räcker till att fylla servitutsbehovet, skall markvederlag utgå men enligt vad kommittén föreslagit skall dettas

omfattning minskas med hänsyn till det behov som kan tillgodoses på den mark fastigheten redan erhållit.

Om det jämväl i sådana fall, där den härskande fastighetens behov av vederlagsmark kvarstår, finnes vara till fördel att den tjänande fastigheten ej avstår markvederlag i så stor omfattning som skulle följa av huvudregeln i paragrafens andra stycke eller att sådant vederlag över huvud icke utgår och fördelarna ej uteslutande äro att hänföra till den tjänande fastigheten utan äro av mera allmän karaktär, synes det icke heller oberättigat att låta den härskande fastigheten vidkännas en minskning av vederlaget eller helt avstå därifrån. Vid avvägningen av de motstående intressen som här göra sig gällande bör givetvis stor hänsyn tagas också till den härskande fastigheten och dess behov av tillgång till skogsprodukter men att härvidlag låta förhållandena beträffande denna fastighet utöva avgörande inflytande på bedömningen synes icke kunna komma i fråga. Kommittén vill i samband härmed erinra om att enligt särskild bestämmelse i 7 a § lagen om servitut domstol äger medgiva hävande av där avsedd rättighet utan att denna ersättes med vare sig annat servitut eller med äganderätt till område, som svarar mot den förmån rättigheten innebär. Detta må ske, om servitutets upphävande prövas vara av väsentlig betydelse för den fastighet som besväras av rättigheten och till gagn för ortens näringsförhållanden. Såsom exempel på fall, då denna bestämmelse beräknades få tillämpning, nämndes i förarbetena till densamma, att ett industriföretag önskade använda skogsmark till anläggningar, som voro till gagn för näringsförhållandena i orten, och det för dessa anläggningars utförande och rationella användning var av väsentlig betydelse att ett förefintligt servitut upphörde (prop. 232/1937 s. 48, NJA II 1937 s. 843 f.). I nära överensstämmelse med vad sålunda gäller enligt 7 a § servitutslagen har i förevarande sammanhang angivits, att huvudregeln om markvederlag vid upphävande av skogsfångsservitut och bestämmelsen om vederlagets storlek må åsidosättas, om det prövas vara av väsentlig betydelse för den tjänande fastigheten och till gagn för näringsförhållandena i orten. Enligt kommitténs mening torde på grund härav bl. a. kunna undvikas att mark, som för en ändamålsenlig bebyggelseutveckling i orten bör reserveras för tätbebyggelse, tages i anspråk som vederlagsmark, även om annan sådan mark icke står till förfogande.

De i fortsättningen av tredje stycket i denna paragraf föreslagna bestämmelserna innebära att markvederlag icke skall tillämpas eller i varje fall icke skall utgå i full omfattning, om det skulle föranleda att skogsmarken uppdelades på sätt som icke kan godtagas. Kommittén åsyftar här en sådan uppdelning som enligt 3 kap. 7 § icke må tillåtas eller med andra ord en parcellering som, jämväl med beaktande av fördelen att en skogsfångsrätt upphör, medför en icke helt obetydlig försämring av möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen och som ej är av sådan väsentlig fördel för jordbruksnäringen att den likväl bör tillåtas. Då jämväl de i 3 kap. upptagna be-

stämmelserna om fastighets lämplighet kunna tänkas lägga hinder i vägen för en tillämpning av reglerna om markvederlag, har vidare föreskrivits att uppkomsten av olämplig fastighetsindelning skall på motsvarande sätt föranleda avsteg från vad eljest gäller om markvederlag. Kommittén är angelägen framhålla att de nu medgivna undantagen torde komma att få stor betydelse, när fråga är om upphävande av servitut till förmån för jordbruksfastigheter, som icke kunna beräknas för framtiden bestå såsom självständiga jordbruk.

Vid sidan av de nu behandlade möjligheterna till avvikelse från reglerna om markvederlag har det ansetts böra inrymmas en befogenhet för sakägarna att, med de begränsningar som med hänsyn bl. a. till inteckningshavarna eljest gälla för dispositionsfriheten vid fastighetsreglering, träffa överenskommelse om att markvederlag icke skall utgå eller i varje fall icke skall utgå i full omfattning. Föreskrift härom har likaledes inskrivits i tredje stycket av paragrafen. Därest fastighetsägarna skulle önska att den härskande fastigheten tillföres mark i större utsträckning än som följer av den i andra stycket föreslagna bestämmelsen, synes frågan böra bedömas som en frivillig marköverföring.

10 §.

Frågan om upphävande av betesservitut är på sätt framgår av innehållet i 5 § i stor utsträckning beroende av att den härskande fastigheten har eller på rimliga villkor kan få tillgång till egen betesmark. Det är därför naturligt att behålla de nuvarande möjligheterna att låta den tjänande fastigheten avstå vederlag in natura. De närmare villkoren för en tillämpning av denna anordning beträffande betesservituten regleras i denna paragraf. I stort sett samma synpunkter göra sig här gällande som vid upphävande av skogsfångsservitut, vilket möjliggjort en utformning av paragrafen i nära anslutning till 9 §. Med hänsyn till det nära sambandet mellan dessa båda lagrum komma här endast att behandlas de skiljaktigheter som föreslås och som föranlett att en gemensam reglering i en och samma paragraf synts mindre lämplig. I övrigt hänvisas alltså till framställningen vid 9 §.

Vad först beträffar frågan om vederlagsmarkens beskaffenhet är att märka att, medan 9 § förutsätter att vederlaget in natura utgår i skogsmark och alltså i mark som kan användas i nära överensstämmelse med servitutets innehåll, man vid upphävande av betesservitut icke bör upprätthålla ett krav på att ersättningsmarken under alla förhållanden skall vare sig omedelbart lämpa sig för bete eller efter röjnings- och andra erforderliga kulturarbeten kunna med fördel utnyttjas för detta ändamål. Enär helst blott sådana ägor som äro belägna i omedelbar anslutning till brukningscentrum enligt numera rådande uppfattning böra godtagas såsom betesmark, torde den härskande fastighetens betesbehov ofta bäst tillgodoses på mark, som redan hör till fastigheten. Om betesfrågan ordnas genom att

dylik mark tages i anspråk, bör servitutsvederlaget kunna utläggas i ägor av beskaffenhet att lämpa sig såsom ersättning för den jord som sålunda kommer att utnyttjas till bete.

I fråga om förutsättningarna för en tillämpning av markvederlag, då betesservitut häves, har som särskilt villkor stadgats att servitutet ej är ömsesidigt. Med hänsyn till de speciella förhållanden som föreligga beträffande de ömsesidiga rättigheterna har det av praktiska skäl funnits lämpligt att över huvud icke tillåta att fastighet i dessa fall tillföres mark såsom vederlag för servitutsrätt.

Då fråga är om upphävande av betesservitut i andra fall har för fastställandet av vederlagsområdets storlek den beträffande skogsfångsservituten fastslagna principen att låta avkastningsmängden vara utslagsgivande ansetts böra upprätthållas. Sålunda har föreskrivits att området skall bestämmas så att den fodermängd området årligen kan avkasta väsentligen motsvarar vad som årligen kan uttagas på grund av servitutet. Denna princip bör kunna tillämpas oavsett vilket användningssätt som vederlagsmarken är avsedd att erhålla, men det må påpekas att vid fodermängdens beräkning eventuellt erforderliga kulturarbeten skola tänkas genomförda. I motsats till vad som föreslagits beträffande skogsfångsservitut har en särskild begränsning av ersättningsmarkens omfattning emellertid tillika angivits. Enligt meddelad föreskrift skall sålunda den härskande fastigheten ej i något fall tillföras större område än som erfordras för att dess betesbehov skall kunna tillgodoses. Om servitutet icke längre behöver till fullo utnyttjas, vare sig detta beror på att fastigheten efter servitutets instiftande tillförts viss mark eller det sammanhänger med annat förhållande, bör alltså omfattningen av vederlagsmarken i motsvarande mån minskas. Uteslutet synes icke vara att på denna grund låta den härskande fastigheten helt avstå från markvederlag, men det må påpekas att, när fastigheten redan har tillräcklig betesmark inom sina gränser, servitutet vanligen torde kunna upphävas med stöd av 4 §, varvid tillämpning av markvederlag icke kan ifrågakomma.

Genom den nu föreslagna begränsningen av vederlagsområdet vinnes överensstämmelse med principerna för betesreglering enligt ägofredslagen. Att beträffande skogsfångsservitut göra rätten till markvederlag i samma utsträckning beroende av den härskande fastighetens behov av de nyttigheter servitutet avser skulle innebära en nyhet, som kommittén icke funnit tillrådlig. Endast om behovet blivit täckt genom att fastigheten efter skogsfångsrättighetens tillkomst utökats, skall på sätt angivits i 9 § rätten till markvederlag begränsas.

Beträffande frågan om undantagsbestämmelser synes vad kommittén föreslagit i 9 § tredje stycket lämpligen böra vinna motsvarande tillämpning och en hänvisning till stadgandet i detta stycke har därför skett. Genom att markvederlag för betesservitut redan enligt huvudregeln endast skall

utgå i den mån betesbehovet icke på annat sätt tillgodoses, kommer bestämmelsen i 9 § tredje stycket om undantag, då den härskande fastigheten efter servitutets tillkomst tillförts viss mark, att sakna betydelse i förevarande sammanhang.

Enligt hittillsvarande rättspraxis i anslutning till jorddelningslagens bestämmelser om utbrytning av servitut har den tjänande fastigheten ansetts skola bära det ekonomiska ansvaret för kulturåtgärder på utbrytningsområdet (se NJA 1935 s. 496). En motsatt princip gäller enligt ägofredslagen. Då med stöd av denna lag betesmark för viss fastighet upplåtes på annan fastighets område, åvilar sålunda skyldigheten att anordna marken för betesbruk den fastighet för vilken upplåtelsen sker. Kommittéförslaget innebär icke något bestämt ställningstagande till hur motsvarande fråga bör lösas vid fastighetsreglering, men det må framhållas att ett med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet rättvist och billigt resultat erhålles med tillämpning av de föreslagna reglerna om en allmän regleringslikvid och om fördelningen av kostnaderna för bl. a. förbättringsåtgärder som blivit beaktade vid likvidvärderingen.

11 §.

Förekomsten av tidsbegränsade skogsservitut vållar vissa problem, som böra här uppmärksammas och även i visst avseende regleras. Enligt nuvarande ordning torde dessa servitut icke kunna göras till föremål för utbrytning. Däremot kan enligt 1 kap. 21 § andra stycket jorddelningslagen vid laga skifte särskilt område avsättas, å vilket den berättigade äger att med markägarens uteslutande utöva rättigheten under dess återstående giltighetstid. Eftersom det även i dessa fall ofta kan vara av jordpolitiska skäl angeläget att den härskande fastighetens behov av de nyttigheter som avses med servitutet blir varaktigt tillgodosett, har ett tillfälligt avsättande av viss mark ej ansetts böra hädanefter tillämpas. De tidsbegränsade rättigheterna böra i stället behandlas på samma sätt som andra skogsservitut i vad gäller möjligheterna att upphäva rättigheterna och att därvid tillerkänna den härskande fastigheten markvederlag. Några inskränkningar i de ovan upptagna reglernas giltighet rörande ifrågavarande rättigheter ha därför ej heller föreslagits. Om giltighetstiden för ett servitut går till ända, innan frågan om servitutets hävande mot markvederlag uppkommit, synes den härskande fastighetens ägare visserligen icke böra vara berättigad att erhålla någon vederlagsmark, men en motsatt regel bör alltså gälla, därest frågan kommer under bedömande under servitutets bestånd. Den omständigheten att kanske endast en kort tid återstår kommer givetvis att vid ett upphävande inverka på likvidfrågan. Beträffande skyldigheten för den tjänande fastigheten att avstå markvederlag bör den emellertid vara utan betydelse.

För det fall att giltighetstiden för ett tidsbegränsat servitut går till ända

efter det frågan om ett upphävande mot markvederlag blivit väckt men innan den hunnit bliva slutligt avgjord, erfordras en särbestämmelse. Då det skulle vara högst otillfredsställande om enbart en försening med frågans prövning skulle få till följd att den härskande fastigheten berövades möjligheten till markvederlag, har i denna paragraf stadgats att bestämmelserna om markvederlag skola tillämpas jämväl för den händelse frågan om servitutets upphävande förfallit genom att tiden för rättighetens giltighet gått till ända, blott frågan blivit väckt före tidens utgång.

Den nu föreslagna bestämmelsen kan beräknas få sin största betydelse under de närmaste åren efter ikraftträdandet. Flertalet tidsbegränsade skogsservitut torde nämligen omfattas av 1959 års lag om förlängning av tiden för vissa servitut och för dem utgår giltighetstiden med 1970 års ingång. Bestämmelsen kan dock ej anses vara av enbart övergångsbetonad karaktär.

12 §.

Genom stadgandet i första stycket av denna paragraf erhålla förrättningsmännen rätt att utan särskild ansökan upptaga fråga om att genom fastighetsreglering bilda, ändra eller upphäva servitut, när det finnes vara av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och det sker i samband med denna åtgärd. Stadgandet har till främsta syfte att — då fråga är om en servitutsåtgärd, som skulle medföra ett mera ändamålsenligt resultat av annan aktuell regleringsåtgärd eller underlätta eller förbilliga dennas genomförande — förenkla handläggningen genom att befria förrättningsmännen från skyldighet att undersöka huruvida vederbörlig ansökning om servitutsåtgärden kan anses föreligga och i förekommande fall bereda sakägare tillfälle att ansöka därom. Det bör uppmärksammas att den primära regleringsåtgärden icke behöver innebära en ändring i fastighetsindelningen utan kan exempelvis själv avse servitutsförhållandena. Den utvidgning av förrättningsföremålet som kan komma till stånd genom stadgandet torde vara till övervägande fördel för sakägarna och synes icke ägnad att ingiva några betänkligheter.

Bestämmelsen i andra stycket sammanhänger med den i 6 kap. 2 § tredje stycket föreskrivna skyldigheten för förrättningsmännen att vid upphävande av skogsfångsservitut mot markvederlag avsätta vederlagsmarken till gemensamhetsskog. Om förutsättningar finnas att bilda gemensamhetsskog av vederlaget för två eller flera skogsfångsservitut, som besvära samma fastighet eller fastighetskomplex, torde det i regel vara till väsentlig fördel från allmän synpunkt att en samtidig utbrytning av marken äger rum. Det bör därför åligga förrättningsmännen att ex officio förordna om en utvidgning av förrättningen att avse även annan servitutsrättighet än den, som deras uppdrag ursprungligen omfattat. Med fastighetskomplex

åsyftar kommittén i detta sammanhang en grupp fastigheter, som tillhöra samme ägare och som tillika med hänsyn såväl till belägenheten som till den omständigheten att de brukas gemensamt närmast framstå såsom en enhet.

## 8 KAP.

## Om inlösen

Enligt uttalande i direktiven för kommitténs utredningsuppdrag ligger det i sakens natur att så arbetskrävande och dyrbara åtgärder som en fastighetsreglering av typen omskifte innebär icke få tillgripas utan att garantier föreligga för att åtgärderna komma att leda till en genomgripande förbättring av fastighetsindelningen. Denna uppfattning överensstämmer med tidigare uttalanden och ställningstaganden från statsmakternas sida. Såsom ovan framhållits i den särskilda redogörelsen för de allmänna regleringsvillkoren förutsattes exempelvis vid 1947 års principbeslut om riktlinjerna för jordbrukspolitiken, att omskifte, som erfordrades för att ordna brukningsförhållandena inom ett område, skulle efter en reformering av skiftesinstitutet leda till en verklig sanering av fastighetsförhållandena inom skifteslaget så att man icke tvingades utlägga fastigheter, som från början framstodo såsom olämpliga med hänsyn till sin beskaffenhet och brukarens försörjningsmöjligheter. Redan påföljande år, vid genomförandet av ändringar i särbestämmelserna om skifte inom vissa delar av Kopparbergs län, upptogos i lagstiftningen vissa föreskrifter, som syftade till att vinna en storleksförbättring i anslutning till laga skifte. Sålunda infördes år 1948 rätt att vid omskifte enligt dalalagen inlösa vissa mindre jordinnehav för att främja en förstärkning av ofullständiga jordbruk.

Inlösenrätten enligt dalalagen innebär att ägare av obebyggda jordbruksfastigheter, omfattande mindre än ett hektar åker, kunna vid skifte åläggas att mot ersättning i penningar avträda sin åker jämte övrig inrösningsjord, som i stället tillägges annan skiftesdelägare. Den till fastigheten hörande avrösningsjorden kan därjämte under vissa förutsättningar utläggas i gemensam ägolott tillsammans med annan sådan jord. Med hänsyn till den provisoriska karaktären av 1948 års lagstiftningsåtgärd — det förutsattes att den endast skulle gälla i avbidan på en omarbetning av rikslagstiftningen — ansåg man sig böra gå fram med försiktighet och stadga särskilt stränga krav för inlösen. Önskemål om en utvidgning av rationaliseringsmöjligheterna gjorde sig emellertid snart gällande, och genom motioner vid 1953 års riksdag (I: 185 och II: 399) påyrkades en skyndsam utredning rörande vidgad inlösningsrätt vid laga skifte enligt dalalagen. Efter tillstyrkan av tredje lagutskottet (utl. 27/1953) beslöt riksdagen att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om den av motionärerna begärda utredningen. I oktober 1954 avlämnade därefter lantmäteristyrelsen, som av Kungl. Maj:t

erhållit uppdrag att verkställa utredningen, en promemoria i ämnet. På grund av det avsevärda behovet av kompletteringsjord föreslog styrelsen därvid att inrösningsjorden till obebyggda jordbruksfastigheter skulle få inlösas oberoende av vilken åkerareal fastigheterna hade. Då den inrösningsjord som vid skifte stod till buds för förstärkningsändamål likväl icke skulle räcka för en behövlig komplettering av de ofullständiga jordbruken, borde enligt styrelsens mening även skogsmark kunna tagas i anspråk. Fastighet med ett uppskattningsinnehåll i avrösningsjord av högst två hektar föreslogs därför kunna få sin skogsmark inlöst. Det framlagda förslaget förbands vidare med en begränsning av rösträtten vid dalaskiftena och dessutom förordades att de vidgade inlösenreglerna skulle äga tillämpning även vid handläggning av skiften, som påbörjats före reglernas ikraftträdande. Vid remissbehandlingen av förslaget riktades viss kritik mot enskildheter i detsamma, men den vidgade inlösenrätten rönte icke något motstånd. Slopandet av arealgränsen för inlösen av inrösningsjord tillstyrktes uttryckligen i flera remissyttranden och föranledde icke erinran från någon av remissinstanserna. Ej heller den föreslagna inlösen av skogsmark mötte någon gensaga, även om meningarna voro i någon mån delade beträffande spörsmålet hur gränsen för inlösen här borde dragas. Inställningen till frågan om en utbyggnad av storleksrationaliseringen i anslutning till omskiftesverksamheten var således enbart positiv hos remissinstanserna, bland vilka märktes Svea hovrätt, lantbrukstyrelsen, skogsstyrelsen samt företrädare för jordbrukarnas och kreditinstitutens organisationer. Lantmäteristyrelsens förslag har emellertid icke föranlett någon lagstiftningsåtgärd, vilket främst torde bero på kritik som särskilt från vissa jordägares sida riktats mot begränsningen av rösträtten och inlösenbestämmelsernas tillämpning å äldre skiften.

Frågan om att låta fastighetsregleringar avse förbättringar också av fastigheternas storlek är ingalunda av intresse enbart för Dalarnas del, ehuru frågan hittills kommit att för detta landskap tilldraga sig speciell uppmärksamhet genom de säregna jordförhållandena och den tämligen omfattande skiftesverksamheten där. Även beträffande övriga delar av landet har utvecklingen, framför allt under senare år, medfört ett starkt behov av fastighetsreglerande åtgärder som, där de ej enbart äro inriktade på att åstadkomma förbättring i vissa begränsade avseenden, innefatta en total översyn av fastighetsbeståndet och resultera i ett såvitt möjligt fullständigt avhjälpande av föreliggande brister. Den jordägande befolkningen synes numera allmänt positivt inställd till tanken på en reform i denna riktning. Från olika håll har också omvittnats att de framtida fastighetsregleringarna ofta måste i motsats till de äldre skiftena medföra en radikal omdaning av fastighetsindelningen, då en sådan omdaning finnes påkallad, och att de således ej endast skola syfta till en omarrondering. Även om uttalanden i denna riktning i allmänhet föranletts av jordbruksekonomiska överväganden och få

ses mot bakgrunden av önskemålet att tillräckligt bärkraftiga jordbruksenheter bildas, gör sig behovet av en reformerad fastighetsbildningslagstiftning, som möjliggör att arronderings- och storleksförbättringar samtidigt vidtagas, numera gällande med särskild styrka beträffande skogsmarken. I den offentliga debatten rörande skogsbrukets problem har sålunda under senare år ständigt betonats den utomordentliga betydelsen av att parcelleringen i skogsmarken blir avhjälpt, vilket vanligtvis icke kan ske på annat sätt än att man vid omregleringar samlar de splittrade skogsinnehaven i större enheter.

Vid utformningen av det framtida regleringsinstitutet måste stor hänsyn även tagas till önskemålen att inom bebyggelseområden med detaljplan enligt byggnadslagstiftningen kunna på ett enkelt men samtidigt effektivt sätt genomföra en ändamålsenlig fastighetsindelning i enlighet med vad detaljplanen förutsätter. Icke minst av denna orsak erfordras att regleringsinstitutet lämnar utrymme för tämligen vidsträckta förändringar av fastigheternas storlek. Motsvarande problem föreligger i vissa fall inom områden, där tätbebyggelse uppkommit utan att plan ännu upprättats.

Fastighetsbildningskommittén har för sin del vid bedömning av hithörande problem med utgångspunkt i numera föreliggande förhållanden ansett sig icke behöva tveka om att åtgärder i storleksförbättrande syfte böra ingå som ett led i mera omfattande och ingripande fastighetsregleringar. Denna uppfattning anser kommittén först och främst motiverad av det starka intresset från allmän synpunkt att brister i fastighetsindelningen bliva snabbt och effektivt undanröjda samt av det förhållandet att ett successivt genomförande av olika förbättringsåtgärder inom samma område ofta ställer sig mindre förmånligt i kostnadshänseende och kräver sammanlagt en större insats av fackutbildad personal. Även om de tillgängliga resurserna i vissa fall icke tillåta annat än en partiell förbättring, synes strävan böra vara att i ett sammanhang nå så långt det under förhandenvarande omständigheter är möjligt. Sakägarnas berättigade krav på trygghet i besittningen tillgodoses bäst härigenom. Ett förfarande varigenom man tillgriper separata detaljåtgärder inom ett område, där behov av en mera omfattande förbättring föreligger, kan dessutom sällan leda till godtagbara resultat, enär en fullständig samordning mellan de olika åtgärderna ej är möjlig. Till vad nu sagts kommer den omständigheten att fördelarna med en förbättrad ägoanordning delvis kunna gå förlorade, om ej erforderliga storleksförändringar samtidigt äga rum. Fastigheter, som efter en förbättring fortfarande äro av otillräcklig omfattning, bliva sedermera i regel kompletterade på ett eller annat sätt, vanligen genom frivilliga förvärv av tillskottsjord. Den mark som därvid tillföres fastigheterna genom en helt fristående rationalisering är ofta icke den från arronderingssynpunkt mest lämpliga. En större fastighetsreglering är ofta en så ingripande procedur att det särskilt för de enskilda sakägarna men jämväl av

hänsyn till samhällsintresset är angeläget att alla tänkbara medel utnyttjas till förhindrande av att syftet med regleringen i något avseende förfelas och resultatet därav inom en snar framtid kan gå till spillo.

På grund av det anförda har det synts kommittén ofrånkomligt att låta en storleksrationalisering eller, såvitt gäller planområden, en anpassning av fastigheternas omfattning efter föreliggande planer i vissa fall ingå som ett obligatoriskt led i regleringsförfarandet. Frågan härom behandlas i detta kapitel, vari närmare angives när och under vilka former fastigheter och fastighetsdelar skola avstås för att de eftersträvade storleksförändringarna skola vinnas. Bestämmelser om hur den mark som sålunda eller på annat sätt anskaffats för kompletteringsändamål skall tillföras de fastigheter som finnas vara i behov av förstärkning och som fortfarande skola bestå såsom självständiga enheter meddelas däremot icke i kapitlet. I detta hänseende torde behov av särskilda föreskrifter utöver vad 5 kap. innehåller icke föreligga. Här bör dock framhållas att inlösen icke bör få ske med mindre den egendom som avstås kan omhändertagas vid regleringen genom att överföras till däri ingående fastighet på sådant sätt att ändamålsenlig fastighetsindelning befordras.

Frågan om anskaffandet av mark för kompletteringsändamål ägnades särskild uppmärksamhet i de för fastighetsbildningskommittén utfärdade direktiven. Härutinnan uttalades att enligt vad erfarenheten torde visa den erforderliga markreserven i åtskilliga fall kunde åstadkommas helt på frivillig väg men att för speciella fall särskilda medel torde vara nödvändiga. Samtidigt erinrades om att i nuvarande dalalagstiftning införts bestämmelser om inlösen av vissa mindre innehav inrösningsjord i samband med laga skifte och att förslag väckts om utvidgning av dessa regler. Möjligheten att beträda andra vägar för ernående av den åsyftade förstärkningen framhölls också i direktiven.

Den ledande principen i rationaliseringsverksamheten har hittills varit att arbetet så långt det är möjligt sker på frivillighetens väg. Lika önskvärt som det från samhällets synpunkt är att en förbättring av fastighetsbeståndet fortskrider snabbt och effektivt, lika påkallat har det ansetts vara att man i största möjliga omfattning söker genomföra rationaliseringen i samförstånd med den jordägande befolkningen. För kommittén synes det uppenbart att denna princip att i första hand lita till frivilliga dispositioner bör upprätthållas även för framtiden och att man för den skull, då det gäller att vid fastighetsreglering trygga behovet av en förbättringsreserv, har att först och främst använda den mark som fastighetsägarna självmant kunna ställa till förfogande. Önskvärt är i allmänhet att man redan i god tid före en planerad fastighetsreglering träffar anstalter för att säkra tillgången på tillskottsjord. Om så icke sker, kunna svårigheter möta att till skäligt pris förvärva den nödvändiga förbättringsreserven på frivillig väg. Den förberedande inköpsverksamhet som finnes påkallad för detta ända-

mål kan självfallet icke fullgöras av förrättningsmännen utan måste anförtros åt andra organ med uppgift att på olika områden främja tillkomsten av en ändamålsenlig fastighetsindelning. Såvitt gäller jordbruksmark och skogsmark är lantbruksnämnden den myndighet som handlägger frågor av detta slag. Beträffande områden avsedda för bebyggelse torde kommunen fullgöra motsvarande markpolitiska uppgifter.

Det må i detta sammanhang framhållas att redan enligt nuvarande ordning frågan om anskaffande av en förbättringsreserv visat sig vara av stor betydelse vid skiften och ägoutbyten. Detta sammanhänger med att en markreserv icke blott möjliggör uppkomsten av en från storlekssynpunkt mera ändamålsenlig fastighetsindelning utan även medverkar till en förenkling av förrättningsförfarandet så att regleringarna lättare kunna genomföras till rimliga kostnader och utan större tidsutdräkt. Betydelsen i förrättningstekniskt hänseende av en markreserv torde komma att bliva mera framträdande, om den av kommittén föreslagna utformningen av regleringsinstitutet blir genomförd. Enligt kommittéförslaget äro nämligen även mera genomgripande fastighetsregleringar avsedda att kunna verkställas med tillämpning av förenklade metoder särskilt i sådana fall, då ägarna av de fastigheter som skola bestå för framtiden visa positivt intresse för en omreglering och samförstånd mellan dem kan åstadkommas. En förutsättning för dessa sakägares medverkan torde i allmänhet vara att de icke behöva riskera att bliva utsatta för minskning av sitt fasta kapital utan i stället, genom att reservmark finnes tillgänglig, kunna påräkna viss utökning av sina fastigheter. Även då fullständig enlighet icke kan uppnås mellan sakägarna, är emellertid förekomsten av en väl tilltagen markreserv ägnad att underlätta regleringsförfarandet och befordra ett snabbt och billigt genomförande.

Såsom antytts i direktiven lär det icke vara möjligt att i alla situationer erhålla en tillräckligt omfattande förbättringsreserv, om icke särskilda medel kunna tillgripas. Att i förevarande hänseende enbart lita till frivilliga dispositioner torde säkerligen visa sig fullt tillräckligt i många fall, men man kan icke bortse från att enstaka fastighetsägare stundom kunna ställa sig avvisande till en medverkan och därigenom skulle kunna omintetgöra en för övriga sakägare fördelaktig och från samhällssynpunkt angelägen rationalisering. Möjlighet bör därför finnas att även utan fastighetsägares samtycke låta honom i samband med vissa fastighetsregleringar avstå sin fasta egendom eller vidkännas större minskning av fastighetsinnehavet än de tämligen små jämkningar däri som må tillåtas med stöd av det föreslagna stadgandet i 5 kap. 8 §. Enligt kommitténs mening kan ej undvikas att den enskildes intressen få på detta sätt i enstaka fall stå tillbaka för allmännyttan. Även den jordägande befolkningen synes numera i allmänhet inse nödvändigheten härav. En självklar förutsättning för att någon skall kunna utsättas för ett ingripande av ifrågavarande slag måste dock vara att han

erhåller full kompensation i penningar. Hans ekonomiska ställning skall således icke få försämras i något avseende.

Kommittén har särskilt undersökt i vad mån andra lösningar än sådana som innebära ett avhändande av fast egendom äro tänkbara för att det eftersträvade målet med en allmän förbättring av fastighetsindelningen, omfattande även erforderliga storleksförändringar, skall nås. Såvitt kommittén härvid kunnat finna är det enda praktiskt genomförbara alternativet att låta de ofullständiga fastigheterna intagas i samfällda ägolotter av tillräcklig storlek. Denna lösning kan emellertid blott tillämpas, då fråga är om samfällda ägolotter, som inrättas just för de ändamål fastigheterna äro avsedda att tjäna. Den kan sålunda utnyttjas beträffande gemensamhetsskogar och skall också, såsom framgår av vad kommittén föreslagit i 6 kap., tillämpas som medel att vinna en strukturrationalisering i skogsmarken. Eljest är den icke tänkbar.

Ett ianspråktagande av fast egendom i samband med fastighetsreglering enligt vad nyss sagt kommer att få karaktären av inlösen och synes icke till sina grunddrag väsentligt skilja sig från nuvarande rätt till inlösen vid skifte enligt dalalagen. Möjlighet finnes självfallet att närmare anknyta till expropriationslagens bestämmelser och låta frågan om ett avhändande vara beroende av Kungl. Maj:ts medgivande i det enskilda fallet. Enligt kommitténs uppfattning skulle emellertid regleringsförfarandet i hög grad tyngas, om särskilt expropriationsmedgivande på detta sätt skulle krävas. Från rättssäkerhetssynpunkt synes det heller icke påkallat med en särskild prövning i administrativ väg huruvida de i lagen angivna förutsättningarna för en tillämpning av reglerna om inlösen äro för handen och huruvida sådan inlösen skall ske i det särskilda fallet. Denna prövning bör utan olägenhet för vare sig de enskilda sakägarna eller det allmänna kunna inordnas i det rättsliga system som sedan gammalt är uppbyggt för handhavandet av fastighetsbildningsangelägenheter och som enligt kommittéförslaget är avsett att bibehållas. Med hänsyn till rättssäkerheten synes en i enlighet härmed anordnad judiciell prövning av inlösenfrågan med möjlighet att låta frågan i sista hand bedömas av högsta domstolen vara att föredraga framför ett rent administrativt förfarande. Genom att man avstår från en diskretionär prövning torde det dock bliva nödvändigt med en något mera utförlig laglig reglering av förutsättningarna för inlösen.

Beträffande tillämpningsområdet för de tänkta bestämmelserna om inlösen framgår av det anförda att behovet av en storleksrationalisering i anslutning till fastighetsreglering främst gör sig gällande, då fråga är om en mera omfattande och ingripande reglering. Vid genomförandet av sådana åtgärder som endast syfta till en omreglering i mera begränsade avseenden av någon eller några fastigheter föreligger i regel icke behov av att låta fastigheterna samtidigt undergå en allmän storleksförbättring, även om en

sådan skulle i och för sig vara önskvärd. Av denna anledning bör alltså inlösenförfarande såsom ett extraordinärt medel för åstadkommande av ett i storlekshänseende ändamålsenligt fastighetsbestånd i princip endast få tillgripas, när fastighetsregleringen har till ändamål att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning inom regleringsområdet. Tillika bör fordras att regleringen ej är av alltför ringa omfattning och att den icke blott berör ett mindre antal fastigheter. Endast då en allmän översyn av fastighetsindelningen företages inom ett större område och ett flertal sakägare beröras torde regleringen draga sådana kostnader och vara av så ingripande karaktär att det kan anses försvarligt att tillgripa ett expropriationsliknande förfarande. Härjämte torde böra uppställas ett särskilt krav på att ett verkligt betydande allmänt intresse av en storleksförbättring i det enskilda fallet föreligger. Blott om så är förhållandet kan förväntas att alla tänkbara resurser till understödjande av regleringsverksamheten bliva insatta och att det åsyftade resultatet uppnås.

Vad härefter beträffar frågan om de olika villkoren för en tillämpning av inlöseninstitutet synes någon ledning från dalalagens bestämmelser i detta hänseende icke vara att hämta. Dessa bestämmelser äro såsom påpekats av provisorisk karaktär och dessutom alltför inriktade på de speciella dalaförhållandena för att kunna tjäna som mönster för en mera definitiv lagstiftning, avsedd att gälla riket i dess helhet. Den omständigheten att dalabestämmelserna tillkommit genom en partiell reform utan att praktisk möjlighet funnits att frångå jorddelningslagens värderingssystem har otvivelaktigt medverkat till att deras räckvidd begränsats så strängt. Även 1954 års ändringsförslag torde ha påverkats på motsvarande sätt. Vidare må nämnas att det för utformningen av dalalagens inlösenregler också varit av betydelse att man ansett sig icke behöva taga större hänsyn till inteckningshavarna, enär förekomsten av inteckningar i fastigheter, som kunna träffas av inlösen, bedömdes vara helt obetydlig.

För att syftet med den nya lagens bestämmelser om fastighetsregleringen som ett instrument för en allsidig omdaning av fastighetsindelningen skall vinnas, erfordras att inlösenmöjligheterna utvidgas i jämförelse med dalalagens motsvarande reglering och att förutsättningarna för ett ingripande angivas på annat sätt. I samband därmed måste övervägas, huruvida icke särskilda ersättningsregler böra uppställas till skydd för dem, vilka i egenskap av ägare eller innehavare av fordran eller annan rättighet hava intressen knutna till den egendom som utsättes för inlösen. Kommittén återkommer här nedan till denna fråga. Den i dalalagen tillämpade metoden med vissa i lagen angivna arealgränser för att bestämma inlösenobjekten synes icke böra komma till användning i en ny lag med hänsyn till den stelhet en sådan metod innebär. I stället synes man böra från inlösen i princip undantaga alla fastigheter som med hänsyn till bebyggelse eller eljest anses

böra bestå för framtiden, vare sig de redan före regleringen ha tillräcklig omfattning eller de skola förstärkas vid regleringen. Att inlösen normalt icke skall kunna träffa alla övriga fastigheter synes emellertid vara uppenbart. Skyddsregler torde sålunda böra uppställas för att sådana fastighetsägare som av sociala och befolkningspolitiska skäl anses böra bevaras vid sin fasta egendom skola undgå att mot sin vilja behöva avstå egendomen. Anledning kan ock finnas att medgiva befrielse från inlösen jämväl i ytterligare några fall i syfte att motverka vissa stötande konsekvenser. I varje fall bör undvikas att avsevärd olägenhet uppkommer för sakägare. Härjämte bör av lättförklarliga skäl undantag i princip föreskrivas beträffande fastigheter, som genom att intagas i gemensamhetsskog bidraga till att en önskvärd strukturrationalisering i skogsmarken vinnes. För att möjliggöra komplettering av ofullständiga brukningsenheter kan det dock under vissa förutsättningar vara motiverat att taga i anspråk angivna fastigheter liksom även med hänsyn till omfattningen godtagbara fastigheter. Särskilt om dessa sakna nödiga byggnader eller äro försedda med bristfälliga sådana, kan det vara försvarligt att utnyttja dem för förstärkningsändamål. Det är emellertid uppenbart att fastigheter av det slag som nu nämnts endast undantagsvis böra komma i fråga för inlösen och endast då erforderlig förstärkning icke på annat sätt skulle kunna ernås.

De här ovan skisserade riktlinjerna för inlösen kunna icke tillämpas, om inlösen skall ske inom tomtindelad mark för att underlätta att delar av samma tomt bliva förenade i en ägares hand. Frågan om sådan inlösen kommer att behandlas separat i anslutning till 4 §.

Ett spörsmål som vidare aktualiseras i förevarande sammanhang är det huruvida inlösenbestämmelserna skola gälla kronans egendom. Enligt lagen om expropriation kan fastighet tillhörande kronan icke underkastas expropriation. Detta förhållande synes emellertid i huvudsak vara föranlett av det sätt varpå medgivande till expropriation skall lämnas (se NJA II 1918 s. 100 och 1950 s. 191) och torde icke böra påverka bedömningen av de tänkta fastighetsbildningsreglernas räckvidd. Påpekas bör vidare att byggnadslagens stadganden om marklösen ej äro begränsade på liknande sätt och att ej heller dalalagen innehåller någon motsvarande begränsning till förmån för kronan. För fastighetsbildningslagstiftningen skulle det för övrigt vara helt främmande med särskilda regler genom vilka kronan skulle i egenskap av fastighetsägare intaga en privilegierad ställning. Kommittén anser det följaktligen icke böra komma i fråga att från inlösen undantaga kronan tillhörig egendom.

Beträffande frågan om hur och efter vilka normer den i anledning av inlösen utgående ersättningen skall bestämmas må till en början framhållas, att var och en som träffas av ett inlösenbeslut i samband med fastighetsreglering i princip bör intaga samma rättsställning som om expropriation av hans egendom äger rum. Genom att inlösenfrågorna och övriga regle-

ringsspörsmål äro i väsentlig mån invävda i varandra och ofta beroende av varandra kan uppgiften att i första instans bestämma inlösenersättningen ej på samma sätt som i fråga om expropriationsersättningen införtros åt domstol, utan måste beslutanderätten tillkomma samma organ som har att besluta om ändringar i fastighetsindelningen. Beträffande inlösenersättningen måste därför gälla, att avgörandet i första hand skall tillkomma förrättningsmännen. Visserligen vore det teoretiskt tänkbart att hänskjuta frågan härom till domstol och låta regleringsförrättningen vila i avbidan på en lagakraftägande dom i saken, men betydande praktiska olägenheter skulle bliva följden. Det må vidare påpekas att en uppgift för förrättningsmännen att besluta rörande inlösenersättningarna icke skiljer sig från många andra dem åvilande göromål av minst lika väsentlig betydelse för sakägarna.

Av det anförda torde framgå att vederlag för vad som tages i anspråk genom inlösen skall på samma sätt som expropriationsersättning alltid utgå i penningar och i princip bör bestämmas efter samma grunder som dylik ersättning. Den frågan uppställer sig därför omedelbart, huruvida de allmänna bestämmelserna i 5 kap. om olika likvider vid fastighetsreglering äro utformade så att de kunna göras tillämpliga även med avseende å inlösenfallen och leda till åtminstone praktiskt taget samma resultat som det expropriationslagens ersättningsregler åsyfta. Kommittén vill härvidlag erinra om vad som uttalats redan i redogörelsen för den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering, där kommittén i anslutning till behandlingen av frågorna om den allmänna likvidvärderingen framhållit att värderingssystemen vid likvidvärdering och vid bestämmandet av löseskilling i samband med expropriation icke komma att förete större inbördes avvikelser, ehuru vissa skiljaktigheter icke helt kunna undvikas. Samtidigt påpekades att behov av motsvarighet till den vid expropriation förekommande ersättningen för skada å restfastighet i allmänhet icke gjorde sig gällande vid fastighetsreglering, enär nyttan av utförda åtgärder vanligen helt övervägde samtidigt uppkommande negativa biverkningar. I undantagsfall torde dock kunna föreligga anledning att vid fastighetsreglering bestämma likviderna så att förlust av ifrågavarande slag förhindrades. På grundval härav ha också åt reglerna i 5 kap. givits det innehållet att resultatet av den ekonomiska uppgörelsen vid fastighetsreglering kan justeras i erforderlig omfattning, därest de negativa verkningarna av regleringen någon gång skulle bliva av större betydelse för en fastighet och kunna förorsaka dess ägare förlust. Tämligen god överensstämmelse med expropriationslagens regler om löseskilling och ersättning för skada på restfastighet har härigenom åstadkommits, och såvida ersättning till fastighetsägare för personlig skada och till innehavare av särskild rättighet som avstås icke skulle aktualiseras vid inlösen, kan göras gällande att bestämmelserna i 5 kap. innefatta en även med hänsyn till inlösen godtagbar reglering av ersättningsfrågorna. Uppenbart är emellertid att inlösen till skillnad från de i allmänhet vidtagna åt-

gärderna i samband med fastighetsreglering kan förorsaka fastighetsägare personligt intrång och rättighetshavare skada, som icke kommer att kunna kompenseras enligt de föreslagna allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering men som skulle bliva gottgjord vid expropriation. Endast enligt 5 kap. 12 § skall möjlighet föreligga att vid fastighetsreglering besluta om gottgörelse i sådant hänseende, men stadgandets tillämpningsområde är strängt begränsat och stadgandet kan ingalunda anses motsvara vad som härvidlag gäller enligt expropriationslagstiftningen. Att utvidga dess räckvidd såvitt gäller all fastighetsreglering till överensstämmelse med nämnda lagstiftning är varken påkallat eller praktiskt genomförbart. Med tanke på inlösenfallen föreligger emellertid ett oavvisligt krav på regler som sträcka sig längre i ifrågavarande hänseende, och av denna anledning har kommittén funnit sig icke kunna i 8 kap. undvara vissa ersättningsbestämmelser. Främst på grund av det nära samband som råder mellan de olika ersättningsposterna vid ett ianspråktagande av egendom genom inlösen är det icke möjligt att låta dessa särbestämmelser blott avse ersättning till fastighetsägare för personlig skada och till innehavare av särskild rättighet, som helt eller delvis uppoffras genom inlösen, utan det har befunnits nödvändigt att i förevarande kapitel upptaga en fullständig reglering av samtliga ersättningsfrågor som kunna uppkomma vid inlösen. Härigenom vinnes även den fördelen att bättre anslutning i formellt hänseende kan erhållas till expropriationslagens ersättningsregler.

Det förhållandet att värderingen vid inlösen skall enligt vad nu sagts ske med tillämpning av andra regler än dem som gälla vid värderingen i övrigt vid fastighetsreglering innebär ej att två helt skilda värderingssystem komma till användning vid sidan av varandra. Reglerna i 8 kap. komma nämligen just genom sin utformning i nära anslutning till expropriationslagens ersättningsbestämmelser att i stor utsträckning överensstämma med motsvarande stadganden i 5 kap. Det är även att märka — och det är icke minst av betydelse — att det grundläggande materialet för värderingen är detsamma i båda fallen. Kommittén förutsätter dessutom att det i regel skall bliva möjligt att i det praktiska förfarandet basera inlösenvärderingen på en likvidvärdering enligt 5 kap. 10 §, utförd samtidigt som likvidvärderingen för regleringsområdet i övrigt. Där så anses påkallat får därefter särskild justering av det sålunda framräknade värdet ske på liknande sätt som då enligt 5 kap. 11 § en justering kan bliva aktuell vid bestämmandet av den allmänna regleringslikviden. Vid inlösen kan justeringen exempelvis föranledas av att den ianspråktagna fastighetens byggnadsförhållanden avvika från de för ifrågavarande område normala eller att arronderingsförhållandena ej eller endast delvis beaktats vid likvidvärderingen. Enligt kommitténs mening är en sådan samordning av värderingen enligt 5 kap. och enligt detta kapitel högst värdefull för att man skall vinna ett smidigt för-

farande. Den är även önskvärd med hänsyn till att det för jordägarna torde te sig svårbegripligt, om två helt skilda värderingar efter delvis olika metoder genomföras vid samma förrättning.

1 §.

Stadgandet i denna paragraf anger vissa grundläggande förutsättningar för inlösen i samband med fastighetsreglering men innebär icke en fullständig reglering av villkoren för en tillämpning av detta institut. I 2 och 3 §§ meddelas ytterligare bestämmelser i detta hänseende. Medan förevarande lagrum i huvudsak endast behandlar frågan om vilka fastighetsregleringar som skola kunna förbindas med inlösen, innehålla de båda följande paragraferna främst föreskrifter beträffande den egendom som må tagas i anspråk. Vidare må anmärkas att det speciella fall, då fråga uppkommer om ett avstående genom inlösen av mark inom tomtindelat kvarter för att olika delar av en tomt skola förenas i samme ägares hand, regleras helt fristående i 4 § och således icke beröres av tidigare stadganden i kapitlet.

Som en första förutsättning för att inlösen av det slag varom nu är fråga skall tillåtas måste gälla att ingripandet äger rum i samband med en fastighetsreglering, som har till ändamål att åstadkomma en mera allmän förbättring av fastighetsbeståndet. Blott i sådana fall, där regleringen innebär en total översyn av fastighetsförhållandena inom ett visst område och den alltså på sätt och vis är att jämställa med de hittillsvarande arronderingsskiftena, finnes anledning att samtidigt eftersträva förbättringar i storlekshänseende. Har däremot regleringen ett mera begränsat syfte och avses därmed ej annat än att genomföra en eller ett par på förhand bestämda förbättringsåtgärder, t. ex. att överföra viss mark från en fastighet till en annan eller att bilda eller upphäva visst servitut, får det anses ligga i saken natur att en utvidgning av regleringen till att omfatta jämväl sådana storleksförbättrande åtgärder som inlösen icke skall få ske. För att angiva denna förutsättning har kommittén, i nära överensstämmelse med det i 5 kap. 1 § använda uttryckssättet, föreskrivit att regleringen skall ha till uppgift att inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva.

Härutöver bör emellertid för inlösen av förevarande slag fordras att regleringsområdet ej är av alltför begränsad omfattning och att förrättningen icke blott berör ett fåtal sakägare. Endast då fastighetsregleringen avser ett mera betydande område och den samtidigt omfattar ett större antal fastigheter med skilda ägare kan, såsom tidigare påpekats, regleringen förutsättas kräva sådana kostnader och arbetsinsatser och i övrigt medföra sådana konsekvenser för sakägarna i allmänhet att enstaka fastighetsägare böra få underkasta sig ett avstående av sin egendom, där detta erfordras för att ett ändamålsenligt helhetsresultat skall vinnas.

För såväl förrättningsmännen som sakägarna måste det vara önskvärt att tydliga regler uppställas för vad som skall gälla i nu angivet hänseende rörande regleringens omfattning och beskaffenhet så att tveksamhet ej ens under förrättningens inledande skede behöver råda beträffande frågan huruvida inlöseninstitutet skall få tillämpas. Icke minst för att förrättningshandläggningen skall underlättas kommer det att vara av betydelse att ovisshet icke föreligger beträffande denna fråga. Å andra sidan visar det sig förenat med betydande svårigheter att genom noggranna och entydiga regler i lagtexten exakt angiva vilka regleringar som skola kunna förbindas med inlösen. Den enda tänkbara utvägen att härutinnan vinna full klarhet och entydighet synes vara att stadga viss arealgräns beträffande regleringsområdet eller att föreskriva ett fixerat minimiantal sakägare. En sådan lösning kan emellertid ej ifrågakomma. Därigenom skulle nämligen i många fall rent tillfälliga omständigheter, som i och för sig böra sakna betydelse för inlösenfrågans bedömning, få avgörande inflytande och högst otillfredsställande konsekvenser kunna uppkomma. Det finnes även risk att bestämmandet av regleringens omfattning därvid kunde komma att påverkas av ovidkommande faktorer. Kommittén har därför sett sig nödsakad att föreslå en sådan allmänt hållen formulering av den härutinnan erforderliga bestämmelsen som att regleringen skall avse »ett större område, omfattande mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare».

Även om de sålunda använda ordalagen icke lämna en otvetydig anvisning på vilka regleringar som äro av den beskaffenheten att inlösen därvid skall få förekomma, anger dock formuleringen klart att frågan om avgränsningen av inlösenfallen skall bedömas med hänsyn till regleringsområdets storlek och antalet regleringsfastigheter med olika ägare samt att vissa tämligen stränga krav i dessa hänseenden måste vara uppfyllda. Den omständigheten att exakta gränser för inlöseninstitutets användning icke här föreskrivas innebär att man i tillämpningen blir hänvisad att med beaktande av det bakomliggande syftet med bestämmelsen och av de i varje enskilt fall föreliggande omständigheterna träffa sitt avgörande. Önskvärdheten att tillräcklig hänsyn härvid tages till de lokala förhållandena torde böra understrykas. Bl. a. må påpekas att vid omreglering inom bebyggelseområden, där fastigheternas storlek vanligen är förhållandevis ringa, en helt annan måttstock måste användas vid bedömningen av kravet på regleringsområdets storlek än då fråga är om jordbruksjord eller skogsmark. Över huvud taget synes ett större antal regleringsfastigheter kunna medföra att kravet på regleringens totala omfattning sättes något lägre än eljest. Det föreliggande regleringsbehovet synes också böra påverka bedömningen. Om i regleringen ingå vissa områden, där arronderingsförhållandena äro godtagbara och några mera omfattande markbyten ej äro att vänta, bör sålunda den omständigheten att dessa områden formellt beröras knappast få inverka på prövningen huruvida förutsättningarna att tillgripa inlösen äro för handen.

Utöver de nu behandlade begränsningarna av inlösensituationerna och bl. a. som en följd av att dessa begränsningar icke kunna mera noggrant bestämmas i lagtexten har det synts angeläget att för inlösen uppställa ett särskilt krav på att vid regleringen skall föreligga ett väsentligt allmänt intresse att regleringen utmynnar i erforderliga förändringar av fastighetsstorleken. Genom ett i enlighet härmed formulerat villkor vinnas bl. a. garantier för att de olika hjälpmedel som från det allmännas sida kunna tillhandahållas för att underlätta och understödja ett genomförande verkligen komma att stå till förfogande. Åtminstone vid omregleringar utanför bebyggelseområden torde några mera betydande storleksförbättringar icke kunna komma till stånd utan att det allmänna lämnar bistånd i olika former. Särskilt må framhållas att de enskildas behov av medel till skilda slag av investeringar stegras i hög grad, när de vid sidan av de mera normala regleringskostnaderna ha att svara för utgifter i samband med förvärv av tillskottsjord och därjämte måhända även för en av storleksökningen föranledd utbyggnad av de fasta anläggningarna. Med hänsyn särskilt till dessa förhållanden får det anses motiverat att på sätt som avsetts med ifrågavarande villkor inlösen begränsas till sådana fall, där det kan förväntas att man på olika håll och främst hos de organ som ha till uppgift att främja en rationalisering av fastighetsbeståndet är beredd att göra en samlad insats. Genom det samråd som skall äga rum torde svårigheter icke möta för förrättningsmännen att vinna överblick över dessa frågor.

Vad beträffar frågan om vilka fastigheter som skola kunna beröras av inlösen lämna nästföljande båda paragrafer närmare besked. Av innehållet i förevarande lagrum framgår dock att endast sådana fastigheter kunna drabbas vilka ingå i regleringen. Härigenom inbegripas formellt sett även fastigheter som icke beröras på annat sätt än att de ha del i samfälld ägolott inom regleringsområdet, likaså helt utanför detta område belägna fastigheter som åtnjuta viss servitutsrätt inom området. På grund av de i det följande uppställda särskilda villkoren för inlösen torde likväl en alltför vidsträckt användning av inlöseninstitutet icke behöva riskeras.

Genom det sätt varpå denna paragraf blivit utformad fastslås vidare vissa för all inlösen i samband med fastighetsreglering utmärkande drag, nämligen dels att åtgärden innebär skyldighet för ägaren av den egendom varom fråga är att avstå egendomen, dels ock att avståendet är beroende av ett särskilt uttalande i beslutsform från förrättningsmännens sida. Genom att ett uttryckligt förordnande om inlösen skall meddelas vid förrättningen bliva inlösenfallen klart avgränsade från de övriga förändringar beträffande innehavet av fast egendom som följa av en fastighetsreglering. En dylik avgränsning är nödvändig främst genom att särskilda ersättningsregler äro avsedda att gälla beträffande den inlösta egendomen. Genom densamma underlättas även för de enskilda att bevaka sin rätt. Påpekas bör emellertid att avgörandet av en inlösenfråga skall enligt vad nedan föreslås i 7 § upptagas i fastighetsbildningsbeslutet och därigenom kan komma att meddelas

samtidigt med att ändringarna i fastighetsindelningen slutligt bestämmas. Genom en uppdelning av fastighetsbildningsbeslutet möjliggöres dock i många fall ett separat förordnande om inlösen.

En fråga som är av mera allmän betydelse och därför bör behandlas i anslutning till inledningsstadgandet i denna paragraf är spörsmålet huruvida inlösen skall vara beroende av att yrkande därom i viss ordning framställes vid förrättningen. Till stöd för uppfattningen att det icke skall stå förrättningsmännen fritt att självmant väcka en inlösenfråga kan göras gällande att en initiativrätt för dem kunde i viss mån vara svårförenlig med deras ställning såsom beslutande organ i angelägenheter, där olika intressen, såväl allmänna som enskilda, stå mot varandra. Häremot må emellertid genmälas att förrättningsmännen icke kunna begränsa sin verksamhet till att i stort sett blott besluta i kontroversiella frågor av olika slag utan måste aktivt deltaga i det utredningsarbete som erfordras för genomförandet av ändringar i fastighetsindelningen och själva ombesörja åtminstone huvuddelen av detta. Vid fastighetsreglering måste således bl. a. ankomma på dem att svara för arbetet med fastighetsplanens upprättande. Att de härvidlag skola äga frihet att utan särskilda yrkanden pröva olika tänkbara lösningar synes alldeles uppenbart. En dylik rätt tillkommer dem enligt nuvarande ordning, och en övergång till ett annat system har över huvud taget icke ifrågasatts från något håll och vore för övrigt icke möjlig att åstadkomma. Mot bakgrunden härav framstår det som fullt naturligt att förrättningsmännen även skola äga att ex officio pröva i vad mån inlösen skall äga rum. Problemet angående inlösen hänger så intimt samman med hela planläggningsfrågan att en särbehandling knappast skulle vara praktiskt genomförbar. Förhållandet är i viss mån analogt med det som föreligger vid utflyttning, vilken åtgärd kan på samma sätt som inlösen medföra stora olägenheter för den enskilde och tillika i hög grad inverkar på planläggningsarbetet. Påpekas bör vidare att det enligt dalalagen ankommer på förrättningsmännen att obundna av framställda yrkanden taga ställning till huruvida inlösen skall ske och att behov av ändring härutinnan icke framkommit.

Enligt kommitténs mening kan icke med fog göras gällande att förtroendet för förrättningsmännen och deras objektivitet blivit lidande på att de vid hittillsvarande fastighetsregleringar på eget initiativ upptagit olika planläggningsfrågor av djupt ingripande karaktär, t. ex. frågor om utflyttning. Det finnes ej heller grundad anledning antaga att en framtida ordning som förutsätter att de självmant skola äga väcka inlösenfrågor kommer att äventyra förtroendet för dem. Det förtjänar även framhållas att en annan lösning av ifrågavarande spörsmål skulle framtvinga en vidlyftig administrativ apparat. För att inlöseninstitutet icke skall bliva verkningslöst som instrument i de allmänna rationaliseringssträvandenas tjänst, är det nämligen icke möjligt att enbart lägga i de enskilda sakägarnas hand att avgöra i vad mån en tillämpning av institutet skall äga rum. Om förrättningsmännen skola

vara utestängda från en initiativrätt, måste följaktligen överlämnas åt något annat allmänt organ att så noga följa de fastighetsregleringar vid vilka inlösen kan ifrågakomma att de, då det finnes påkallat, kunna framställa yrkande därom. Möjlighet till särskild överprövning i administrativ väg av denna myndighets olika ställningstaganden torde knappast kunna undvikas.

Kommittén har på grund av vad nu sagts varken i detta lagrum eller i de närmast följande paragraferna med bestämmelser om inlösen i anslutning till större fastighetsregleringar infört någon begränsning av förrättningsmännens rätt att självmant till prövning upptaga frågor om sådant ingripande. I den mån en inlösenåtgärd skulle visa sig ägnad att främja syftet med regleringen får det till och med anses åvila dem skyldighet att taga densamma under övervägande, även om detta icke påkallats från annat håll.

2 §.

I första stycket stadgas till en början att inlösen endast må ske, om den egendom som inlöses omhändertages på sådant sätt att lämplig fastighetsindelning inom regleringsområdet befordras. Genom detta stadgande fastslås den väsentliga grundsatsen att egendom icke skall under några förhållanden avstås till följd av ett sådant tvångsförfarande som inlösen, med mindre betryggande garantier föreligga att egendomen kommer till en mera förnuftig och lämplig användning. För att det angivna villkoret skall anses uppfyllt, måste uppenbarligen fordras att inom regleringsområdet finnes åtminstone någon fastighet, med vilken den inlösta egendomen med fördel kan förenas och till vilken egendomen vid en tillämpning av institutet även kommer att överföras oavsett om detta sker i förstärkningssyfte eller för att förrättningstekniska fördelar skola vinnas. Om hinder mot en sådan överföring skulle möta av en eller annan anledning, synes lämplig fastighetsindelning icke kunna anses befordrad. Inlösen enbart i syfte att samla förbättringsreserv för användning framdeles eller inom annat område bör alltså icke vara medgiven och får anses utesluten genom den utformning stadgandet erhållit. Enligt kommitténs mening skulle det vara alltför stötande att för ett sådant förstärkningsändamål som ej är avsett att omedelbart förverkligas eller för förstärkning på annat håll tvinga fastighetsägare inom regleringsområdet att avstå sitt fasta kapital. En dylik tvångsrätt skulle ej äga någon betydelse för den aktuella omregleringen och skulle innebära en i detta sammanhang opåkallad utvidgning av de möjligheter till tvångsförvärv i rationaliseringssyfte som äro medgivna enligt lagen om expropriation. Härtill kommer en omständighet, som icke torde kunna förbises, nämligen att svårigheter skulle uppkomma att rent tekniskt anordna ett inlösenförfarande, som icke resulterar i en omedelbar övergång av den inlösta egendomen till viss bestående fastighet. Särskilda bestämmelser skulle

bliva nödvändiga för reglering av frågan om egendomens omhändertagande och av inlösenersättningens gäldande.

Det nu föreslagna stadgandet torde komma att få viss betydelse för bedömningen av vilka fastigheter som skola förstärkas vid regleringen och alltså icke själva skola komma i fråga för inlösen. Detta spörsmål regleras eljest icke närmare i lagen. Vid sidan av nu ifrågavarande stadgande torde dock den i 5 kap. 6 § andra stycket uttryckta allmänna principen för sättet att bedriva regleringsarbetet, innebärande att syftet med en reglering skall utan att utbytet därav oskäligt försämras vinnas med minsta olägenhet, komma att lämna den erforderliga ledningen. Mera detaljerade regler för avvägningen av de olika fastighetsägarnas motsatta intressen i detta hänseende kunna icke lämpligen meddelas och torde för övrigt icke heller vara av behovet påkallade. Av särskild vikt torde bliva att man vid bestämmandet av vilka fastigheter som skola förstärkas och vilka som skola inlösas tager tillräcklig hänsyn till omfattningen och beskaffenheten av det befintliga byggnadsbeståndet på de olika fastigheterna. Genom principen att minsta möjliga olägenhet skall eftersträvas kommer denna synpunkt att automatiskt vinna beaktande. Påpekas bör vidare att valmöjligheterna ofta torde bliva tämligen begränsade genom de särregler till skydd mot inlösen som upptagas i andra stycket och i följande paragraf. Det sätt varpå tillgängliga lån och bidrag till underlättande av storleksrationaliseringens finansiering bliva fördelade kommer dessutom icke sällan att i praktiken bestämma kretsen av de fastigheter som kunna komma i fråga för en förstärkning.

Den nu behandlade bestämmelsen i första stycket kommer även att tjäna till ledning, då det gäller att avgöra om fastighet som drabbas av inlösen skall avstås i sin helhet eller endast till en del. Närmare bestämmelser angående omfattningen av ett ingripande kunna icke meddelas, utan frågan måste med utgångspunkt i principen att lämplig fastighetsindelning skall befordras bedömas med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. Då fråga är om inlösen av fastighet som är olämplig på grund av sin ringa storlek torde vanligen hela fastigheten böra tagas i anspråk. Om emellertid en del därav skulle kunna utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt antingen för sig eller efter sammanläggning med annan egendom och ägaren är beredd att göra den omläggning av utnyttjandet som vanligen torde erfordras härför, kan det vara på sin plats att undantaga denna del från inlösen. Detta torde bliva av främsta betydelse, då ägaren vill behålla visst område såsom byggnadstomt.

Såsom redan påpekats tillåter ifrågavarande stadgande icke inlösen för att möjliggöra en förbättrad fastighetsindelning utanför det aktuella regleringsområdet. Inlösen skall sålunda icke få utnyttjas som medel att utvidga fastighetsregleringens omfattning. Genom denna begränsning torde i allmänhet förhindras att sådana delar av regleringsfastigheterna som ej äro belägna inom regleringsområdet bliva tagna i anspråk. Dock bör det icke vara ute-

slutet att låta inlösen av viss fastighet även omfatta därtill hörande mindre områden, som egentligen icke ingå i själva omregleringen men som lämpligen böra avstås tillsammans med fastighetens övriga ägor.

Den omständigheten att möjlighet till inlösen i vissa fall måste finnas innebär ingalunda att detta medel för vinnande av önskvärda storleksförbättringar alltid skall tillgripas, så snart behov av dylik förbättring föreligger. Tvärtom förhåller det sig så att inlösen endast bör få ske, när övriga utvägar att nå det åsyftade målet visar sig vara stängda. Av detta skäl har i första stycket av paragrafen såsom ytterligare villkor för inlösen angivits att syftet med åtgärden icke skäligen kan vinnas på annat sätt. Till följd härav måste alltid före en inlösen undersökas, om icke egendomen kan anskaffas på frivillig väg. Även om innehavaren skulle förklara sig beredd att avhända sig egendomen, skall dock ett inlösenförfarande kunna äga rum för den händelse det visar sig icke möjligt att vinna en frivillig uppgörelse på rimliga villkor.

Andra stycket av paragrafen innehåller närmare regler om den egendom som inlösen må avse. Avgränsningen av inlösenfastigheterna har här i första hand ansetts böra ske genom en anknytning till lämplighetsvillkoren i 3 kap. Fastighet, som med hänsyn till omfattningen uppfyller de i nämnda kapitel uppställda kraven på lämplighet, skall sålunda enligt vad här stadgas icke få tagas i anspråk utom i vissa angivna undantagsfall. Med fastighet som nu sagts har genom uttrycklig föreskrift jämställts sådan, som ingår i eller är avsedd att i samband med regleringen intagas i gemensamhetsskog. Såvitt gäller skogsmark kan ju såsom tidigare sagts en önskvärd strukturrationalisering ofta vinnas genom bildande av gemensamhetsskog. Om så sker och fastighet, som icke lämpar sig att bestå såsom självständig enhet avsedd för individuell drift, intages i den samfällda ägolotten, skall fastigheten enligt vad kommittén framhållit i anslutning reglerna i 6 kap. om gemensamhetsskog i princip vara fredad från inlösen. Med att fastighet ingår eller intages i gemensamhetsskog förstås här att fastigheten äger eller förvärvar andel i sådan skog mot att ha avstått eller avstå sitt enskilda ägovälde eller i varje fall all enskild mark av någon som helst betydenhet.

Vad härefter beträffar de undantagssituationer, då även de nu angivna fastigheterna skola kunna utsättas för inlösen, framgår redan av vad kommittén sagt vid kapitelrubriken att de böra kunna tagas i anspråk för komplettering av ofullständiga fastigheter, om en sådan eljest icke skulle kunna ernås. Särskilt enheter som sakna nödiga byggnader eller äro försedda med bristfälliga sådana ha, ehuru de i övrigt må vara lämpliga, ansetts kunna användas för dylik komplettering. Med anledning härav har regeln i andra stycket om vilka fastigheter som i princip skola gå fria från inlösen försetts med förbehåll för det fall att annan i regleringen ingående fastighet eljest icke skulle kunna tillföras erforderlig förstärkning. Närmare villkor för undantagsregelns tillämpning ha ej föreskrivits i detta sammanhang, enär stad-

gandet i första stycket av paragrafen torde giva tillräcklig vägledning. Kommittén vill samtidigt erinra om vad i anslutning till nämnda stadgande sagts om principerna för avvägningen av de olika fastighetsägarnas intressen i hithörande frågor.

Ytterligare ett undantag har i andra stycket medgivits från huvudregeln att med hänsyn till storleken lämplig fastighet liksom även sådan, som ingår i gemensamhetsskog, icke skall beröras av inlösen. Sålunda har föreskrivits att, där fastighet blott till viss del är belägen inom regleringsområdet och den mark som ingår i regleringen därvid varken kan förläggas så att den lämpligen kan användas tillsammans med fastighetens övriga ägor eller kan med fördel utnyttjas för sig, något hinder mot inlösen av marken icke skall föreligga på grund av vad huvudregeln innehåller. Detta innebär i realiteten att utskifte eller annan sådan del av en fastighet skall i inlösenhänseende betraktas såsom en fristående enhet i de fall, då praktisk möjlighet saknas att genom ändringar i fastighetsindelningen förena delen med fastighetens återstående ägor på ett med hänsyn till den gemensamma användningen lämpligt sätt. Det förtjänar emellertid betonas att, om det från brukningssynpunkt icke föreligger något behov av att de olika delarna bliva förlagda i närheten av varandra, inlösen ej är avsedd att kunna äga rum, vilket torde vara av särskild betydelse beträffande fastigheter bestående av såväl jordbruksjord som skogsmark. Den med bestämmelsen åsyftade situationen torde likväl icke bliva alldeles ovanlig. Visserligen bör området för en fastighetsreglering av det slag varom här är fråga i princip avgränsas så att till en och samma fastighet hörande ägor, som äro avsedda för gemensamt utnyttjande och därför böra vara belägna på lämpligt sätt i närheten av varandra, helt och hållet ingå i regleringen, varigenom förutsättningar erhållas för att en lämplig arrondering kommer till stånd. Inom trakter med särskilt tilltrasslade fastighetsförhållanden torde det dock ofta visa sig svårt att upprätthålla denna grundsats.

3 §.

Av vad kommittén anfört vid kapitelrubriken framgår att inlösenmöjligheterna skola bedömas med hänsyn ej enbart till de föreliggande fastighetsförhållandena utan jämväl i viss utsträckning till omständigheter av personlig art. Särskilda skyddsregler ha sålunda ansetts böra uppställas till förmån för vissa fastighetsägare. Vidare har uttalande gjorts av innebörd att inlösen i varje fall icke bör tillåtas, om avsevärd olägenhet skulle uppkomma för sakägare. En motsvarande inskränkning gäller för närvarande beträffande rätten att få till stånd expropriation av mark för stärkande av ofullständigt jordbruk, och för kommittén synes det naturligt att samstämmighet i detta hänseende kommer att råda mellan fastighetsbildningslagen och lagen om expropriation. I nära anslutning till stadgandet i 110 § andra stycket sistnämnda lag har därför i första stycket av förevarande lagrum inskrivits en regel om att inlösen av egendom icke må ske,

om därigenom avsevärd olägenhet för ägaren eller brukaren skulle uppkomma, samt att vid prövningen hänsyn icke skall tagas till anordning som vidtagits i syfte att förhindra inlösen. Påpekas bör att den föreslagna bestämmelsen även skyddar nyttjanderättshavare. Någon ändring i sak i förhållande till regleringen i expropriationslagen torde ej åstadkommas härigenom.

I andra stycket av denna paragraf meddelas härefter ett stadgande i syfte att bereda vissa enskilda jordägare skydd mot inlösen. I överensstämmelse med de överväganden som ligga till grund för motsvarande regler i lagen om expropriation, vilka återfinnas i 110 § fjärde stycket, har kommittén funnit det av sociala och befolkningspolitiska skäl angeläget att trygga de aktiva jordbrukarnas ställning och genom särskilda lagregler befria dem från att behöva underkasta sig inlösen. Då det gällt att närmare bestämma kretsen av de personer som av denna anledning skola skyddas, har kommittén låtit expropriationslagen tjäna som förebild och har därmed följt en metod för ifrågavarande gränsdragning, som även kommit till användning i den sociala arrendelagstiftningen. Detta innebär att ett ianspråktagande av enskild person tillhörig fastighet med jordbruk må ske endast under förutsättning att ägaren varken är mantalsskriven på fastigheten eller besitter denna för att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Ehuru tveksamhet inom kommittén varit rådande, om härigenom åstadkommes en i alla avseenden fullt lämplig och tillräckligt entydig avgränsning, har kommittén ansett sig icke böra föreslå en annan lösning. Frågan huruvida jordbruksfastighet, som äges av enskild person, bör helt eller till väsentlig del få genom tvångsförvärv tagas i anspråk för rationaliseringsändamål bör uppenbarligen bedömas efter samma principer oberoende av om förvärvet sker genom inlösen eller expropriation. Kommittén anser det vidare icke kunna komma i fråga att framlägga förslag till ändring av expropriationslagens hithörande bestämmelser i nuvarande läge, då riktlinjerna för den framtida jordbrukspolitiken äro under övervägande inom 1960 års jordbruksutredning och expropriationslagstiftningen dessutom är föremål för översyn av en särskilt tillkallad utredning. Däremot förutsätter kommittén att en överarbetning av bestämmelserna rörande ifrågavarande gränsdragning inom en snar framtid kommer till stånd. Frågan härom torde även komma att aktualiseras i samband med den pågående utredningen rörande arrendelagstiftningen.

På grund av det anförda stadgas i andra stycket av denna paragraf, att enskild person tillhörig jordbruksfastighet må helt eller till väsentlig del tagas i anspråk genom inlösen endast under förutsättning att ägaren ej är mantalsskriven på fastigheten och att han uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Genom att inlösen av fastighet i övrigt skall kunna äga rum, oavsett vem egendomen tillhör och — enligt vad som uttalats vid kapitelrubriken — även om den äges av kronan, har det synts kommittén mera

fördelaktigt att i lagtexten angiva vilka ägare som skola skyddas än att såsom skett i expropriationslagen göra en uppräkning av alla de olika ägarekategorier mot vilka ett yrkande om tvångsavhändande skall kunna framställas. Vid prövning av frågan om anledningen till ägarens besittning av jordbruksfastighet torde till jordbruket böra hänföras i anslutning till detta bedrivet skogsbruk. Att vid bedömning huruvida mantalsskrivningsvillkoret är uppfyllt kunna beakta ett sambruksförhållande har synts kommittén icke vara erforderligt. Frågan om sammanläggning i samband med regleringen av sambrukade fastigheter torde i allmänhet komma att aktualiseras, men också för det fall att sammanläggning icke kommer till stånd, synes inlösen av endast viss i brukningsenheten ingående fastighet hindras genom stadgandet i första stycket av denna paragraf.

Även om kommittén icke finner det i och för sig angeläget att oskiftat dödsbo bibehålles såsom ägare till jordbruksfastighet under längre tid än som erfordras för dödsboutredningen, har dock kommittén av hänsyn till sådan enskild delägare som å boets vägnar omhänderhar dylik fastighet och brukar denna ansett sig här böra meddela en särregel, enligt vilken delägaren i förevarande hänseende jämställes med ägaren. Till följd härav skyddas fastigheten mot inlösen på samma sätt som om den tillhört enskild person.

4 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om inlösen, som avsevärt skiljer sig från det förut i detta kapitel behandlade förfarandet. Den här reglerade formen av inlösen har nämligen enbart till syfte att underlätta uppkomsten av en fastighetsindelning inom tomtindelat kvarter i överensstämmelse med tomtindelningen och för dess tillämpning erfordras inga inskränkningar av det slag som berörts i 1—3 §§. Den företer ett särdrag även på det sättet att den är beroende av att yrkande därom framställes av enskild sakägare och att den sker direkt till förmån för denne. Ett i enlighet härmed konstruerat inlösenförfarande torde icke behöva uppkalla några betänkligheter, enär motsvarande möjlighet till tvångsförvärv redan föreligger enligt gällande lagstiftning. Måhända kan göras gällande att denna möjlighet, som är reglerad i 46 § byggnadslagen, får anses tillräcklig och att fastighetsbildningslagstiftningen därför icke bör upptaga liknande bestämmelser om tomtdelslösen. Frågan bör emellertid ses mot bakgrunden av nuvarande svårigheter att på ett enkelt och smidigt sätt genomföra tomtindelning, då en planlagd tomt består av flera fastigheter eller fastighetsdelar med skilda ägare.

Enligt nuvarande lagstiftning kunna följande lösningar tillgripas för att i den angivna situationen fullfölja tomtbildningen, sedan fastställelse å tomtindelningen vunnit laga kraft.

1) Genom frivilliga överlåtelser förenas de olika delarna av tomten i sam-

me ägares hand, varefter sammanläggning sker enligt 3 kap. 1917 års lag. För sammanläggningen erfordras tomtmätning samt lagfart å de tomtdelar som bytt ägare, varjämte inteckningsförhållandena måste ordnas upp.

2) Genom stämning till expropriationsdomstolen väckes talan om inlösen enligt 46 § byggnadslagen. Sedan domstolens avgörande av inlösenfrågan vunnit laga kraft och löseskillingen nedsatts, äger sammanläggning rum på samma sätt som vid tillämpning av lösningen med frivilliga uppgörelser.

3) Ägoutbyte verkställes på sådant sätt att någon av tomtdelsägarna får sitt markinnehav samlat till tomten i fråga mot att han avstår mark på annat håll. I vissa fall torde s. k. ensidigt ägoutbyte kunna ske. En förutsättning för att ägoutbyte skall tillåtas är att ingen av de fastigheter som komma att ingå däri får sitt uppskattningsinnehåll minskat med mer än tjugofem procent. Fordras en större minskning för att överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och tomtindelningen skall främjas, kan ägoutbytet icke tillåtas.

Av dessa tre lösningar är den sistnämnda utan tvekan den mest lämpliga. Emellertid är den, såsom framgår av det anförda, ej alltid genomförbar på grund av begränsningarna i möjligheterna att företaga ägokravsjämkning. Måhända kan den första lösningen anses vara att föredraga, då den helt bygger på frivillighet, men den kräver dock en sammanläggningsprocedur som kan vara besvärlig. Det är vidare att märka att även alternativ 3) kan och mycket ofta i praktiken även bygger på fullständig frivillighet. Om det icke är möjligt att åstadkomma en lösning enligt vare sig 1) eller 3), måste den mest omständliga vägen med ett inlösenförfarande enligt 2) beträdas. Stundom har detta förfarande tillämpats även där ägoutbyte varit möjligt. Detta kan i så fall ha berott på att den tomtdelsägare som påkallat inlösen varit okunnig om ägoutbytesalternativet och därför instämt sin talan till domstol. Det kan emellertid också ha haft sin grund i att han funnit sina intressen bliva bäst och säkrast tillgodosedda genom inlösen. Vid sådant förfarande åtnjuter nämligen ägaren av den mest värdefulla tomtdelen företräde att förvärva hela tomten framför övriga tomtdelsägare, medan någon sådan ovillkorlig företrädesregel icke gäller vid ägoutbyte, som i stället genomföres med beaktande av allmänna planläggningssynpunkter och med hänsyn jämväl till det markinnehav utanför tomten som tillkommer de olika tomtdelsägarna. Genom den sålunda föreliggande olikheten mellan alternativ 2) och 3) kan ett konkurrensförhållande uppkomma, om olika delägare önska skilda lösningar. Utslagsgivande blir i sådant fall frågan om vilket förfarande som först igångsatts. Enligt uttalande i samband med att inlösen liksom även ägoutbytesmöjligheterna infördes på ifrågavarande område ansågs det sålunda uppenbart att, om pågående ägoutbyte eller annan jorddelningsförrättning inverkade på rätten till inlösen, frågan om lösningsrätten borde vila intill dess jorddelningsförrättningen avslutats och fastställts (prop. 79/1931 s. 91, NJA II 1931 s. 297). Har talan angående

inlösen hunnit väckas, innan ägoutbyte aktualiserats, skall lösningsförfarandet tydligen fortgå obehindrat.

Genom den av kommittén i det föregående förordade omläggningen av fastighetsbildningsverksamheten inom tomtindelad mark så att allmänna fastighetsbildningsregler där skola äga tillämpning fullt ut uppnås vissa förenklingar även då det gäller att genomföra en tomtindelning i de fall som här avses. Något obligatoriskt krav på tomtmätning eller motsvarande fastighetsbestämmningsåtgärd upprätthålles ej, och större möjligheter öppnas till ensidiga överföringsåtgärder. I stort sett samma begränsningar i fråga om rätten att genom fastighetsreglerande åtgärder ändra fastighets omfattning komma emellertid att gälla, även om den hittillsvarande i lag fixerade gränsen för minusjämkningar icke bibehålles. Av särskild betydelse blir dock, att sakägarna vid fastighetsreglering erhålla obegränsad rätt att avtala om längre gående minskning av fastighets storlek, blott inteckningshavare och liknande rättsägare lämna sitt medgivande eller åtgärden icke väsentligen påverkar deras säkerhet. Härigenom torde utvägen att genom regelrätta överlåtelser förena de olika tomtdelarna i en ägares hand och att därefter låta delarna ingå i sammanläggning, eventuellt i samband med avstyckning, komma att bliva anlitad i allt mindre utsträckning. Då frivillighet kan uppnås, blir det i stället betydligt enklare och säkerligen också billigare att genom fastighetsreglering åstadkomma det önskade resultatet.

För kommittén står det emellertid klart att vissa särbestämmelser äro önskvärda i syfte att också när fullständig frivillighet icke kan vinnas möjliggöra ett enklare förfarande. Behovet härav gör sig gällande i sådana fall, då de allmänna stadgandena om fastighetsreglering och om den största minskning av fastighets storlek som därvid må tillåtas skulle hindra att man enbart genom avgörande vid fastighetsbildningsförrättning bringar fastighetsindelningen i överensstämmelse med tomtindelningen. Utan särbestämmelser skulle det i dylikt fall bliva nödvändigt att vid expropriationsdomstolen väcka talan om inlösen enligt 46 § byggnadslagen för att den planlagda tomten skall i äganderättsligt hänseende bliva en enhet, varefter man finge tillgripa fastighetsbildningsåtgärder för att de olika tomtdelarna även skulle bliva förenade till en fastighet. Med tanke på detta fall är det alltså önskvärt med vidgade möjligheter att i samband med fastighetsreglering inom tomtindelat kvarter minska fastighet. Genom att i ökad omfattning kunna tillgripa fastighetsreglering i förevarande syfte vinner man också den fördelen att gottgörelse för vad som tages i anspråk kommer att så långt det är möjligt utgå i form av markvederlag. Icke blott för den som tvingas avträda mark inom tomten utan även för den som övertar marken är sådant vederlag i allmänhet att föredraga framför ersättning uteslutande i penningar.

Vad härefter beträffar frågan om sättet att nå det här uppställda målet skulle det vara tänkbart att genom tillägg till det i 5 kap. 8 § föreslagna stadgandet förordna att vad stadgandet innehåller om förbud mot minskning av

fastighet utöver viss gräns icke skall tillämpas, om fastighetsregleringen eljest icke skulle medföra den åsyftade överensstämmelsen mellan fastighetsindelning och tomtindelning. En sådan lösning av problemet skulle emellertid ge upphov till stora svårigheter med hänsyn till frågan om vilken delägare i den planlagda tomten som skulle äga företräde att under åberopande av tilläggsregeln vinna utvidgning av sin tomtdel på övriga delägares bekostnad. Härtill kommer att ersättningsspörsmålen icke skulle kunna lösas med tillämpning enbart av de i 5 kap. hittills föreslagna ersättningsreglerna samt att en omarbetning och komplettering av dessa regler icke skulle ge nöjaktigt resultat. Kommittén har med anledning av vad nu sagts kommit till den slutsatsen att den bästa lösningen vinnes, om man vid sidan av de allmänna reglerna i 5 kap. inför en form av inlösen av i stort sett samma omfattning och innehåll som enligt 46 § byggnadslagen. Skillnaden i förhållande till förfarandet enligt nämnda lagrum ligger däri att avgörandet i första instans träffas vid förrättning för fastighetsreglering samt att, då mer än en delägare i tomten förklarar sig beredd att övertaga övrigas delar, frågan om företrädet mellan dem skall bedömas också med hänsyn till sådan ändring i fastighetsindelningen som genom överföring enligt 5 kap. kan komma till stånd vid samma förrättning. Enär det stått sakägare fritt att dessförinnan genom ett särskilt förfarande få dylik indelningsändring verkställd, synes det rimligt att man samtidigt med inlösenfrågans behandling kan vid avgörande av vem inlösenrätten skall tillkomma utgå från förhållandena sådana de gestalta sig efter ett genomförande av ändringen. Även av praktiska skäl är detta motiverat, ty om föreliggande möjligheter att verkställa överföringar enligt 5 kap. icke skulle få beaktas, skulle följden i stor utsträckning bliva att fristående sådana åtgärder påkallades, innan inlösenfrågorna väcktes.

Stadgandet i förevarande paragraf har avfattats i enlighet med de sålunda redovisade övervägandena. Att yrkande om inlösen skall på sätt föreskrivits framställas vid fastighetsreglering hindrar självfallet ej att inlösenfrågan kan upptagas och behandlas helt fristående, även om det torde bliva vanligt med en kombination av olika åtgärder. De inlösta tomtdelarnas överföring till den fastighet som tillhör den till vilkens förmån inlösen sker måste dock alltid beslutas i anslutning till inlösen. Påpekas bör vidare att den uppskattning som kan behöva äga rum för avgörande av företrädesfrågan mellan olika delägare skall på samma sätt som vid tillämpning av 46 § byggnadslagen ske med hänsyn tagen jämväl till värdet av byggnad å tomtdel. Att vid uppskattningen tomtdelar skulle åsättas lika värden har förefallit så osannolikt att en särskild regel om företrädet i sådant fall bör kunna undvaras.

Med det förslag till inlösen av tomtdel till förmån för enskild som nu framlägges uppställer sig spörsmålet, om motsvarande stadgande i byggnadslagen skall bibehållas eller upphävas. Visserligen är kommittén av den uppfattningen att stadgandet kommer att förlora avsevärt i betydelse genom

att möjlighet öppnas att som en fastighetsreglerande åtgärd besluta om tomtdelslösen. Det är dock ej uteslutet att sakägare någon gång kan ha grundad anledning at låta en inlösenfråga prövas omedelbart av domstol, och det har därför synts kommittén opåkallat att utesluta ett sådant förfaringssätt. Om en delägare i en tomt önskar inlösen enligt byggnadslagen, men annan delägare vill att prövningen sker vid fastighetsreglering, bör tidpunkten för frågans väckande på det ena eller andra sättet vara bestämmande för handläggningen i likhet med vad som för närvarande gäller. Viss jämkning av 47 § byggnadslagen bör dock under alla omständigheter övervägas så att man vid bedömning av kommunens rätt att lösa planlagd tomt, som består av flera fastigheter eller fastighetsdelar med skilda ägare, kan beakta icke blott en av delägare instämd talan utan även en begäran om fastighetsreglering.

5 §.

Denna paragraf innehåller de särskilda bestämmelser om ersättning för inlöst egendom som enligt vad kommittén framhållit vid kapitelrubriken erfordras i detta sammanhang. Första stycket motsvarar 7 § första stycket lagen om expropriation. Det må emellertid påpekas att de föreskrivna principerna för värderingen, enligt vilka löseskillingen skall bestämmas med hänsyn särskilt till ortens pris och egendomens avkastning, skola gälla även vid den allmänna likvidvärderingen på grund av det föreslagna stadgandet i 5 kap. 9 § andra stycket och hänvisningen dit i 10 § samma kapitel. Beträffande skada å restfastighet har tillagts, att ersättningen i sådant avseende skall, om regleringen jämväl medför nytta för restfastigheten, i skälig omfattning jämkas med hänsyn därtill. Detta innebär en viss modifikation av grundsatsen i 9 § lagen om expropriation, vilket stadgande medgiver ersättning för skada å restfastighet endast i den mån skadan överstiger nyttan. Modifikationen är nödvändig för att restfastighetens ägare icke skall berövas varje andel i regleringsvinsten.

Eftersom inlösen utgör ett led i en pågående omreglering och den inlösta egendomen därvid kommer att disponeras som annan i regleringen ingående egendom, har någon motsvarighet icke föreskrivits till 7 § andra stycket expropriationslagen om att expropriationsersättningen skall jämkas med hänsyn till åtgärder, som den exproprierande är pliktig vidtaga till förhindrande av skada eller intrång. Ej heller har i överensstämmelse med 8 § sagda lag meddelats uttrycklig föreskrift av innebörd att vid bestämmande av löseskillingen för inlöst egendom hänsyn icke må tagas till sådan förändring i värdet som uppstår allenast till följd av inlösen eller det avsedda ändamålets genomförande. Detta sammanhänger med att vinstfördelningen i allmänhet vid fastighetsreglering ej ansetts skola bindas och att det ej under alla förhållanden bör vara uteslutet att låta jämväl den inlösta egendomens ägare komma i åtnjutande av skälig del av vinsten.

Efter mönster i 10 § expropriationslagen har i andra stycket av förevaran-

de lagrum föreskrivits att inlösenersättningen icke må fastställas med beaktande av värdehöjning, som åstadkommits genom åtgärd i uppenbar avsikt att vinna högre ersättning. Stadgandet gäller så snart åtgärden vidtagits efter det frågan om fastighetsreglering blivit väckt.

6 §.

I denna paragraf anges att innehavare av särskild rättighet till fastighet som inlöses skall på samma sätt som vid expropriation av fastigheten avstå rättigheten. Egendomen skall alltså liksom annan egendom som vid regleringen tilldelas däri ingående fastigheter i princip övergå till den nye ägaren fri från all särskild rätt. Visst undantag härifrån måste emellertid medgivas. Vid regleringen skall sålunda i samband med inlösen kunna bestämmas att särskild rättighet skall kvarstå. Detta gäller servitut som med hänsyn till innehåll och förmånsrätt skulle ha kunnat instiftas vid regleringen. Om denna undantagsregel ej infördes, kunde följden bliva att förrättningsmännen samtidigt med inlösen skulle behöva meddela beslut om bildande av servitut med samma innehåll som en genom inlösen upphävd rättighet, vilken gällt med bästa rätt. Det må vidare påpekas att vissa rättigheter, särskilt sådana som en gång tillskapats genom ett expropriationsförfarande, ej alltid torde bliva utsläckta genom att den egendom som de belasta exproprieras samt att verkan av inlösen av egendomen torde utan särskilt stadgande böra i detta hänseende vara densamma. Slutligen bör den som tillträder inlöst egendom kunna låta särskild rättighet kvarstå, och en föreskrift härom har meddelats. Redan i samband med att förrättningsmännen besluta om inlösen kan ej avgöras, om rättighet på denna grund kommer att lämnas orubbad. Någon olägenhet föranledes ej härav. Det väsentliga är att klarhet i saken föreligger vid tiden för likvidvärderingen. Kommittén vill emellertid påpeka att denna möjlighet att låta rättighet efter medgivande kvarstå endast kan tillämpas beträffande sådana särskilda rättigheter som gälla med bästa rätt. Intecknade rättigheter exempelvis kunna ej i något fall i samband med en reglering överflyttas så att de efter regleringen belasta en annan fastighet.

Beträffande gottgörelse till innehavare av särskild rätt som enligt det sagda skall upphöra att gälla har föreskrivits, att vad i 5 § stadgas om ersättning för inlöst fastighet skall äga motsvarande tillämpning. Förebild härtill har hämtats från 11 § expropriationslagen. Såvitt angår förfarandet vid uppskattningen, då rättighet avstås i samband med inlösen av fastighet, har vidare hänvisats till vad i fråga om expropriation är föreskrivet i motsvarande avseende. Hänvisningen innebär att, där rättigheten medför förminskning av fastighetens värde, uppskattningen av fastigheten skall på sätt stadgas i 30 § lagen om expropriation avse värdet med hänsyn tagen till den belastning rättigheten utgör, varjämte fastighetens värde utan denna belastning skall uppskattas för den händelse fastigheten tillika besväras av fordran, som åtnjuter bättre rätt än den särskilda rättigheten. Härigenom kan vid er-

sättningens fördelning tillses att innehavaren av denna rättighet får sin ersättning minskad i den mån det erfordras för fordringens gäldande såsom stadgas i 57 § andra stycket lagen om expropriation. En förutsättning för att fordringshavare sålunda skall kunna helt eller delvis komma i åtnjutande av ersättningsbelopp, som bestämts för innehavare av särskild rättighet, är att detta belopp inbetalas och fördelas enligt 5 kap. 16 § första stycket på samma sätt som fastighetsägarens ersättning. Med anledning härav har i ett särskilt stycke av förevarande paragraf tillagts en bestämmelse, enligt vilken förrättningsmännen skola kunna förordna om inbetalning av rättighetshavares ersättning till myndighet för fördelning mellan rättsägare i fastigheten.

7 §.

Bestämmelserna i denna paragraf behandla vissa frågor främst rörande förfarandet, när inlösen sker vid fastighetsreglering, och de ha till ändamål att tillförsäkra ägaren av den egendom som inlöses ävensom andra rättsägare möjlighet att bevaka sina intressen och framställa ersättningsanspråk på i huvudsak samma sätt som vid expropriation. För att lantmätaren skall få kännedom om innehavare av särskilda rättigheter har ägaren här bl. a. ålagts viss upplysningsplikt i likhet med vad som gäller enligt 22 § andra stycket lagen om expropriation. Jämlikt 5 kap. 33 § blir varje innehavare av sådan rättighet att anse såsom sakägare och skall alltså på samma sätt som fastighetsägare erhålla tillfälle att vid förrättningen framställa ersättningsanspråk i anledning av inlösen och att där utföra sin talan i denna del. Vidare har i nu ifrågavarande paragraf föreskrivits att förordnande om inlösen skall upptagas i fastighetsbildningsbeslutet. Inlösenfrågan kan härigenom göras till en preliminärfråga. Att märka är att ersättningsfrågan icke kommer att avgöras genom samma beslut utan upptages och behandlas tillsammans med övriga ersättningsfrågor.

För den händelse tillträde av inlöst egendom äger rum, innan inlösenersättningen erlagts, något som med de i 5 kap. föreslagna tillträdesreglerna mycket väl kan ske och som även kan vara i hög grad påkallat, måste avträdaren kunna erhålla kompensation för att han icke kommer i åtnjutande av egendomens avkastning under mellantiden. Med anledning härav har föreskrivits att vad i 5 kap. 29 § tredje stycket är stadgat om särskild ersättning skall äga motsvarande tillämpning i den nu angivna situationen.

## 9 KAP.

### Om gemensamma arbeten

Under förarbetena till jorddelningslagen betonade skiftesstadgekommittén i sitt år 1911 avgivna betänkande att äldre skifteslagstiftning ägnat föga uppmärksamhet åt genomförandet i sammanhang med skifte av erforderliga

jordförbättringsåtgärder och att man dittills vid skiften tagit alltför ringa hänsyn till väganläggningar (s. 158 och 162). Det förhärskande syftet med de äldre förrättningarna hade enligt nämnda kommittés mening varit att sammanföra de spridda jordlotterna till största möjliga sammanhang och denna i och för sig viktiga och svårlösta fråga hade kommit att i viss mån undanskymma andra och väl så betydelsefulla uppgifter för skifteslagstiftningen. För sin del fäste kommittén största vikt vid att frågan om erforderliga vägar och diken prövades vid varje laga skifte. Förrättningsmännen skulle enligt dess förslag ha skyldighet att tillse att nödig mark undantogs för dessa ändamål och att utmålen bestämdes med tillräcklig hänsyn till terrängförhållandena. Själva väganläggningarna borde emellertid också komma till utförande i anslutning till skiftena och det borde ej såsom tidigare skett överlämnas åt delägarnas gottfinnande att bringa de beslutade vägarna i användbart skick. Beträffande torrläggningsfrågorna ansåg vidare skiftesstadgekommittén det icke vara tillräckligt att mark blev undantagen av oskifto till nödiga avloppsdiken, utan vid varje skifte skulle enligt dess mening undersökas i vad mån dikning eller vattenavledning borde utföras i sammanhang med skiftet samt bestämmelser träffas angående planläggning och utförande av beslutade företag. Tvingande skäl föranledde en sådan lösning menade kommittén och anförde som motiv härför (1911 års betänkande s. 159):

Det låter sig icke göra att verkställa en tillförlitlig uppskattning af vattendränkta marker, med mindre visshet ernås huruvida de kunna torrläggas, samt, om torrläggningen är möjlig, att den verkligen kommer till stånd. Skola förrättningsmännen uppskatta marken i dess naturliga skick, blir resultatet i allmänhet en allt för låg uppskattning, och ofta alstras svårighet och obenägenhet att beräkna jorden såsom odlingsbar samt att vid skiftesläggningen disponera den till utflyttningar. Därjämte uppstår efter skiftet, när en gång utdikning kommer till stånd, en fördärflig söndersplittring af ägolotterna, sällan eller aldrig möjlig att afhjälpa genom ägoutbyten, enligt hvad en dyrköpt erfarenhet visat.

Om åter torrläggningsföretaget planeras till utförande i ett sammanhang med skiftet, kan detta anpassas i rätt riktning. Vid uppskattning af sanka marker äga förrättningsmännen visshet huruvida de komma att torrläggas, en säkrare ståndpunkt vinnes för utflyttningsfrågans bedömande, och skiftesläggningen sker i anslutning till dikningsplanen. De fördelar, som härigenom stå att vinna, kunna icke öfverskattas. De öfverväga vida olägenheten af det föga afsevärda fördröjande af skiftet, som kan tänkas blifva följden af arbetet med företagets planläggning.

I överensstämmelse med dessa uttalanden upptog skiftesstadgekommitténs förslag till lag om skifte av jord ett antal bestämmelser, samlade i ett särskilt kapitel, om dikning, vattenavledning och väganläggning i sammanhang med skifte. Särskilt bestämmelserna om torrläggningsfrågornas handläggning utsattes emellertid under remissbehandlingen av förslaget för en hel del kritik, och denna föranledde en väsentlig nedskärning av förslaget, ehuru ingen remissinstans gjorde gällande annat än att det rådde ett intimt sammanhang mellan torrläggningsfrågor och vid skifte förekommade åtgärder

angående ägornas gradering, undantag av mark för diken och skiftesläggningen. Jorddelningslagen kom till följd härav att reglera ifrågavarande spörsmål endast genom en paragraf, 10 kap. 10 §, som alltjämt gäller med oförändrad lydelse. Enligt denna skall, då vid skifte utmål undantages för vägändamål, tid bestämmas inom vilken vägarbetet skall vara utfört. I kostnaden för detta arbete skola skiftesdelägarna deltaga efter delningsgrunden, där ej annat bestämmes. På begäran av delägare skola förrättningsmännen efter undersökning å marken upprätta plan och kostnadsförslag för vägbyggnaden samt mellan delägarna fördela kostnaderna för byggandet. Att märka är att frågan om det framtida underhållet av vägen över huvud icke skall upptagas till behandling vid skiftet. Ifrågasättes att andra än skiftesdelägarna skola deltaga i byggandet av viss väg, skall enligt vad som vidare stadgas denna icke upptagas i vare sig planen eller kostnadsförslaget. För sådant fall förutsättes lagstiftningen om enskilda vägar lända till efterrättelse. I den kostnad som enligt nämnda lagstiftning kan komma att påföras delägare i skifteslaget för väg, med vars byggande förrättningsmännen sålunda icke få befatta sig, skola samtliga skiftesdelägare taga del efter samma grund som skolat tillämpas, därest vägen uteslutande rört skifteslaget. Angående torrläggningsfrågorna stadgar paragrafen slutligen att, där vid skifte utmål för avloppsdike undantages, förrättningsmännen skola företaga avvägning och undersökning för utrönande av lämpligaste sträckningen för sådant dike ävensom, där dikningsföretaget icke prövas vara av sådan beskaffenhet att annan än skiftesdelägare därav beröres, på delägares yrkande upprätta plan och kostnadsförslag för dikningsarbetets utförande. Det må påpekas att genom sistnämnda föreskrift ej åstadkommits någon verklig samordning mellan skiftet och torrläggningen. Man har sålunda ingen garanti för att en vid skifte planerad torrläggning verkligen kommer till utförande, och än mindre för att torrläggningsplanen blir godtagen vid en efterföljande prövning enligt vattenlagen, även om det bör kunna antagas att en under skifte upprättad torrläggningsplan, i anslutning vartill skiftesläggningen ägt rum, vanligen icke kommer att frångås.

I samband med denna redogörelse för innebörden av jorddelningslagens bestämmelser i ämnet må nämnas, att ej heller vattenlagen innehåller någon föreskrift om behandlingen av sådana särskilda spörsmål som uppkomma, då torrläggningsföretag skall genomföras i anslutning till fastighetsreglering. Alla frågor om dikning å annans mark och om gemensam dikning skola upptagas vid syneförrättning, såvida ett för framtiden bindande avgörande skall erhållas, och handläggningen är densamma oavsett om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt skola vidtagas eller ej. Detsamma gäller beträffande vattenavledning och invallning, dock finnes begränsad möjlighet att få sådant företag prövat omedelbart av vattendomstol. Lagen om enskilda vägar, som ju är avsedd att tillämpas beträffande byggande av sådan i samband med skifte projekterad väg vartill jämväl andra än skiftesdelägarna

skola bidraga, saknar likaså varje föreskrift om samordning av det i lagen reglerade förfarandet med skiftesfrågornas handläggning.

Under den tid som förflutit efter jorddelningslagens antagande har behovet av att i samband med fastighetsreglerande åtgärder kunna upptaga frågor om utbyggnad av tekniska anläggningar kommit att framträda allt tydligare. Enligt vad numera står klart fordras sålunda vid varje mera genomgripande fastighetsreglering en ändamålsenlig stomme av mer eller mindre kollektiva anläggningar, främst vägar och diken, innan fastighetsplanen i detalj kan utarbetas. Den redan av skiftesstadgekommittén uttalade uppfattningen om nödvändigheten av att torrläggningsfrågorna icke bara beaktades vid fastighetsregleringarnas utförande utan även blevo lösta i samband med dessa förrättningar har alltså vunnit allmänt erkännande, men inom den moderna fastighetstekniken fäster man minst lika stor vikt vid utbyggandet under regleringsskedet av vägsystemet inom regleringsområdet. Vägarna äro ju liksom de öppna dikena i stor utsträckning bestämmande för fältformen och fältstorleken. Vägnätet inverkar dessutom på det sättet på frågan om en lämplig fastighetsstruktur att det är avgörande för transportavstånden. Också den omständigheten att de vid en reglering utlagda fastigheterna böra kunna tagas i drift utan dröjsmål talar för att de olika anläggningarna skola, åtminstone i den mån de ej enbart beröra viss fastighet, utföras i ett sammanhang i anslutning till regleringen. Förutom väg- och dikesarbeten kunna sådana åtgärder som sanering av bebyggelse, förbättring av sanitära förhållanden samt undanröjande av olika slags brukningshinder visa sig påkallade för en reglerings behöriga genomförande och det finnes i så fall starkt fog för att låta även dem ombesörjas i gemensam regi.

På grund av vad nu sagts har fastighetsbildningskommittén ansett det angeläget att i den nya lagen upptaga vissa föreskrifter om behandlingen av ifrågavarande problem. Redan genom stadgandet i 5 kap. 1 § tredje stycket har fastslagits att för sakägare gemensamma arbeten kunna verkställas som ett led i genomförandet av fastighetsreglering. Härutöver erfordras emellertid närmare bestämmelser såväl om vilka anläggningar och andra åtgärder som på detta sätt skola komma till utförande som om den ordning vari frågan om deras ombesörjande skall upptagas. Dessa bestämmelser jämte vissa regler rörande själva utförandet återfinnas i förevarande kapitel. I fråga om väg- och dikningsarbeten uppkomma i detta sammanhang speciella problem med hänsyn till de särskilda regler som enligt vattenlagen och lagen om enskilda vägar gälla för dylika företag. Då möjligheterna att komma till rätta med de svårigheter av samordningsnatur som här möta äro av väsentlig betydelse för räckvidden av bestämmelserna i detta kapitel och för deras utformning, vill kommittén i det följande beröra dessa samordningsfrågor och kommer därvid till en början att uteslutande uppehålla sig vid torrläggningsföretagen, enär det beträffande dem torde vara svårast att finna en tillfredsställande lösning.

Det föreliggande problemet att få till stånd en samordning mellan fastighetsregleringar och diknings- eller andra torrläggningsarbeten kan tänkas löst efter i huvudsak två linjer. Den ena lösningen bygger i likhet med skiftesstadgekommitténs förslag på att torrläggningsfrågor, som äro av betydelse för en fastighetsreglering, skola behandlas vid fastighetsbildningsförrättningen och avgöras helt inom ramen för denna förrättning, medan den andra lösningen går ut på att torrläggningsfrågorna formellt behandlas vid en separat syneförrättning, som vid sidan av fastighetsregleringen handlägges enligt vattenlagen, och att det blir sörjt för en intim samverkan mellan den verksamhet som bedrives vid de båda förrättningarna. Detta senare alternativ förutsätter vissa ändringar av vattenlagens regler i hithörande ämnen främst rörande initiativet till syneförrättning för torrläggning och handläggningen av syneförrättningen, varjämte erfordras vissa särskilda bestämmelser rörande skyldigheten att bidraga till kostnaderna för utförande av torrläggning i anslutning till fastighetsreglering samt angående underhållsfrågornas reglering och möjligheterna att få till stånd en omprövning av beslut i torrläggningsfrågor.

Utan några mera ingående undersökningar står det klart att den förstnämnda av de här omförmälda båda lösningarna ej är genomförbar i alla situationer. Det är sålunda utan vidare uppenbart att mera invecklade torrläggningsföretag icke lämpligen kunna handläggas under en fastighetsregleringsförrättning. Då dessa företag böra kunna, oavsett om de genomföras samtidigt med en fastighetsreglering eller ej, underkastas prövning av den på detta område särskilt sakkunniga instans som vattendomstolen är, synas de alltid böra behandlas i den i vattenlagen stadgade ordningen. Alternativet med en separat syneförrättning måste således här tillgripas, och fastighetsbildningskommittén kommer för den skull att i anslutning till utarbetandet av följdförfattningar till den nya fastighetsbildningslagen upptaga frågan om de nyss antydda ändringarna i vattenlagen, såvida ej förslag därom framlägges av den särskilda utredning som enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 28 juni 1962 tillkallats för översyn av vattenlagens torrläggningsbestämmelser. Den frågan uppställer sig emellertid nu för kommittén, huruvida de mindre invecklade torrläggningsfallen — som utan tvekan äro de vanligast förekommande, när fråga om torrläggning uppkommer i samband med fastighetsreglering — skola lösas efter samma huvudlinje med två parallella förrättningar eller om det för deras del är möjligt och även mera ändamålsenligt att låta torrläggningen behandlas helt inom ramen för fastighetsregleringsförrättningen. Härvidlag är att märka att ett system med två skilda förrättningar vid sidan av varandra alltid måste vara förenat med vissa olägenheter. Genom en sammanslagning av de båda förrättningarna uppkomma helt visst praktiska fördelar för såväl förrättningsmännen som sakägarna och vidare vinnes en mera fullständig enhetlighet vid bedömningen av torrläggnings- och regleringsfrågorna. I den mån det kan ske utan åsidosättande

av allmänna och enskilda intressen av betydelse bör det därför ordnas så att mindre torrläggningsföretag, som är av vikt för genomförandet av en fastighetsreglering, skall kunna handläggas såsom en ren regleringsåtgärd vid sidan av vattenlagens bestämmelser.

Vid avgörande av vilka företag som skola kunna behandlas på detta sätt synas vattenlagens regler om skyldighet att av vattendomstol inhämta besked om ett företags tillåtlighet böra vara vägledande. Vattenlagen, som indelar torrläggningsföretagen i tre huvudgrupper, nämligen dikning, vattenavledning och invallning, stadgar beträffande vattenavledning och invallning en långtgående förprövningsskyldighet, varjämte vid syneförrättning avgivet utlåtande angående sådant företag i stor utsträckning skall underställas vattendomstolens prövning. I fråga om dikning föreligger däremot förprövningsskyldighet endast såvida icke överenskommelse kan träffas. Avdikning av kärr, mosse och annan dylik vattendränkt mark följer dock bestämmelserna för vattenavledning, ifall dikningen märkbart kan inverka på vattenförhållandena i vattendrag, sjö eller annan vattensamling. Underställning till vattendomstol av synemännens utlåtande angående vanlig dikning förekommer endast beträffande anordnande eller ändrande av vattenavlopp genom järnväg eller allmän väg, såvida synemännen i denna del avvikit från vad vederbörande kommunikationsmyndighet föreslagit.

På grund av vad sålunda gäller om skyldighet att till vattendomstol hänskjuta prövning av torrläggning synes det icke böra komma i fråga att låta vare sig invallningar, vattenavledningar eller med vattenavledningar likställda avdikningar handläggas såsom rena fastighetsregleringsåtgärder. Däremot torde övrig dikning utan olägenhet från allmän synpunkt kunna upptagas och avgöras under fastighetsreglering. Särskild anledning att i det allmänna samfärdselintresset bereda vattendomstol tillfälle att pröva avlopp genom järnväg eller allmän väg synes knappast föreligga. De allmänna regler fastighetsbildningslagen kommer att innehålla om förrättningsmännens skyldighet att samråda med sidoordnade myndigheter och om möjligheterna att vid fastighetsbildning bevaka det allmännas intresse torde vara till fyllest i detta hänseende.

Beträffande spörsmålet huruvida hänsynen till de enskilda sakägarna nödvändiggör en ytterligare begränsning av de dikningsföretag som enligt det hittills anförda synas kunna behandlas som fastighetsregleringsfrågor må påpekas, att reglerna i fastighetsbildningslagen självfallet icke kunna tillerkänna markägarna exakt samma ställning som skulle tillkomma dem vid tillämpning av vattenlagen. Det bör därför måhända övervägas att låta markägare få befogenhet att, när vid fastighetsreglering fråga uppkommer att utföra dikning under själva regleringsförrättningen, påyrka dikningsföretagets hänskjutande till särskild syneförrättning enligt vattenlagen. En sådan anordning skulle emellertid kunna få mindre önskvärda konsekvenser. Då det dessutom endast torde röra sig om tämligen obetydliga skiljak-

tigheter mellan de enskildas ställning i det ena och det andra fallet, synes det knappast påkallat att tillerkänna markägare en ovillkorlig rätt att påverka sättet för handläggningen av torrläggningsfrågan. Möjlighet bör dock finnas för förrättningsmännen att, om det skulle visa sig mindre lämpligt att inom regleringsförrättningens ram ombesörja ett dikningsföretag, föranstalta om dess behandling vid syneförrättning. Givet är att förrättningsmännen vid sin bedömning härvidlag skola fästa stort avseende vid sakägarnas inställning.

Vad härefter beträffar spörsmålet om utförande av vägföretag i regleringssammanhang synes det uppenbart att samma bestänkligheter mot en mera allmän handläggning av vägbyggnadsfrågor vid en regleringsförrättning icke kunna resas som rörande torrläggningarna. Enligt lagen om enskilda vägar skall fråga om byggande av väg och vad därmed sammanhänger i allmänhet prövas vid förrättning, som i väsentliga delar handlägges enligt regler överensstämmande med vad som gäller för fastighetsbildningsförrättningar. I stort sett samma principer komma därjämte att tillämpas vid bestämmandet av sakägarnas rättigheter och skyldigheter med avseende å vägföretag, vartill kommer att överprövningen av beslut vid vägförrättning skall, då fråga är om enskild väg i allmänhet, ske på sätt som gäller för fastighetsbildning. Slutligen må erinras om att redan bestämmelsen i 10 kap. 10 § jorddelningslagen låter de vid laga skifte uppkommande vägfrågorna helt behandlas utan tillämpning av den särskilda väglagstiftningen, såvida ej andra än skiftesdelägarna beröras. En motsvarande ordning bör alltså tillämpas även för framtiden, men någon begränsning till vägföretag, som uteslutande angå de av fastighetsregleringen berörda sakägarna, har icke synts kommittén motiverad. Särskilt med hänsyn till de föreskrifter om bildande av servitut genom fastighetsreglering som föreslås bör det icke uppkalla några betänkligheter att låta även ägare av sådana fastigheter som eljest icke skulle ingå i en reglering få sin vägfråga ordnad inom regleringsförrättningens ram. I likhet med vad som enligt det förut anförda bör gälla beträffande dikningsföretag, som i och för sig skola kunna behandlas vid en regleringsförrättning, böra emellertid förrättningsmännen vid sådan förrättning äga befogenhet att föranstalta om prövning i annan ordning av en vägfråga. Om det finnes lämpligt, bör alltså en övergång till handläggning enligt lagen om enskilda vägar kunna komma till stånd. Det kan förutsättas att denna möjlighet främst kommer att utnyttjas, när ett vägföretag visar sig beröra ett större antal fastigheter utanför det egentliga regleringsområdet. För att en lämplig samordning skall åvägabringas mellan regleringsförrättningen och vägförrättningen erfordras vissa ändringar i lagen om enskilda vägar. Förslag till sådana ändringar kommer att framläggas senare.

I enlighet med vad här ovan anförts skola alltså vid fastighetsreglering vissa arbeten med tekniska anläggningar av betydelse för regleringsfastigheternas ändamålsenliga användning utföras under regleringsförrättningen

och ingå som ett moment i själva regleringen. Hit hänföras i första hand diknings- och vägbyggnadsföretag i den mån frågan om deras genomförande icke skall prövas i den ordning som är föreskriven i speciallagstiftningen, men jämväl andra liknande arbeten skola som förut sagts kunna ombesörjas som en gemensam angelägenhet enligt vad stadgas i lagen om fastighetsbildning. För kommittén har det stått klart att, sedan vid regleringsförrättningen fattats beslut om sådana gemensamma arbeten, det icke bör åvila förrättningsmännen att föranstalta om arbetenas utförande och att utöva den närmaste tillsynen över verkställigheten. I stället bör det ankomma på sakägarna att själva eller genom särskilt organ bringa åtgärderna till utförande. En anordning med viss tillsyn från förrättningsmännens sida synes emellertid lämplig.

Följande tre möjligheter att anordna ifrågavarande gemensamma arbeten torde böra komma under övervägande:

1) arbetena ombesörjas av sakägarna helt och hållet på det sätt som de kunna ena sig om;

2) en eller flera sysslomän utses för att bringa arbetena till utförande; eller

3) en särskild association bildas, motsvarande den samfällighetsbildning med förvaltning genom styrelse som förekommer enligt vattenlagen och lagen om enskilda vägar och som jämväl enligt det av kommittén framlagda förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar (SOU 1963:23) skall kunna bildas för utförande, underhåll och drift av sådan i lagförslaget avsedd anläggning.

Den förstnämnda av de här angivna tre möjligheterna synes alltid böra hållas öppen. Den bör omnämnas i lagtexten men synes i övrigt icke behöva föranleda särskilda stadganden. Speciellt i fråga om mindre företag torde det ofta vara lämpligt att låta sakägarna själva organisera genomförandet och eventuellt inom sig utse ett arbetsutskott, utan att man för den skull skall behöva bilda en tvångssamfällighet med styrelse eller utse någon syssloman enligt lagens föreskrifter. Förfarandet förutsätter dock att varje delägare frivilligt accepterar majoritetens beslut. Skulle oenighet uppkomma om åtgärd eller skulle sakägare vägra inbetala erforderligt bidrag till företaget, måste emellertid övergång kunna ske till en annan av de förut nämnda organisationsformerna.

Vad beträffar valet mellan syssloman och samfällighet med styrelse (alternativ 2) och 3) enligt ovan) må först och främst framhållas att det förra alternativet i motsats till det senare icke ställer krav på någon vidlyftigare lagreglering. Sysslomans verksamhet för omhänderhavande av gemensamt arbete bör på tillfredsställande sätt kunna regleras genom ett fåtal bestämmelser, och tillämpningen av dessa synes icke föranleda något tungrott förfarande. Ett enkelt och smidigt handhavande av de gemensamma angelägenheterna kan otvivelaktigt åstadkommas genom denna organisations-

form. De praktiska erfarenheterna från den hittillsvarande regleringsverksamheten, vid vilken gemensamma arbeten utförts med anlitande av sysslomän, ge belägg härför. Samtidigt möjliggöres en för sakägarna fullt betryggande ordning. Sålunda skall personvalet ankomma på sakägarna och de skola även äga rätt att utse sysslomen blott för viss begränsad tid ävensom att, om skäl därtill visas föreligga, besluta om sysslomannens omedelbara entledigande.

I förhållande till den nu skisserade ordningen med sysslomän såsom ansvariga för de gemensamma arbetena företer en lösning enligt alternativ 3) betydande skiljaktigheter. Den innebär ju att en särskild tvångssamfällighet bildas och härför erfordras en omfattande lagreglering, som enligt vad erfarenheterna från liknande anordningar inom annan lagstiftning visa även i enkla fall framtvingar en vidlyftig apparat för verksamhetens bedrivande. Mot denna lösning talar även den omständigheten att samfällighetsförvaltningen ofta ej utan särskilda svårigheter skulle kunna avvecklas i samband med de gemensamma arbetenas färdigställande. Först sedan all gäld som samfälligheten kan ha ådragit sig blivit infriad, kan den upplösas, såvida icke förbindelsernas behöriga fullgörande tryggas genom någon speciell, i lag reglerad anordning. Måhända kan det göras gällande att det icke skulle innebära någon olägenhet, om en samfällighet av ifrågavarande slag skulle komma att bestå för framtiden. Den skulle då kunna ombesörja underhållet av den gemensamma anläggning som samfälligheten haft att bringa till utförande. I så fall skulle emellertid åt en samfällighet, tillskapad enligt särskilda regler i fastighetsbildningslagen, komma att anförtros exakt samma uppgifter som normalt skola handhavas av samfällighet enligt vattenlagen, lagen om enskilda vägar eller en framtida lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Detta kan icke vara lämpligt. Hur önskvärt det än må vara att man i samband med en fastighetsreglering kan på ett enkelt sätt träffa avgöranden rörande det framtida underhållet, synes det icke tillrådligt att man, helt vid sidan av den ordning som härför särskilt anvisats i vattenlagen och lagen om enskilda vägar och som kan komma att anvisas i en lag om vissa gemensamhetsanläggningar, vid regleringsförrättningen träffar avgöranden om underhållet. Det må här tilläggas att anläggningar, som icke falla in under någon av nu nämnda författningar, knappast äro av sådan natur att deras underhåll och förnyelse kräva organiserandet av särskilda tvångssamfälligheter. Oavsett vilket alternativ som väljes för utbyggnaden av en gemensam anläggning synes alltså underhållsfrågan böra lösas med tillämpning av eljest föreliggande lagstiftning.

Även om vad sålunda anförts kan synas innefatta tillräckligt starka skäl för ett godtagande av den betydligt enklare lösningen med sysslomän, återstår att bedöma om finansieringen av de gemensamma arbetena i samband med fastighetsreglering kan anses nödvändiggöra att sakägarna sammanslutas i en särskild association. Härutinnan vill kommittén till en början

erinra om att enligt de regler som samtidigt föreslås i 5 kap. 13 § det i princip skall åvila sakägarna skyldighet att betala kostnaderna för gemensamma arbeten. Sinsemellan skola de taga del i dessa kostnader efter de i nämnda lagrum angivna grunderna. Kostnadsfördelningen bestämmes alltså av förrättningsmännen och detta sker ofta icke förrän i samband med regleringsförrättningens avslutande. Eftersom de gemensamma arbetena skola kunna igångsättas redan under pågående förrättning och snarast skola fullbordas, måste bidrag kunna förskottsvis uttagas av sakägarna, såvida erforderliga medel ej anskaffas genom upplåning eller på annat sätt. Det gäller därför närmast att avgöra, om bidragen kunna indrivas och om ekonomisk stödgivning från det allmännas sida liksom även upplåning kan försiggå nöjaktigt med ett system med enbart sysslomän.

Några skäl föreligga icke varför indrivningsmöjligheter beträffande förskott för anläggningskostnadernas bestridande icke skulle kunna tillskapas utan att en särskild samfällighet bildas och åt dess styrelse uppdrages att verkställa uttaxeringen. Även åt förrättningsmännen eller ännu hellre åt en eller flera sysslomän bör en motsvarande rätt att verkställa utdebitering och att på grundval därav indriva medel kunna med fördel anförtros.

Vad beträffar möjligheterna att ordna finansieringsfrågan med anlitande av statsbidrag är det tydligt att dessa möjligheter äro oberoende av vilket organisationssystem som väljes. Vid fastighetsregleringar av större omfattning utgå redan nu bidragen normalt som företagsbidrag till det gemensamma företaget som sådant och utan att individuell prövning med hänsyn till brukarens ekonomi och brukningsenhetens storlek tillämpas. Finnes syssloman eller har enskild sakägare utsetts att verkställa åtgärden, uppbäres bidragen av denne. Hinder anses ej heller möta mot att syssloman, om så är lämpligt, administrerar anläggning som berör endast individuell sakägare och uppbär statsbidrag härför. Vad sålunda gäller bör uppenbarligen kunna tillämpas även för framtiden.

I detta sammanhang vill kommittén framhålla, att det i och för sig skulle underlätta förfarandet vid fastighetsreglering, om staten förskotterade vissa eller alla kostnader även för de nödvändiga gemensamma arbetena och därefter vid förrättningens avslutande — efter avdragande av eventuellt beviljat statsbidrag — debiterade dessa tillsammans med förrättningskostnaderna, varvid samtidigt anstånd kunde beviljas med kostnadernas erläggande eller föreskrift kunde meddelas att kostnaderna skola erläggas med årliga belopp under visst antal år. Ett sådant tillvägagångssätt praktiseras på vissa håll utomlands, exempelvis i Finland och Nederländerna, och skulle innebära stora fördelar. Redan på ett relativt tidigt skede under fastighetsregleringen kan nämligen behov uppkomma av medel för gemensamma arbeten och det måste innebära ett komplicerande moment att vid denna tid anskaffa dem genom utdebitering eller upplåning. Önskvärdheten av viss förskottering torde föreligga antingen arbetena organiserats av samfällig-

het med styrelse eller på annat sätt. På grund härav vill kommittén för sin del förorda att visst anslag ställes till förfogande för ändamål som nu sagts. Hur frågan härom löses inverkar dock icke på lagstiftningens utformning såvitt nu är i fråga.

Om nu anvisade lösning med en förskottering av allmänna medel ej kan realiseras, är det sannolikt att upplåning av kapital ibland kan behöva ske. Frågan är emellertid, om något större behov av gemensam upplåning föreligger, eftersom den enskilde fastighetsägaren i regel har möjlighet att själv upptaga lån, därest han ej eljest skulle kunna fullgöra sitt bidrag. Det är även att märka att man efter tillkomsten av en lag om vissa gemensamhetsanläggningar torde komma att låta åtminstone vissa större anläggningar inom bebyggelseområden utföras med tillämpning av denna speciallagstiftning. I jordbruks- och skogsbruksfallen sker lånegivningen numera i regel med stöd av lånegaranti. Den enskilda lånevägen torde vanligen komma att anlitas, då medel måste upplånas för finansieringen av de gemensamma arbeten varom nu är fråga, och detta synes gälla vare sig en särskild samfällighet bildas för arbetenas ombesörjande eller ej. En viss fördel kan det även sägas vara att endast de, som verkligen ha behov av lån för att kunna betala sin andel, uppträda som låntagare.

Om gemensam upplåning anses böra ske — behovet torde då inskränka sig till anläggning för jordbruk och skogsbruk — är det sannolikt att i flertalet fall statligt stöd i någon form kommer att utnyttjas. Möjligheter synas därvid föreligga att konstruera bestämmelserna för stödet så att de icke motverka strävandena att åstadkomma en enkel handläggning av de mera omfattande fastighetsregleringarna.

Av det anförda torde framgå att det för att erforderliga medel skola kunna anskaffas för utförande av anläggningar och andra gemensamma åtgärder under en regleringsförrättning ej är påkallat att det mera invecklade alternativet med tvångssamfällighet väljes. Genom att sysslomän enligt de allmänna reglerna om förrättningsförfarandet anlitas bör en fullgod lösning även av finansieringsfrågan kunna vinnas under förutsättning att särskilda bestämmelser meddelas om rätt för syssloman att verkställa uttaxering. Som denna lösning i övrigt företer övervägande fördelar, har kommittén ansett sig böra giva företräde däråt och icke funnit anledning att i sitt förslag upptaga stadganden enligt vilka även samfällighetsalternativet skulle kunna komma till användning. Den förordade lösningen förutsätter emellertid att en regleringsförrättning, vid vilken bestämts om utförande av gemensamt arbete av något slag, icke bör få avslutas förrän arbetet blivit verkställt. Under hela den tid som sysslomän äro verksamma för ombesörjande av uppgifter som anförtrotts dem enligt lagen om fastighetsbildning, måste nämligen möjligheter finnas såväl för dem att till förrättningsmännens avgörande hänskjuta vissa frågor som för förrättningsmännen att utöva viss kontroll. Den omständigheten alltså att en regleringsförrättnings

avslutande kan komma att fördröjas till följd av ett gemensamt arbete kan måhända synas utgöra viss olägenhet, men enligt kommitténs mening är så ej förhållandet. Frågan om regleringsförrättningens avslutande är i dessa fall av enbart formell betydelse. Samtliga avgöranden rörande den vid förrättningen beslutade fastighetsindelningen skola såsom preliminärfrågor kunna göras till föremål för särskild överprövning, och sådan anteckning i fastighetsregistret varigenom fastighetsbildningen blir slutligt gällande må i så fall ske utan hinder av att förrättningen icke blivit formellt avslutad.

Till sist vill kommittén framhålla att problemet med de utbyggda anläggningarnas underhåll icke blir löst med vare sig en frivillig utbyggnad av anläggningarna enligt sakägarnas frivilliga åtagande eller med sysslomannaalternativet. Som förut påpekats skulle ej heller ett genomförande av samfällighetsalternativet enligt särskilda regler i denna lag medföra att anläggningarnas bibehållande i funktionsdugligt skick tryggades. Enligt kommitténs mening bör den utvägen tillgripas för underhållsfrågans lösning att man genom särskilda stadganden, som införas i vattenlagen och lagen om enskilda vägar och i den lag om vissa gemensamhetsanläggningar som kan bliva utfärdad, tillerkänner förrättningsmännen vid fastighetsreglering rätt att föranstalta om sådan prövning av underhållsfrågorna som avses i de olika författningarna.

1 §.

Genom stadgandena i denna paragraf angivas vilka arbeten med tekniska anläggningar och liknande åtgärder som skola utföras under regleringsförrättningen och behandlas såsom regleringsangelägenheter. Som exempel på dylika arbeten nämnas här de mest viktiga, nämligen dikning och vägbyggnad. Detta får självfallet icke uppfattas som en uttömmande uppräkning, utan kommittén vill på nytt betona vad som redan sagts vid kapitelrubriken att även åtgärder av helt annat slag skola kunna ombesörjas inom ramen för en regleringsförrättning. Dessutom må erinras om att även enligt uttalanden av kommittén i samband med redogörelsen för bebyggelsefrågor vid fastighetsreglering såväl rivning som i vissa fall flyttning av byggnad skall kunna verkställas som en för sakägare gemensam angelägenhet. Rörande flyttning har detta till och med ansetts böra komma till särskilt uttryck i 5 kap. 25 §.

En förutsättning för att ett arbete skall utföras som en gemensam åtgärd skall, enligt vad kommittén nu föreslår, vara att arbetet är av betydelse för att det med fastighetsregleringen avsedda syftet skall vinnas. Såsom sådana arbeten kunna i första hand räknas åtgärder för en utbyggnad av den stomme av tekniska anläggningar som skall vara grundläggande för fastighetsindelningen inom regleringsområdet, men dessutom inbegripas ju som redan sagts bebyggelsereglerande åtgärder och jämväl andra arbeten, som

erfordras för att mark inom regleringsområdet skall komma till åsyftad användning. Viss begränsning har emellertid synts nödvändig, då eljest flertalet s. k. fullföljdsåtgärder skulle komma att falla in under reglerna om gemensam verkställighet, ehuru de i många fall kunna vara av sådan begränsad räckvidd att enskild sakägare, som har intresse av att de bliva utförda och även kommer att få svara för åtminstone huvuddelen av kostnaderna, själv bör få avgöra när och hur de skola verkställas. Avgränsningen har skett på det sättet att som villkor för att ett arbete skall behandlas som för sakägarna gemensamt uppställts ett krav på att arbetets fullgörande icke lämpligen utföres av enskild sakägare. Villkoret i fråga är avsett att icke blott tillerkänna den enskilde rätt att själv få ombesörja åtgärder, som i huvudsak endast beröra honom, utan även utgöra en garanti mot att förrättningsverksamheten blir onödigt omfattande och att man vid dess bedrivande tvingas syssla med ett antal detaljfrågor till men för handläggningen av mera väsentliga uppgifter. Självklart är emellertid att sakägarna eller vissa av dem alltid kunna enas om att visst arbete, som på grund av den föreslagna begränsningen icke formellt kan utföras i gemensam regi, likväl behandlas i motsvarande ordning. Efter överenskommelse med sysslaman kan t. ex. åt honom uppdragas att ombesörja även enskild fullföljdsåtgärd. Lagens regler om bl. a. uttaxering av bidrag bliva icke tillämpliga i sådant fall, men då enighet föreligger, torde varken finansieringen vålla några svårigheter eller komplikationer i övrigt behöva uppkomma.

Enligt bestämmelse i första stycket av denna paragraf skola förrättningsmännen, när de ovan angivna villkoren befinnas uppfyllda beträffande visst arbete, besluta om dess utförande under regleringsförrättningen som ett för sakägarna gemensamt arbete. Det fordras alltså ett särskilt uttalande i beslutsform av förrättningsmännen för att följande paragrafer i detta kapitel jämte vad lagen i övrigt kan innehålla om gemensamma arbeten skola lända till efterrättelse. Som framgår av 16 kap. 1 § andra stycket skall beslutet härutinnan, om någon är missnöjd därmed, göras till föremål för särskilt överklagande. Med hänsyn till avgörandets betydelse för sakägarna kanske framför allt i sådana fall, då någon gör gällande att visst företag i stället för att handläggas under regleringsförrättningen skall upptagas och prövas i den särskilda ordning som vattenlagen eller lagen om enskilda vägar stadgar, har det funnits påkallat att föreskriva om omedelbar fullföljd.

I andra stycket av paragrafen stadgas i överensstämmelse med kommitténs uttalanden vid kapitelrubriken att förrättningsmännens ifrågavarande beslut icke må avse invallning eller företag vara vattenlagens bestämmelser om vattenavledning äro tillämpliga. Främst i syfte att förhindra att mann som en regleringsangelägenhet behandlar diknings- eller vägbyggnadsföretag som beröra ett flertal andra fastigheter än de egentliga regleringsfastigheterna har dessutom föreskrivits ett förbud mot att under fastighetsreglering ombesörja företag av sådan beskaffenhet att arten och omfattningen

av regleringen skulle därigenom väsentligt ändras. Visserligen äro arbeten med tekniska anläggningar och liknande åtgärder ofta av stor betydelse för en fastighetsreglering, vilket kommittén haft anledning att vid olika tillfällen påpeka, men dessa arbeten få icke så dominera regleringen att denna väsentligen ändrar karaktär. Mindre genomgripande regleringar, som ej ha till uppgift att inom visst område åstadkomma bästa möjliga fastighetsförhållanden utan blott äro avsedda att åstadkomma vissa på förhand bestämda ändringar i fastighetsindelningen eller rörande servitutsförhållandena, torde genom det uppställda förbudet icke kunna ge upphov till gemensamma arbeten annat än av begränsad omfattning.

Medan andra stycket uttrycker vissa ovillkorligen gällande inskränkningar i möjligheterna att under en regleringsförrättning upptaga olika anläggningsfrågor, tillerkänner tredje stycket förrättningsmännen rätt att jämväl efter en lämplighetsprövning avstå från att såsom en regleringsfråga handlägga dikning och vägbyggnad. Särskilt i fall då sakägare motsätter sig handläggningen av dylikt företag vid fastighetsregleringen eller intressemotsättningar beträffande företagets genomförande kunna förutses, bör en övergång till handläggning vid syneförrättning enligt vattenlagen eller sådan särskild förrättning som sägs i lagen om enskilda vägar vara att föredraga. Då det emellertid är av vikt att frågan om sådan särskild prövning icke ställes på framtiden utan verkligen kommer till stånd under pågående regleringsförrättning, bör man vid denna senare kunna besluta om prövningens igångsättande. För att detta skall möjliggöras och för att även en lämplig samordning i övrigt mellan de olika förrättningarna skall vinnas, förutsättes såsom tidigare sagts att både vattenlagen och lagen om enskilda vägar underkastas vissa ändringar. På grund av det anförda har kommittén i tredje stycket av denna paragraf föreskrivit att, därest utförandet av torrläggnings- eller vägbyggnadsföretag finnes icke lämpligen böra äga rum enligt lagen om fastighetsbildning, förrättningsmännen må besluta, att frågan om företagets genomförande skall prövas i den i speciallagstiftningen stadgade ordningen. Eftersom det är lika önskvärt att man, när en handläggning vid fastighetsreglering av fråga om torrläggnings- eller vägbyggnadsföretag hindras av det i andra stycket föreslagna stadgandet, kan genom beslut vid regleringen taga initiativ till syneförrättning och särskild vägförrättning, har nu ifrågavarande bestämmelse angivits omfatta även detta fall. Genom föreskrift i administrativ väg bör det åläggas lantmätaren att, sedan beslutet vunnit laga kraft, vidtaga erforderliga åtgärder för initiativrättens utövande enligt de nya regler i vattenlagen och lagen om enskilda vägar som förutsättas bliva utfärdade.

2 §.

Såsom framhållits i det föregående skola i första hand sakägarna på sätt de kunna finna för gott organisera sådant gemensamt arbete som angivits i beslut enligt 1 § första stycket. För att ett resultat skall åstadkommas på

denna väg fordras att alla de som beröras av företaget äro ense om dess utförande och att erforderliga medel på ett eller annat sätt ställas till förfogande. Något formligt avtal behöver ej ha ingåtts, utan det måste av naturliga skäl vara tillräckligt att sakägarna visa sig vara ense om utförandet eller i varje fall att ingen motsätter sig att lämna sin medverkan, där sådan påfordras. För den händelse någon vägrar att deltaga, skall var och en av de övriga kunna efter hänvändelse till förrättningsmännen framtvinga att arbetet genomföres med anlitande av syssloman. Även sakägare som icke själv vill frivilligt medverka kan ha intresse av att övergång sker till sysslomannaalternativet och bör äga befogenhet att påkalla sådan övergång, enär han kan komma att betjänas av den anläggning varom fråga är och kan vid den slutliga kostnadsfördelningen bliva ålagd bidraga till kostnaderna för utbyggnaden. Sluligen må nämnas att även förrättningsmännen självmant kunna enligt 4 kap. 37 § föranstalta om att gemensamt arbete anförtros åt syssloman.

På grund av vad nu sagts har i denna paragraf stadgats att gemensamt arbete ombesörjes av sakägarna på sätt dessa kunna överenskomma, därest ej en eller flera sysslomän utses att omhänderhava arbetet och vad därmed sammanhänger. Vidare har föreskrivits att förrättningsmännen skola på begäran av enskild sakägare tillse att syssloman blir utsedd. Detta innebär att de, så snart sakägare det påfordrar, skola låta utsätta förrättningssammanträde för val av syssloman på sätt sägs i 4 kap. 37 §.

Frågan huruvida uppdrag att verkställa gemensamt arbete skall anförtros åt en eller flera sysslomän torde få bedömas från fall till fall. Anses flera böra tillsättas, får särskilt övervägas om de i alla delar skola handhava uppdraget gemensamt. Att märka är att en särskild anordning med majoritetsbeslut bland sysslomännen skulle medföra svårigheter och därför ej ansetts böra införas.

Påpekas bör att en sysslomans uppgift i förevarande fall är begränsad till att ombesörja det arbete varom fråga är och vad därmed äger nödvändigt samband samt att han ej intar ställning av företrädare för sakägarna. Han äger alltså ej utan särskild fullmakt av dem ingå rättshandlingar för deras räkning eller ådraga dem gäld. I den mån erforderliga medel för uppdragets fullgörande icke kunna anskaffas under sakägarnas frivilliga medverkan eller genom bidrag eller förskott från det allmännas sida skall han på sätt tidigare sagts kunna verkställa viss uttaxering, varom föreskrifter meddelas i följande paragraf. Även andra särskilda bestämmelser som föranledas av att gemensamt arbete uppdragits åt syssloman, finnas upptagna i det följande av detta kapitel.

3 §.

I det föregående har utsagts att sakägarna skola vara skyldiga att tillhandahålla syssloman, som utsetts för att sköta gemensamt arbete, för uppdragets fullgörande nödiga bidrag. Oftast torde en övergång till sysslo-

mannaförvaltning just vara betingad av svårigheterna att på annat sätt lösa finansieringsfrågan. Vad som i materiellt hänseende erfordras för reglering av denna bidragsskyldighet är strängt taget blott en regel om skyldighet för sakägarna att efter viss norm förskottera kostnader för arbetet i fråga, ty stadgandet i 5 kap. 13 § reglerar spörsmålet om den slutliga betalningsskyldigheten för företaget. De bidrag som sysslomannen skall kunna uttaga äro således endast att betrakta som förskott i avbidan på att den slutliga kostnadsfördelningen enligt nämnda lagrum kommer till stånd.

Beträffande principerna för uttagande av ifrågavarande förskott har det synts kommittén tämligen uppenbart att det bör ankomma på förrättningsmännen att så snart behov därav yppas, upprätta en provisorisk kostnadsfördelning, varefter det får ankomma på sysslomannen att på grundval av denna verkställa uttaxering av erforderliga bidrag. Bestämmelserna i denna paragraf ha utformats i överensstämmelse härmed.

Några normer för den provisoriska fördelningen har kommittén ej ansett sig böra eller kunna angiva. Uppenbart är att förrättningsmännen skola eftersträva ett resultat som så mycket som möjligt kommer att överensstämma med det slutliga avgörandet rörande kostnaderna för företaget, men samtidigt får en viss schematisering anses önskvärd. Beslut om fördelningen torde i allmänhet lämpligen meddelas redan i samband med att sysslomannen utses och det bör icke ifrågakomma att på detta tidiga stadium göra alltför ingående undersökningar för att utröna hur stor nytta som de olika sakägarna komma att draga av företaget. Fördelningen är ju endast tillfällig och skall icke påverka det slutliga ekonomiska resultatet av regleringen. Det säger sig självt att förrättningsmännen mycket väl skola kunna låta vissa sakägare gå helt fria från skyldigheten att utgiva förskott. Trots den begränsade betydelsen av den provisoriska fördelningen synas sakägarna böra erhålla rätt att få den underkastad prövning av jorddomstolen. Föreskrift härom återfinnes i 16 kap. 1 § andra stycket. Däremot bör jorddomstolens avgörande icke få överklagas.

Vad härefter angår sysslomannens uttaxering, som likaså regleras i denna paragraf, har i nära anslutning till vad som gäller enligt annan lagstiftning beträffande likartade spörsmål föreskrivits, att debiteringslängd vid behov skall upprättas av honom och för granskning framläggas å sammanträde med sakägarna samt att längden skall angiva det belopp som uttaxeras, vad därav belöper på varje sakägare samt tiden för inbetalningen.

I fråga om möjligheterna för sakägare att föra talan mot den framlagda debiteringslängden och för sysslomannen att på grundval av längden indriva vad som skall förskotteras får kommittén hänvisa till innehållet i följande paragraf.

4 §.

I huvudsaklig överensstämmelse med stadganden i annan lagstiftning och i förslag till lagstiftning om vissa samfällighetsförhållanden — 22 kap.

lagberedningens förslag till jordabalk och fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar — tillerkänner detta lagrum sakägare rätt att föra talan om rättelse av uttaxering, som han anser vara lagstridig. Han kan t. ex. finna att sysslomannen vid debiteringslängdens upprättande icke följt den av förrättningsmännen verkställda provisoriska fördelningen eller anse att behov icke föreligger av det belopp som uttaxeras. Talan skall väckas genom stämning å sysslomannen till allmän underrätt. Om ej domstol i sådant mål meddelar inhibition, kan enligt vad tillika föreskrives uttaxeringen omedelbart leda till utsökning på samma sätt som lagakraftvunnen dom rörande åläggande av betalningsskyldighet. Därest belopp som enligt debiteringslängden påförts viss sakägare icke kan uttagas hos honom, skall bristen fördelas mellan övriga betalningsskyldiga. Eftersom här endast är fråga om en förskottering av kostnaderna för ett företag och en slutlig uppgörelse rörande kostnaderna under alla omständigheter måste äga rum senare, synes det icke påkallat med särskilt stadgande om att vad i händelse av brist hos någon sakägare uttages hos annan skall, om den försumlige därefter fullgör sin förskotteringsskyldighet, tillgodoräknas den som gjort inbetalningen.

5 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om tillsyn över sysslomannens förvaltning av det åt honom anförtrodda uppdraget och om den rätt att klandra förvaltningen som bör tillkomma sakägarna. Paragrafen gäller endast när sysslomannen utsetts för att ombesörja gemensamt arbete. För de fall, där syssloman eljest anlitas vid en fastighetsbildningsförrättning, erfordras icke någon närmare reglering i dessa hänseenden utan allmänna rättsgrundsatser torde lämna tillräcklig ledning. Då fråga är om ett gemensamt arbete, kommer emellertid sysslomannen att som framgår att det föregående få sköta vissa ekonomiska angelägenheter och det har främst med hänsyn därtill synts påkallat med särskilda regler av det slag som här meddelats.

Sedan i första stycket av paragrafen föreskrivits att syssloman skall avgiva redovisning för sin förvaltning i samband med att han slutför sitt uppdrag eller av annan orsak frånträder detta, har i andra stycket upptagits en regel, som lämnar förrättningsmännen befogenhet att, på ansökan av sakägare eller självmant, förelägga sysslomannen att lämna redogörelse för sin förvaltning, medan denna ännu pågår. Förrättningsmännen skola enligt samma regel också kunna föranstalta om särskild granskning av förvaltningen. Sakägarna ha ej en ovillkorlig rätt att få till stånd ett ingripande av nu angivet slag, utan det skall alltid ankomma på förrättningsmännen att, innan sådan åtgärd vidtages, pröva om fog därför föreligger. De kostnader som förorsakas av särskild granskning torde få behandlas som övriga kostnader i anledning av ifrågavarande gemensamma arbete.

I detta sammanhang må vidare erinras om sakägarnas men även förrättningsmännens möjligheter enligt 4 kap. 37 § att besluta om sysslomannens entledigande.

De särskilda bestämmelserna om rätt för sakägare att föra talan mot sysslomannen i anledning av hans förvaltning ha inskrivits i tredje stycket. Sådan talan skall väckas genom stämning till allmän underrätt och i allmänhet anhängiggöras senast inom sex månader från det sysslomannen framlade sin redovisning.

6 §.

Av 3 och 5 §§ framgår att både debiteringslängd och redovisning skall av sysslomannen framläggas på sammanträde med sakägarna. Sådant sammanträde hålles inom förrättningens ram och bör behandlas som varje annat förrättningssammanträde. På begäran av sysslomannen bör lantmätaren därför vara honom behjälplig med sammanträdets utsättande. Emellertid kan det finnas anledning för sysslomannen att även i andra fall upptaga vissa frågor till behandling vid förrättningssammanträde, även om man får förutsätta att det samarbete mellan syssloman och sakägare som alltid bör äga rum vanligen kan ske mera formlöst. Särskilt angeläget kan det vara för sysslomannen att han får tillfälle att med sakägarna dryfta frågor, beträffande vilka tveksamhet kan råda om hur sysslomannen lämpligen bör handla för att sakägarnas intressen bäst skola tillgodoses. Ofta kan sysslomannen ställas inför avgöranden som i hög grad påverka sakägarnas ställning, exempelvis i ekonomiskt hänseende, och det måste vara värdefullt att han får tillfälle att vid förrättningssammanträde inhämta deras mening. Måhända kommer denna möjlighet att främst behöva utnyttjas, då det gäller för sysslomannen att antaga anbud för utförande av visst arbete på entreprenad och flera olika anbud föreligga. Även om enighet i fråga, som på detta sätt upptages vid gemensamma överläggningar, visas icke kunna uppnås mellan sakägarna, bör samrådet kunna underlätta sysslomannens ställningstagande och vara ägnat att minska riskerna för att sakägare i efterhand utkräver ansvar av honom under påstående att han gjort sig skyldig till fel eller försummelse och därigenom vållat sakägarna skada. Det torde vara i praktiken så gott som uteslutet att ålägga en syssloman skadeståndsansvar åtminstone på grund av oförstånd i visst avseende, där han handlat i överensstämmelse med den mening som huvuddelen av sakägarna givit till känna.

Också av en helt annan anledning kan det vara av vikt för sysslomannen att sammanträde med sakägarna kommer till stånd, nämligen för att frågan om ersättning till honom för hans arbete skall bliva prövad, vilket oftast lämpligen torde ske just vid förrättningssammanträde. Något hinder mot att sådan fråga upptages och avgöres redan innan uppdraget slutförts möter ej, och om uppdraget är omfattande kan det vara i hög grad

skäligt att arvode bestämmes med jämna mellanrum för närmast förfluten tid.

Med anledning av det sagda har genom föreskrift i denna paragraf lantmätaren ålagts att på framställning av sysslomannen utsätta sammanträde med sakägarna för behandling av varje fråga som äger samband med sysslomannens uppdrag.

7 §.

Vid kapitelrubriken har kommittén beträffande frågan om det framtida underhållet av anläggning, som utförts såsom ett gemensamt arbete vid fastighetsreglering, framhållit att något avgörande icke kan träffas i samband med regleringen. Samtidigt har emellertid förordats att genom ändring i vattenlagen och lagen om enskilda vägar möjlighet öppnas för förrättningsmännen vid regleringsförrättningen att taga initiativ till underhållsfrågans lösning enligt nämnda båda författningar såvitt gäller diknings- och vägbyggnadsföretag. Genom det stadgande som föreslås i förevarande lagrum har skyldighet ålagts förrättningsmännen att taga sådant initiativ i enlighet med de bestämmelser som förutsättas bliva införda i speciallagstiftningen.

## FJÄRDE AVDELNINGEN

## Om övriga fastighetsbildningsåtgärder

I enlighet med tidigare redovisade överväganden rörande dispositionen i stort av fastighetsbildningslagens innehåll upptagas i denna avdelning samtliga stadganden, som vid sidan av de allmänna reglerna i andra avdelningen funnits erforderliga beträffande de olika fastighetsbildningsåtgärderna utom fastighetsreglering varom närmare bestämmelser redan meddelats i tredje avdelningen. Här behandlas således instituten avstyckning, klyvning och sammanläggning, och för vart och ett av dessa reserveras ett kapitel. Avdelningen innehåller därjämte ett kapitel med särskilda bestämmelser om fastighetsbildning i syfte att bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med den kommunala indelningen.

### 10 KAP.

### Om avstyckning

Det nuvarande avstyckningsinstitutet, som närmare regleras i 19 kap. jorddelningslagen och 5 kap. 1917 års lag om fastighetsbildning i stad, har till främsta funktion att i sådana fall, där olika områden av en och samma fastighet kommit att tillhöra skilda ägare, åstadkomma en uppdelning av fastigheten i överensstämmelse med äganderättsförhållandena. Genom institutet möjliggöres emellertid även att fastighet, som befinner sig i en ägares hand, blir uppdelad, om en framtida övergång av de olika delarna till skilda innehavare är att vänta eller delarna eljest äro avsedda att utnyttjas var för sig. Utmärkande för avstyckningen är att den till skillnad från andra delningsåtgärder icke medför någon förändring med avseende på äganderätten till den i delningen ingående egendomen och ej heller inrymmer något tvångsmoment. Visserligen kan den, som på grund av överlåtelse blivit ägare till särskilt markområde av fastighet, icke motsätta sig att en avstyckning kommer till stånd, om ägaren till återstående del det begär, men normerande för avstyckningen blir i detta fall den verkställda överlåtelsen och utan stöd av överenskommelse mellan markägarna kan vid åtgärdens genomförande ej avvikelse ske från överlåtelsehandlingens innehåll. Har någon överlåtelse ej ägt rum, är det ägaren till den fastighet

varifrån avstyckningen är avsedd att verkställas — styckningsfastigheten — som ensam har att bestämma hur åtgärden skall genomföras. Fastighetsbildningsmyndigheterna äga ej rätt att göra avsteg från hans anvisningar men skola vägra tillstånd till avstyckning för den händelse en fastighetsbildning i enlighet med vad han bestämt skulle strida mot de i lagen uppställda villkoren för avstyckning. Detta hindrar dock ej att förrättningsmännen genom sin rådgivande verksamhet faktiskt utöva ett starkt inflytande på sättet för avstyckningarnas genomförande så att bästa möjliga fastighetsindelning befordras. Där flera gemensamt äga styckningsfastigheten, skola de alla vara ense om åtgärden. Föreligger icke enighet härvidlag, kan någon delning genom avstyckning icke komma till stånd.

I samband med denna summariska redogörelse för avstyckningsinstitutet enligt gällande rätt bör även nämnas att delningen vad fastighetsredovisningen beträffar genomföres på det sättet att en av styckningsdelarna, den s. k. stamfastigheten, behandlas som vore den identisk med den odelade styckningsfastigheten och behåller dennas registerbeteckning, försåvitt den icke samtidigt ingår i sammanläggning. Den eller de övriga styckningsdelarna betraktas däremot såsom nybildade enheter och registreras i enlighet därmed som särskilda fastigheter, där ej annat föranledes av sammanläggning.

Avstyckning är den för närvarande mest anlitade fastighetsbildningsåtgärden och förekommer i ojämförligt mycket större antal än någon annan förrättningstyp. Att även för framtiden erfordras en form av fastighetsbildning som motsvarar de nuvarande avstyckningarna ligger i öppen dag. Genom den fortgående utvecklingen på olika områden resas ständigt krav på nya fastigheter och behovet i detta avseende har visat sig i regel bliva på ett enkelt och ändamålsenligt vis tillgodosett genom en delningsåtgärd av avstyckningstyp. Under nuvarande förhållanden anlitas emellertid avstyckningsinstitutet ej enbart i syfte att tillskapa nya självständiga fastighetsrättsliga enheter utan kommer jämväl i förening med sammanläggning till användning i ej obetydlig omfattning som medel att få till stånd en förbättring av redan bestående enheter. Ett förfarande i enlighet härmed utgör ofta enda möjligheten att åstadkomma en förstärkning av ofullständiga fastigheter, som användas för jordbruks- och skogsbruksändamål, enär skifte och ägoutbyte endast tillåta tämligen obetydliga förändringar av fastighetsstorleken. Efter genomförande av det förslag till bestämmelser om fastighetsreglering som kommittén nu framlägger torde avstyckningarna komma att få minskad betydelse för tillgodoseende av dylika rationaliseringsändamål. Kommittén räknar i varje fall med att det föreslagna fastighetsregleringsinstitutet skall visa sig så enkelt och användbart att det i rationaliseringssammanhang skall i stor utsträckning ersätta avstyckning och sammanläggning. Det står dock klart att förhållandena stundom kunna vara sådana att förbättringar, som de enskilda fastighetsägarna efter-

sträva, icke kunna vinnas genom fastighetsreglering. Mot en önskad överföring av viss mark från en fastighet till en annan kan t. ex. hinder möta på grund av inteckningsförhållandena. En kombination av avstyckning och sammanläggning bör därför även i fortsättningen kunna erbjuda en framkomlig väg att nå det åsyftade målet.

Några väsentliga förändringar i avstyckningsinstitutets allmänna uppbyggnad ha ej ansetts påkallade. Hittillsvarande erfarenheter torde visa att institutets nuvarande struktur är i huvudsak lämplig. Endast beträffande frågan om vad som skall kunna utbrytas genom avstyckning har kommittén funnit skäl att föreslå en ändring av mera principiell betydelse. Medan nuvarande lagstiftning tillåter avstyckning endast i anslutning till ett avskiljande av visst bestämt markområde, bör enligt kommitténs mening även fastighet tillkommande andel i samfälld ägolott kunna göras till föremål för självständig avstyckning. Under vissa förutsättningar bör till och med rätt till fiske kunna avstyckas. Kommittén återkommer närmare till dessa frågor i anslutning till behandlingen av innehållet i 1 §.

Eftersom avstyckning i främsta rummet har till ändamål att möjliggöra för den som förvärvat visst markområde eller annan fast egendom, som ej utgör särskild fastighet eller kvotdel i fastighet, att få egendomen i laga ordning utbruten och på så sätt få sitt förvärv legaliserat, finnes anledning att här något beröra det centrala problemet angående sambandet mellan de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom och de speciella fastighetsbildningsreglerna. Alltsedan systemet med en officiell, lantmäteriteknisk fastighetsindelning och en därtill anslutande redovisning av fastigheterna i särskilda register blivit genomfört ha i olika sammanhang önskemål uttalats om åtgärder för att förhindra uppkomsten av en särskild äganderättslig indelning av den fasta egendomen i strid med den officiella. Genom att det för närvarande är möjligt att träffa avtal som innebära att fastighet till skilda delar uppdelas mellan olika ägare och att civilrättslig giltighet i princip tillkommer dylika avtal, även om en laga delning enligt fastighetsbildningslagstiftningen icke kommer till stånd, åsidosättas de av statsmakterna genom nämnda lagstiftning uppdragna riktlinjerna för jordens uppdelning och användning och förlorar den antagna jordpolitiken i viss mån praktisk betydelse. Dessutom försvåras möjligheten att på ett enkelt och betryggande sätt individualisera föremålen för olika rättsförvärv rörande fast egendom, varigenom klarheten och redan i fastighetsväsendet i sin tur äventyras och risk uppkommer för rättsförluster. I syfte att råda bot på de nuvarande missförhållandena i förevarande hänseende har lagberedningen i sitt förslag till ny jordabalk m. m. (SOU 1960: 24) upptagit olika bestämmelser innebärande bl. a. att arealöverlåtelser och därmed jämförliga dispositioner över äganderätten till fast egendom erhålla full civilrättslig giltighet endast under förutsättning att en legalisering genom fastighetsbildning på visst sätt kommer till

stånd. I fråga om köp, byte och gåva av visst område skall sålunda enligt vad lagberedningen förordat, vare sig området är ämnat att avskiljas från en fastighet eller överlåtelsen avsett fastighet med undantag av område, överlåtelsen vara beroende av att inom sex månader från överlåtelsehandlingens dag ansökan göres om laga delning på grund av överlåtelsen samt att i anledning av ansökan som rätteligen skett sådan delning kommer till stånd (4 kap. 7, 28 och 31 §§ förslaget till ny jordabalk). Särskilda bestämmelser ha dessutom föreslagits för att förhindra att en mot den officiella fastighetsindelningen stridande uppdelning av äganderätten till fast egendom uppkommer genom förvärv på grund av giftorätt, arv och testamente. Enligt kommitténs mening är en reglering av hithörande frågor i enlighet med principerna i lagberedningens förslag väl ägnad att undanröja den nuvarande dualismen mellan de allmänna civilrättsliga reglerna och fastighetsbildningslagstiftningen och bör en reform i denna riktning snarast komma till stånd. Samtidigt anser sig kommittén kunna konstatera att ett genomförande av förslaget icke synes påverka utformningen av bestämmelserna om avstyckning. Beträffande frågan om rätt för sökande av avstyckningsförrättning att ensidigt återkalla sin ansökan finnes dock skäl att överväga särskilda bestämmelser. Om den ene av kontrahenterna i ett avtal, varigenom del av fastighet överlåtits, inom den föreskrivna tiden ansökt om avstyckning för delens utbrytning, bör han ej i något fall utan den andre kontrahentens medgivande kunna återkalla ansökningen och på så sätt föranleda att avtalet blir ogiltigt (jfr SOU 1960: 25 s. 81). Frågan regleras här nedan i 4 §.

Vad beträffar det närmare innehållet i de omförmälda jordabalksreglerna vill kommittén framhålla vikten av att onödigt stränga villkor för giltigheten av överlåtelseavtal icke uppställas och att villkoren anpassas efter föreliggande möjligheter att genom fastighetsbildning fullfölja avtalen. Med hänsyn härtill framstår en av lagberedningen föreslagen bestämmelse (4 kap. 9 § förslaget till ny jordabalk) att andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, ej må för sig överlåtas annat än i det speciella fallet att andelen av någon anledning, t. ex. efter avsöndring, registrerats som särskild fastighet, såsom väl långtgående och ej helt motiverad. Bestämmelsen bygger på den uppfattningen hos lagberedningen att en omedelbar utbrytning i anledning av dylikt andelsförvärv i varje fall numera ej under några förhållanden kan genomföras. Emellertid förhåller det sig redan enligt gällande rätt på det sättet att den som fristående förvärvat en samfällighetsandel kan, för den händelse han på grund av tidigare fång innehar samtliga övriga andelar, under åberopande av förvärvet få till stånd avstyckning av den samfällda marken. I en sådan situation, som ej är alldeles ovanlig, kan en från allmän synpunkt högst önskvärd rationalisering av fastighetsindelningen vara beroende av att en giltig andelsöverlåtelse kan ske, och ett ovillkorligt förbud med den innebörd lagberedningen förordat bör därför icke uppstäl-

las mot dessa överlåtelser, även om rättshandlingar av detta slag i allmänhet icke böra tillåtas. Därest för framtiden även samfällighetsandelar skola, på sätt fastighetsbildningskommittén föreslår, kunna för sig göras till föremål för avstyckning och alltså i fråga om utbrytningsmöjligheterna likställas med markområden, torde en jämkning i denna del av jordabalksförslaget under alla omständigheter bliva ofrånkomlig. Angående överlåtelse av dessa andelar torde utan olägenhet samma princip kunna gälla som beträffande markområden, nämligen att överlåtelsens giltighet blir beroende av att en utbrytning kommer till stånd.

Ett annat samordningsproblem, som här bör ägnas viss uppmärksamhet, är frågan om överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och föremålen för tomträttsupplåtelser. Angående tomträttens objekt stadgas för närvarande i 4 kap. 2 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom att tomträtt ej må upplåtas i andel eller område av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt. Vidare får anses gälla att avtal om ändring av objektet för en verkställd tomträttsupplåtelse förutsätter att en motsvarande ändring av fastighetsindelningen redan genomförts (SOU 1952: 28 s. 92, NJA II 1953 s. 400). Hinder möter således icke mot att låta fastighet, som besväras av tomträtt, ingå i sammanläggning eller bliva föremål för delningsåtgärd, även om inga garantier i det enskilda fallet finnas för att en anpassning av tomträttens objekt efter den ändrade fastighetsindelningen kommer till stånd. Lagberedningen har observerat att detta förhållande lämnats oreglerat och har i samband med framläggandet av sitt förslag till ny jordabalk föreslagit sådana ändringar i jorddelningslagen och 1917 års lag att avstyckning liksom även delning genom laga skifte icke skall få ske i vad avser tomträttsfastighet, med mindre fastighetsägaren och tomträttshavaren träffat avtal om att området för tomträtten skall inskränkas så att rättigheten blott kommer att besvära en fastighet samt att ansökan om inskrivning av avtalet förklarats vilande i avbidan endast på delningen. Särskilda bestämmelser ha dessutom föreslagits i syfte att göra sammanläggning på motsvarande sätt beroende av en utvidgning av området till hela den genom sammanläggning nybildade fastigheten.

För fastighetsbildningskommittén gäller nu att avgöra, huruvida den av lagberedningen föreslagna begränsningen av möjligheterna till fastighetsbildning i tomträttsfallen skall beaktas vid utarbetandet av den nya fastighetsbildningslagens bestämmelser om avstyckning. Mot att låta avstyckning från fastighet vari tomträtt upplåtits vara beroende av att fastighetens ägare och tomträttshavaren kunnat enas om en inskränkning av rättighetens omfattning till en av styckningsdelarna finnes i och för sig knappast något att erinra. Annan olägenhet av en sådan anordning synes icke uppkomma än att förrättningsmännen tvingas att vid varje avstyckningsförrättning undersöka om styckningsfastigheten är föremål för tomträttsupplåtelse. Å andra sidan har kommittén icke blivit övertygad om fördelen

med och än mindre om nödvändigheten av att upprätthålla den principen att rättighet varom nu är fråga ej ens efter en delningsförrättning skall få besvära mer än en fastighet. När kommittén anser sig böra avstå från att förorda en reglering i enlighet med lagberedningens förslag, beror detta emellertid därpå att detta förslag ej innefattar en fullständig lösning av hela frågekomplexet rörande sambandet mellan fastighetsindelningen och objekten för tomträttsupplåtelser, varför en lösning av problemet såvitt gäller avstyckningsfallen synes mindre motiverad. De av lagberedningen föreslagna begränsningarna av rätten till fastighetsbildning avse nämligen icke ägoutbyte och andra fastighetsreglerande åtgärder, ehuru sådana åtgärder redan enligt nuvarande fastighetsbildningslagstiftning kunna medföra betydande förändringar beträffande fastigheter med tomträtt i fråga om såväl belägenheten som omfattningen. Att även göra tillåtligheten av fastighetsreglering beroende av sådana villkor som att överenskommelse rörande anpassning av tomträttsupplåtelserna ingåtts kan uppenbarligen icke komma i fråga. Regleringsåtgärderna kunna ofta vara av största vikt för uppkomsten av en ändamålsenlig fastighetsindelning och måste därför kunna genomföras också mot enskild sakägares vilja. Åtminstone beträffande åtgärder av detta slag blir det nödvändigt att, för den händelse en rättslig reglering av ifrågavarande samordningsproblem skall anses påkallad, finna en lösning genom ändring av reglerna om själva tomträttsinstitutet. Först i samband med genomförandet av en sådan ändring torde böra närmare övervägas i vad mån särskilda villkor för övriga former av fastighetsbildningsåtgärder, däribland avstyckning, skola införas i fastighetsbildningslagstiftningen.

I fråga om förhållandet mellan fastighetsindelningen och förefintliga planer enligt byggnadslagstiftningen må påpekas att motsvarighet till de nuvarande avstyckningsbestämmelser som reglera detta förhållande upptagits i 3 kap. av kommittéförslaget och till följd härav får tillämpning vid all fastighetsbildning. Något stadgande, som motsvarar det nu gällande förbudet mot avstyckning inom område med tomtindelning, har emellertid av lättförklarliga skäl icke kunnat meddelas i 3 kap. Ej heller förevarande kapitel innehåller något sådant förbud. Detta sammanhänger med den av kommittén åsyftade förändringen av tomtindelningen till ett rent planinstitut och tanken att fastighetsbildningen inom tomtindelade områden helt skall ske enligt eljest tillämpade metoder.

Såsom redan antytts är det av kommittén föreslagna avstyckningsinstitutet i huvudsak uppbyggt på samma sätt som de hittillsvarande, i 19 kap. jorddelningslagen och 5 kap. 1917 års lag reglerade delningsformerna. Beträffande särskilda frågor företer dock förslaget större eller mindre skiljaktigheter i förhållande till gällande rätt. Redan den omständigheten att nuvarande särskilda bestämmelser för land och stad, vilka ej helt överensstämma, föreslås bliva ersatta med enhetliga regler måste medföra vissa

jämkningar. Vid sin prövning av de olika detaljproblemen har kommittén bl. a. kunnat hämta ledning från såväl det av fastighetsbildningssakkunniga år 1944 avgivna betänkandet (SOU 1944: 46) med förslag till ändring i jorddelningslagens avstyckningsregler som ock alla de synpunkter vilka framkommit vid den omfattande remissbehandlingen av betänkandet. Vid den år 1947 på grundval av fastighetsbildningssakkunnigas förslag genomförda reformeringen av jorddelningslagen upptogos i huvudsak endast de från jordpolitisk synpunkt erforderliga villkoren för avstyckning, medan frågan rörande avstyckningens närmare utformning ställdes på framtiden.

I redaktionellt avseende innebär det nu föreslagna avstyckningskapitlet en avsevärd förenkling. Denna har kunnat vinnas genom att de för all fastighetsbildning gemensamma bestämmelserna brutits ut och behandlats i en särskild avdelning av den nya lagen. Kapitlet har sålunda kunnat befrias från både bestämmelser med jordpolitisk eller liknande innebörd och ett flertal föreskrifter rörande förrättningshandläggningen. Antalet paragrafer har till följd härav kunnat reduceras till sex, samtliga innehållande för avstyckningsinstitutet specifika regler. Det må påpekas att kapitlet ej upptager någon motsvarighet till nuvarande bestämmelser i 19 kap. 24 § jorddelningslagen och 5 kap. 16 § 1917 års lag angående avstyckad lägenhets ansvar för vissa fordringar som belasta styckningsfastigheten. Enligt kommitténs mening bör frågan om verkan av avstyckning i detta hänseende icke regleras i fastighetsbildningslagstiftningen. Måhända kan det vara lämpligt att upptaga en bestämmelse i ämnet bland övergångsstadgandena till den nya fastighetsbildningslagen.

Kommittén finner det angeläget framhålla att de förenklingar som eftersträvats icke blott gälla den redaktionella utformningen. En väsentlig uppgift för kommittén har varit att föreslå regler som möjliggöra förenklade handläggningsmetoder. Av bestämmelserna i 4 kap. angående förrättningsförfarandet torde framgå att, även om avstyckningarna för närvarande i regel kunna verkställas utan alltför tyngande former, vissa icke helt betydelselösa lättnader komma att medgivas. Särskilt må erinras om förslaget att icke något förrättningssammanträde skall behöva hållas, då — såsom ofta torde vara fallet vid avstyckning — några stridiga intressen icke förekomma. Vidare kan påpekas att kartarbetet vid avstyckning ej sällan kommer att kunna väsentligt förenklas. Av innehållet i 14 kap. angående fastighetsbestämning följer även att nuvarande föreskrifter med tämligen långtgående krav på gränsbestämning vid avstyckning ersättas med regler, som medgiva ett betydligt större hänsynstagande till omständigheterna i det enskilda fallet.

1 §.

I denna paragraf, som motsvarar 19 kap. 1 § jorddelningslagen och 5 kap. 1 § 1917 års lag, angives det för avstyckningens struktur väsentliga, nämli-

gen att åtgärden formellt innebär att en särskild del avskiljes från den fastighet vartill den tidigare hört och att denna fastighet anses i princip trots delningen bestå med oförändrad identitet. I det skick fastigheten har sedan avstyckningen verkställts benämnes den stamfastighet i förhållande till den utbrutna delen eller den s. k. styckningslotten. Visserligen innehåller det nu framlagda förslaget till lagtext lika litet som gällande bestämmelser någon föreskrift varigenom innebörden av uttrycket stamfastighet närmare klargöres, men av sammanhanget torde indirekt framgå vad därmed förstås. I nära överensstämmelse med ett i jorddelningslagen upptaget stadgande har emellertid, för det fall att avstyckning omfattar mark som är samfälld för flera fastigheter, uttryckligen angivits att var och en av dessa är att anse såsom stamfastighet. Vidare har i anslutning till gällande rätt upptagits ett stadgande vari fastslås att termen styckningsdel i det följande användes som benämning såväl på stamfastigheten som på styckningslotten.

Utöver de nu angivna bestämmelserna, vilka upptagits först i ett andra stycke av paragrafen, innehåller lagrummet vissa regler om delningsobjektet vid avstyckning. Dessa regler angiva således beskaffenheten av den egendom som vid avstyckning må utläggas såsom styckningslott. De uttrycka därjämte syftet med delningsåtgärden, nämligen att den avstyckade egendomen skall utgöra en fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Att avstyckning även kan förbindas med sammanläggning av stamfastigheten och annan fastighet eller fastighetsdel har ej ansetts böra utsägas i detta sammanhang.

Redan i anslutning till kapitelrubriken har framhållits att avstyckning för närvarande endast må ske genom att visst bestämt markområde avskiljes. Som en beteckning på vad sålunda må göras till föremål för utbrytning användes i 19 kap. 1 § jorddelningslagen uttrycket ägovidd, vilket innebär att styckningslotten icke behöver utgöras av ett sammanhängande område på marken. Vid styckningsobjektets angivande i 1917 års lag talas däremot endast om område och detta har, åtminstone såvitt gäller avstyckning från fastighet som redovisas i fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna, i tillämpningen ansetts innebära att styckningslottens ägor skola ligga i ett sammanhang. Den omständigheten att jorddelningslagen tillika angiver att den ägovidd som avstyckas skall vara till gränserna bestämd men 1917 års lag saknar motsvarande uttryckssätt torde vara utan saklig betydelse. Jorddelningslagens föreskrift i detta hänseende innebär uppenbarligen endast att avstyckning icke kan ske av ett område med mindre dess gränser senast i samband med förrättningen bliva närmare angivna. Beträffande frågan om beskaffenheten av den enhet varifrån styckningslotten utbrytes uttalas i både jorddelningslagen och 1917 års lag den regeln att avstyckning sker från fastighet. Jorddelningslagen innehåller därjämte dels ett uttryckligt påpekande att avstyckning är tillåten såväl

av mark, som genom laga delning utbrutits för viss fastighet, som ock av mark, som är samfälld för flera fastigheter, dels ett stadgande varav framgår att avstyckning i viss utsträckning även må ske från lott, som blivit utlagd genom sämjedelning, där denna verkställts före den 1 januari 1928. I 5 kap. 19 a § 1917 års lag finnes för visst fall en hänvisning till sistnämnda stadgande.

Även om det för framtiden bör vara tillåtet att fristående avstycka andel i samfälld ägolott komma uppenbarligen avstyckningsförrättningarna att i första hand avse markområden och därvid vanligen sådan mark som ingår i fastighets enskilda ägovälde. I enlighet härmed har i förevarande paragraf vid angivande av objektet för avstyckning till en början stadgats, att viss ägovidd av fastighets enskilda mark må genom åtgärden avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Redan av denna formulering måste anses framgå att styckningslotten icke får ha en obestämd omfattning på marken, varför det är obehövligt med ett tillägg i enlighet med nuvarande stadgande i jorddelningslagen om att ägovidden skall vara till gränserna bestämd. Med den föreslagna formuleringen har kommittén vidare velat ge uttryck för den principen att styckningslotten icke behöver bestå av ett sammanhängande område. I vad mån fastighets mark skall få vara splittrad på olika ägoområden skall bedömas enbart med ledning av bestämmelserna i 3 kap. och kommittén får i detta avseende särskilt hänvisa till vad som uttalats i motiven till 3 kap. 2 §. Beträffande den nu föreslagna bestämmelsen att viss ägovidd av fastighets enskilda mark må avstyckas kan till sist förtjäna framhållas att densamma icke tillåter att mark från olika fastigheters enskilda ägoområden avskiljes till en och samma styckningslott. Bestämmelsen är däremot icke avsedd att lägga hinder i vägen för avstyckning, varigenom flera olika styckningslotter samtidigt utläggas. Åtminstone i de fall, där de olika lotterna utbrytas från skilda fastighetsrättsliga enheter blir avskiljandet av varje särskild lott att anse som en fastighetsbildningsåtgärd för sig, men enligt de allmänna reglerna i 2 kap. föreligger stor frihet att samtidigt låta genomföra flera åtgärder.

Vad tidigare sagts rörande begreppet stamfastighet förutsätter att avstyckning av viss ägovidd icke begränsas till fastighets enskilda mark utan även kan avse mark, som är samfälld för flera fastigheter. Att avstyckning av sådan gemensam mark tillåtes innebär ej något avsteg från gällande rätt och torde icke behöva närmare motiveras. Utbrytningen skall i dessa fall kunna omfatta all mark, som ingår i en viss samfällighetsbildning, men även bara en del av vad som sålunda utgör en samfälld enhet. Med anledning härav har stadgats att samfälld ägolott eller viss ägovidd därav må avstyckas på motsvarande sätt som fastighets enskilda mark, vilket innebär att styckningslotten avskiljes för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. En underförstådd förutsättning för att samfälld ägolott i sin helhet skall få avstyckas torde få vara att ej någon andel däri utbrutits

till särskild fastighet. Hinder mot att till en och samma styckningslott utbryta mark från två eller flera samfällda ägolotter bör icke möta, om någon skiljaktighet i fråga om delaktigheten i de olika samfällighetsbildningarna icke föreligger; i händelse av sådan skiljaktighet måste olika styckningslotter utläggas och eventuell sammanläggning av dem äga rum.

Särskild bestämmelse motsvarande den som enligt jorddelningslagen gäller för avstyckning av mark från sämjelott bör icke upptagas i den nya lagen. Beträffande sämjedelningarna finnes nämligen anledning räkna med att möjlighet till en mera allmän legalisering kommer att införas vid fastighetsbildningslagens ikraftträdande. Då fråga uppkommer om avstyckning från sämjelott bör därför kunna krävas att denna genom legalisering omvandlas till en reguljär fastighet. Anmärkas bör vidare i detta sammanhang att särskild föreskrift för att möjliggöra avstyckning av mark, som ej ingår i fastighetsindelningen, ävenledes synes opåkallad. En sådan föreskrift kunde måhända synas vara av praktisk betydelse beträffande de i bihang C till nuvarande fastighetsregister för stad redovisade områdena. Det må emellertid påpekas att de i 19 kap. 1 § föreslagna registreringsbestämmelserna utformats på sådant sätt att dessa områden vid behov torde bliva registrerade som särskilda fastigheter och därmed komma att ingå i fastighetsindelningen.

Vad härefter beträffar den redan tidigare ehuru mera i förbigående berörda frågan om avstyckning av andel i samfälld ägolott vill kommittén till en början framhålla att, när en ägovidd för närvarande avstyckas från fastighet, som äger del i samfällt område, vid avstyckningsförrättningen kan bestämmas att med den utbrutna ägovidden skall följa hela den styckningsfastigheten tillkommande rätten till delaktighet i samfälligheten eller viss andel av delaktighetsrätten. Stundom kan det väsentliga syftet med avstyckningen just vara att på detta sätt åstadkomma en utbrytning av samfällighetsandel; att avstycka en ägovidd, som uppenbarligen ej har annan funktion än att tjänstgöra som bärare av viss rätt i samfälld mark, torde dock icke vara tillåtligt. Den fråga som nu aktualiserats gäller huruvida det framdeles skall vara nödvändigt för ett avskiljande från fastighet av densamma tillkommande samfällighetsandel att detta sker i anslutning till att viss mark utbrytes från fastigheten.

Sedan länge har ett starkt behov gjort sig gällande av att mera fritt kunna disponera över andelar i samfälld mark. Särskilt tidigare ha i samband med den verksamhet som bedrivits i syfte att förbereda en utbyggnad av främst de norrländska vattenfallen uttalats önskemål att andelar i oskiftade strömfall skulle få göras till föremål för fristående avstyckning (se SOU 1947: 38 s. 188 f.). En reform av fastighetsbildningslagstiftningen för att i detta avseende tillgodose vattenkraftsintresset framstår måhända icke längre som lika angelägen, då man numera i allmänhet hunnit vidtaga åtgärder för att säkerställa en ändamålsenlig utbyggnad av de mera bety-

dande strömfallen. Härtill kommer att lagberedningen i sitt förslag till ny jordabalk anvisat en helt annan lösning av problemet beträffande strömfallsandelarna genom att tillskapa en ny typ av särskilda rättigheter. Under senare år har emellertid i stället önskvärdheten av att främja en frivillig rationalisering inom jordbruket och skogsbruket åberopats som skäl för en ändring av avstyckningsreglerna i den riktningen att fastighets andel i samfällighet skall kunna utbrytas för sig. Redan under remissbehandlingen av fastighetsbildningssakkunnigas förslag till nya bestämmelser om avstyckning förordades av vissa myndigheter en ändring i sådant syfte. Det framhölls därvid såsom särskilt fördelaktigt att samfällighetsandel kunde avstyckas för sammanläggning, varigenom andelen skulle överföras från en fastighet till en annan. Synpunkter av detta slag ha därefter i olika sammanhang med eftertryck framförts i debatten rörande rationaliseringsverksamheten. Vidare kan påpekas att också för det fall, att alla andelar i en samfällighet efter olika förvärv förenats i samme ägares hand och en avstyckning av hela det samfällda ägoområdet kan synas mest naturlig för att få till stånd en legalisering av förvärven, förhållandena kunna vara sådana att en avstyckning i stället måste ske av olika samfällighetsandelar och sammanläggning av andelarna bör äga rum. Har nämligen någon eller några andelar redan blivit utbrutna och registrerade som självständiga fastigheter, vilket kan ha skett redan enligt äldre lagstiftning, är en avstyckning av den samfällda ägolotten som sådan utesluten.

Enligt kommitténs mening finnes all anledning att vid den nu pågående allmänna översynen av de olika fastighetsbildningsreglerna tillmötesgå önskemålen om en utvidgning av avstyckningsmöjligheterna till samfällighetsandelarna. Även om en komplettering av ofullständig fastighet genom att tillföra densamma rätt till delaktighet i samfälld ägolott hädanefter ofta skall på ett enkelt sätt kunna ske med tillämpning av det nya regleringsinstitutet, blir det såsom påpekats vid kapitelrubriken även för framtiden behövligt att i viss utsträckning kunna utnyttja avstyckning som medel att vinna en önskad förbättring av redan bestående brukningsenheter. Kommittén anser det även angeläget framhålla att en lagändring i nu angiven riktning icke behöver medföra några olägenheter av betydelse i vare sig principiellt eller praktiskt hänseende. Med hänsyn till önskvärdheten av ordning och reda i fastighetsredovisningen synes det vara fullständigt likgiltigt, om en samfällighetsandel genom en fristående åtgärd avskiljes från fastighet eller om andelen utbrytes tillsammans med ett markområde. Den omständigheten att den ifrågasatta anordningen kan giva upphov till s. k. andelsfastigheter, som bestå såsom särskilda registerenheter utan att inneha någon enskild mark och som i allmänhet äro mindre önskvärda, skall självfallet icke förbises men är enligt kommitténs bedömande ej av beskaffenhet att böra påverka ett ställningstagande. Genom att såsom villkor för en andelsavstyckning uppställa visst krav på

sammanläggning kan nämligen uppkomsten av andelsfastigheter förhindras i den utsträckning det finnes påkallat.

På grund av det anförda har kommittén låtit bestämmelserna i denna paragraf om avstyckningsobjekten få det innehållet att även fastighet tillkommande andel i samfälld ägolott skall få avstyckas. Andelsavstyckning i enlighet härmed är avsedd att äga rum blott för det fall att andelen självständigt avskiljes från styckningsfastigheten utan samband med en utbrytning därifrån av visst markområde. Omfattar avstyckningen viss ägovidd, kan nämligen andelen tilläggas styckningslotten med tillämpning av vad stadgas i 2 §. Kommittén är medveten om att förslaget angående självständig andelsavstyckning torde få praktisk betydelse och bliva till nytta i rationaliseringsarbetet endast om rättshandlingar avseende överlåtelser av samfällighetsandelar skola för framtiden kunna ingås med giltig verkan, men kommittén anser sig samtidigt kunna utgå från att de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom få sådant innehåll att rättshandlingar av detta slag icke förhindras. Jämväl sådana regler om lagfart förutsättas skola gälla att vilande lagfart kan meddelas å förvärv av samfällighetsandel, ty eljest kommer sammanläggning icke att kunna ske i önskvärd omfattning.

Beträffande den närmare innebörden av den nu föreslagna avstyckningsregeln må påpekas att utbrytningen icke skall behöva omfatta styckningsfastighetens hela delaktighetsrätt i den samfällighet varom är fråga utan mycket väl skall kunna begränsas till en viss andel av denna rätt. Däremot måste fordras att den andel som avstyckas, vare sig andelen motsvarar styckningsfastighetens hela delaktighet eller ej, hänför sig till en viss samfälld ägolott i dess helhet och icke endast avser visst område av en ägolott. I de fall, där ansökningen gäller utbrytning av fastighets andel i blott en del av en samfällighetsbildning, måste avstyckningen för att kunna tillåtas föregås av eller åtminstone kombineras med en sådan uppdelning av samfälligheten varom stadgas i 6 kap. 6 §. Någon ändring åsyftas emellertid icke i nuvarande praxis, enligt vilken man vid avstyckning tilldelat styckningslott andel i endast en av flera samfällda sjöar vari styckningsfastigheten ägde del (se NJA 1935 s. 696).

Såsom redan antytts kan det finnas skäl att förbinda en självständig avstyckning av fastighets andel i samfälld ägolott med visst krav på sammanläggning för att undvika att en andelsfastighet bildas. Att i förevarande paragraf såsom villkor för andelsavstyckning föreskriva sammanläggning av andelen med en redan bildad fastighet eller med utbruten ägovidd synes dock icke lämpligt enligt kommitténs mening. För att främja tillkomsten av ett ändamålsenligt fastighetsbestånd och förhindra från allmän synpunkt skadliga åtgärder med avseende på fastighetsindelningen ha i 3 kap. upptagits noggranna bestämmelser angående beskaffenheten av de fastig-

heter som skola få uppkomma genom fastighetsbildning. Att vid sidan av dessa stadganden införa särregler med samma syfte i avstyckningskapitlet bör icke komma i fråga med mindre det verkligen kan konstateras att de allmänna bestämmelserna ej äro tillräckliga för att hindra avstyckningar av beskaffenhet att icke böra godtagas. Beträffande sistnämnda fråga förhåller det sig otvivelaktigt så att det allmänna lämplighetskravet sådant detta kommit till uttryck i 3 kap. 1 § lägger absolut hinder i vägen för tillkomsten av andelsfastigheter. Emellertid förekomma i samma kapitel tillika bestämmelser som medgiva undantag från bl. a. lämplighetskravet. Spörsmålet gäller nu huruvida dessa undantagsregler, vilka återfinnas i 3 kap. 9—11 §§, kunna föranleda att vissa skärpande särbestämmelser böra meddelas för de situationer, då fråga är om avstyckning av samfällighetsandelar. Av betydelse för bedömningen härav är att andelsfastigheter under vissa, låt vara tämligen speciella förhållanden måste kunna godtagas. Bl. a. kan erinras om vad kommittén anfört härom vid behandlingen av bestämmelserna i 6 kap. 2—4 §§ angående bildande av gemensamhetsskog.

Enligt 3 kap. 9 § skall fastighetsbildning få äga rum, även om fastighet som därigenom tillskapas eller förändras ej uppfyller de föreskrivna kraven på lämplighet. Detta gäller dock endast under förutsättning att annan för sitt ändamål varaktigt lämpad fastighet uppkommer eller fastighetsindelningen annorledes förbättras samt att fastighetsindelningen icke samtidigt i annat avseende undergår försämring av någon betydelse och en mera ändamålsenlig indelning eljest icke motverkas. Med tillämpning av detta stadgande torde väl kunna förekomma att, såsom ock förutsatts i motiven till 6 kap., fastighet vid fastighetsreglering i sin helhet intages i gemensamhetsskog, varvid dess andel i skogen kommer att utgöra en fastighet för sig. Att med stöd av samma bestämmelse genom avstyckning avskilja fastighets andel i en samfälld ägolott för att utgöra en självständig fastighet synes däremot knappast vara möjligt annat än måhända i sådana fall, som kunna anses motsvara nyssnämnda situation beträffande gemensamhetsskog. Tänkbart är sålunda att det kan anses vara från allmän fastighetsbildningssynpunkt ändamålsenligt att man från fastighet, som finnes icke vidare böra äga del i gemensamhetsskog, t. ex. på den grund att fastigheten kommer att utnyttjas för helt annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk, avstyckar dess andel i gemensamhetsskogen och låter andelen bestå som en självständig enhet. Särskilt i samband med ett ägarebyte kan en sådan åtgärd tänkas bliva aktuell. Helt uteslutet är måhända heller icke att under åberopande av ifrågavarande undantagsbestämmelse utan samtidig sammanläggning utbryta fastighets andel i samfällt strömfall för att därigenom främja ett ändamålsenligt utnyttjande av vattenkraften.

I fråga om 3 kap. 10 § må framhållas att detta stadgande medgiver avsteg från lämplighetskraven, där en fastighetsbildning är oundgängligen er-

forderlig för att en i jämförelse med olägenheterna av åtgärden betydande fördel från allmän synpunkt skall vinnas. Tillika fordras att olägenhet av att olämplig fastighet bildas kan antagas icke bliva bestående. Det synes ingalunda osannolikt att avstyckning med stöd av detta stadgande stundom kommer att på tillskyndan av t. ex. lantbruksnämnd genomföras så att andelar i samfälligheter bilda särskilda fastigheter, avsedda att sedermera förenas med fastigheter som visa sig vara i behov av komplettering med rätt till delaktighet i den samfällda marken. Tillräckliga skäl att i dessa situationer förhindra uppkomsten av andelsfastigheter föreligga icke. Tvärtom skulle enligt kommitténs uppfattning ett ovillkorligt krav på sammanläggning redan i anslutning till andelsavstyckningen kunna innebära ett allvarligt hinder mot en ändamålsenlig successiv rationalisering.

Vad slutligen angår de i 3 kap. 11 § upptagna undantagsbestämmelserna ha dessa enbart till ändamål att medverka till ett förverkligande av syftet med vissa planbestämmelser eller att eljest underlätta fastighetsbildning i enlighet med vissa plansynpunkter. Bestämmelserna kunna uppenbarligen icke föranleda sådana avsteg från det allmänna lämplighetskravet att särbestämmelser rörande andelsavstyckningarna erfordras.

Det ovan anförda torde visa att de allmänna villkoren i 3 kap. utgöra en tillräcklig garanti för att den föreslagna möjligheten att låta samfällighetsandelar bliva föremål för fristående avstyckning icke behöver förbindas med en speciell föreskrift av innebörd att styckningslotten alltid måste ingå i sammanläggning. Endast i undantagsbetonade situationer torde uppkomsten av andelsfastigheter riskeras. Med hänsyn till de speciella förhållanden som därvid föreligga får en fastighetsbildning med sådana verkningar anses vara till övervägande fördel från allmän synpunkt.

Fråga om avstyckning av rätt till fiske har ibland varit föremål för diskussion. För närvarande kan väl i samband med avstyckning av ägovidd till denna läggas styckningsfastigheten tillkommande särskild fiskerätt, ehuru viss begränsning härutinnan gäller, men att i övrigt genom avstyckning förfoga över fisket går ej. I enlighet med det stadgande som kommittén föreslår i 1 kap. 4 § skall rätt till fiske, som ej är förenat med rätten till grunden, anses jämställd med mark. Om någon särskild regel om undantag härifrån icke meddelas, får kommittéförslaget den innebörden att fristående avstyckning av sådan fiskerätt som nu nämnts blir tillåten. Kommittén har efter övervägande av denna fråga kommit till den slutsatsen att ett absolut hinder mot fastighetsbildning av detta slag icke bör resas, men samtidigt vill kommittén betona att avstyckning av fiskerätt att bestå såsom särskild fastighet icke torde komma att tillåtas annat än i mycket sällsynta fall. Härvidlag får kommittén hänvisa till sitt uttalande vid 3 kap. 8 § angående frågan om bildande av särskilda fiskefastigheter. En konsekvens av den nu redovisade ståndpunkten blir att även andel i särskild fiskesamfällighet kommer att kunna göras till föremål för avstyckning.

2 §.

I 19 kap. 12 § andra stycket jorddelningslagen stadgas att vid avstyckning skall bestämmas, om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område, som vid lantmäteriförrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga, som eljest är samfälld för styckningsfastigheten och annan fastighet, eller i särskilda rättigheter och förmåner, som tillkomma styckningsfastigheten. Beträffande disposition av andel i fiske och andel i allmänning eller därmed jämförlig samfällighet, som är av vikt såsom stöd för jordbruket, meddelas samtidigt närmare bestämmelser av huvudsakligen jordpolitisk art. Vid avstyckning enligt 1917 års lag äro möjligheterna att tillförsäkra styckningslotten del i samfälligheter eller särskilda rättigheter begränsade på ett helt annat sätt. På grund av stadgande i 5 kap. nämnda lag medgives endast att område som avstyckas tillägges rätt till delaktighet i område, som vid mätningsförrättning avsatts för gemensamt behov, under förutsättning att en dylik disposition erfordras för att styckningslottens vägbehov skall tillgodoses.

Vad beträffar frågan om vilka rättigheter som avses med det återgivna stadgandet i jorddelningslagen framgår utan vidare att rätt till delaktighet i samfälld ägolott omfattas av lagbudet. Likaså står det klart att med styckningsfastigheten förenad andel i häradsallmänning och i annan därmed jämförlig samfällighetsbildning faller in därunder. I övrigt torde stadgandet omfatta servitut och servitutsliknande rättigheter. Även om man kunnat skönja viss tveksamhet i tillämpningen rörande möjligheterna att vid avstyckning tillföra styckningslotten vissa slag av servitut som tillkommit annorledes än i samband med jorddelning, saknas tillräckligt underlag att upprätthålla en skillnad allt efter sättet för rättighetens uppkomst. Påpekas bör emellertid att med hänsyn till innehållet i 67 § lagen om enskilda vägar något praktiskt behov knappast förelegat att vid avstyckning meddela bestämmelse om rättighet, som avses i sagda lag. Vidare må framhållas att befogenhet som endast är att anse såsom en integrerande del av äganderätten till fast egendom icke kan inordnas under den i jorddelningslagen begagnade termen särskild rättighet. Är fiske förenat med rätten till grunden, kan det därför icke vid avstyckning disponeras på annat sätt än tillsammans med grunden. Till sist kan påpekas att det i lagbudet vid sidan av särskild rättighet använda uttrycket förmån torde sakna självständig betydelse.

Den ifrågavarande bestämmelsen i jorddelningslagen medför att inverkan av avstyckning på de avsedda rättigheterna ej inträder automatiskt utan alltid är beroende av ett särskilt förordnande i avstyckningsärendet. I tillämpningen har bestämmelsen ansetts ålägga förrättningsmännen skyldighet att i alla fall, där till styckningsfastigheten hör delaktighet i någon samfällighet eller eljest särskild rättighet av beskaffenhet att kunna tilläggas styckningslotten, uttala sig i frågan, även om avsikten är att all rätt

skall bibehållas vid stamfastigheten (se NJA 1929 s. 218 och 1931 s. 55). På grund härav bruka förrättningsmännen för säkerhets skull i avstyckningsprotokollet föreskriva att alla icke särskilt nämnda rättigheter skola tillkomma stamfastigheten. Annars riskeras nämligen att, om vid fastställelseprövningen visar sig att till styckningsfastigheten hör annan rättighet än som varit känd under förrättningshandläggningen, avstyckningen blir återförvisad till förrättningsmännen.

Vid de framtida avstyckningarna böra på motsvarande sätt som vid tillämpningen av jorddelningslagen bestämmelser kunna meddelas i det särskilda fallet angående fördelningen mellan styckningdelarna av andel i samfälligheter och av särskilda rättigheter, som äro förenade med styckningsfastigheten. Kommittén har emellertid funnit det angeläget att undvika den nuvarande ordningen, varigenom förrättningsmännen tvingas att genom särskilt beslut taga ställning beträffande alla förekommande andelar och rättigheter huruvida de skola vara knutna till stamfastigheten eller till styckningslotten. I stället bör i viss utsträckning en automatisk reglering av fördelningen mellan styckningsdelarna kunna vinnas. Det är sålunda möjligt att låta andelar och rättigheter, som icke genom särskilt förordnande av förrättningsmännen tilläggas styckningslotten, utan vidare tillkomma stamfastigheten. En sådan ordning synes väl förenlig med avstyckningens natur och torde på intet sätt kunna äventyra klarheten och redan i fastighetsväsendet. För det i 2 kap. 5 § reglerade fallet blir det emellertid påkallat att avvika från den angivna principen att rättighet skall anses förenad med stamfastigheten, där den ej blivit uttryckligen tillagd annan styckningsdel. Om rättigheten är av beskaffenhet att kunna betjäna eller vara till nytta blott för viss mark och just denna mark avstyckas, synes det nämligen mest lämpligt att rättigheten tillkommer styckningslotten även för den händelse särskild bestämmelse därom icke skulle meddelas av förrättningsmännen.

De i denna paragraf upptagna stadgandena syfta till att åstadkomma en ordning i överensstämmelse med vad nu förordats. Första stycket av paragrafen behandlar frågan om förrättningsmännens bestämmande i det särskilda fallet att med styckningslotten skall följa viss samfällighetsandel eller rättighet. I andra stycket kommer så principen om en viss automatisk fördelning till uttryck. Det bör påpekas att, ehuru paragrafen närmast är avfattad med tanke på att endast en styckningslott utlägges vid avstyckningen, hinder icke skall möta mot en tillämpning även då flera lotter samtidigt utbrytas från styckningsfastigheten.

I första stycket första punkten stadgas att vid avstyckning från fastighet, vartill hör andel i samfälld ägolott eller särskild rättighet, må bestämmas att andelen eller rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Avsikten är att stadgandet skall tillämpas även där avstyckningen gäller samfälld mark och alltså sker från flera fastigheter,

om andel eller rättighet av ifrågavarande slag är förenad med någon av dessa. Påpekas bör vidare att bestämmelsens räckvidd ej är begränsad till avstyckning varigenom viss ägovidd utbrytes. Uppenbart är emellertid att det icke bör få förekomma att till styckningslott, som endast omfattar viss andel i en samfälld ägolott, knytes rätt till delaktighet i annan sådan ägolott. I allmänhet bör särskild rättighet heller icke få tilläggas styckningslott bestående enbart av samfällighetsandel. I vissa fall kan dock en sådan anordning vara ändamålsenlig, nämligen då fråga är om en styckningsfastigheten tillkommande rättighet som tillskapats i syfte att underlätta utnyttjandet av samfälld mark vari fastigheten äger del, t. ex. rätt att för tillträde till den samfällda marken taga väg över annans ägor. Genom att i samband med en självständig avstyckning av fastighetens andel i ifrågavarande samfällighet bestämma att rättigheten skall följa med styckningslotten kunna vissa praktiska fördelar vinnas och anledning saknas att förhindra ett sådant tillvägagångssätt. Utan att särskilda åtgärder behöva vidtagas kommer därigenom ägaren till den fastighet, vari den avstyckade samfällighetsandelen kan komma att ingå, att för egen del kunna utöva rättigheten vid utnyttjandet av den samfällda marken.

Beträffande beskaffenheten av de rättigheter som skola kunna tilläggas styckningslotten innebär förslaget icke någon ändring i förhållande till vad som för närvarande gäller enligt jorddelningslagen. Varje servitut, oavsett hur det bildats, liksom även annan rättighet som tillkommer fastighet skall kunna disponeras enligt förrättningsmännens bestämmande. Härvidlag är att märka att en bestämmelse vid avstyckning rörande en bestående rättighet icke förändrar dennas natur. Ett avtalsservitut omvandlas således icke till fastighetsbildningsservitut genom att det vid avstyckning förklaras skola tillkomma styckningslotten.

Enligt den ifrågavarande bestämmelsen skall andel eller rättighet, som tillägges styckningslott, antingen i sin helhet knytas till denna eller också till viss del förenas med lotten. I princip skall alltså en särskild uppdelning äga rum, där ej hela andelen eller rättigheten skall tillkomma enbart en av styckningsdelarna. När fråga är om delaktighet i samfälld ägolott eller annan samfällighetsbildning, t. ex. häradsallmänning, skall uppdelningen icke kunna ske i annan form än att för styckningslotten fastställes viss bestämd andel. Att i detta fall göra en uppdelning på marken mellan styckningsdelarna av rätten att utnyttja samfälligheten bör icke få äga rum. Då det gäller särskild rätt för fastighet att utnyttja annan fastighets ägoområde för något ändamål, kan det även många gånger vara lämpligt att på motsvarande sätt dela upp rättigheten mellan styckningsdelarna genom angivande av andelstal, men här kan i stället en lokal fördelning mycket väl tänkas ske. Skola båda styckningsdelarna exempelvis komma i åtnjutande av särskild fiskerätt, kan det vara fördelaktigt att tilldela dem olika fiskelotter.

Vissa rättigheter kunna vara av sådan beskaffenhet att de ej lämpa sig för en bestämd fördelning vare sig på det ena eller det andra sättet. Rätt att till utfart begagna viss väg kan utgöra ett typiskt exempel härpå. Om vid en avstyckning visar sig att båda styckningsdelarna äro i behov av dylik styckningsfastigheten tillkommande rättighet, bör det vara medgivet att låta delarna gemensamt komma i åtnjutande av rättigheten utan att någon uppdelning därav äger rum. Att tillägga vardera styckningsdelen särskild andel av rättigheten skulle vanligen bliva utan praktisk betydelse och ter sig då helt meningslöst. På grund härav har avsteg ansetts böra medgivas från grundsatsen att rättighet, vari styckningslotten erhåller del, skall till viss angiven del tilläggas lotten. Undantagsregeln återfinnes i andra punkten av första stycket och innebär att beträffande rättighet, som icke lämpligen kan uppdelas med angivande av andelstal eller på annat sätt, sådan bestämmelse må av förrättningsmännen meddelas att rättigheten tillkommer styckningsdelarna gemensamt.

Till förekommande av varje missförstånd vill kommittén understryka att de i första stycket av paragrafen upptagna stadgandena, vilka nu behandlats, ej äro tillämpliga, när förrättningsmännen finna att en rättighet skall i sin helhet vara bibehållen vid stamfastigheten. I motsats till vad som för närvarande gäller enligt jorddelningslagen skola alltså förrättningsmännen icke meddela uttryckligt förordnande om vilka rättigheter som äro avsedda att vara förenade med denna styckningsdel. Genom föreskriften i andra stycket av paragrafen blir i själva lagen fastslaget att samtliga här avsedda rättigheter skola tillkomma stamfastigheten i den mån annat icke vid förrättningen bestämmes med stöd av första stycket. Enligt ytterligare förbehåll skall föreskriften ej heller gälla, där annat följer av 2 kap. 5 § eller av vad eljest är stadgat. Hänvisningen till lagrummet i 2 kap. innebär såsom redan förut antytts att, då fråga är om fastighet tillkommande rättighet som är av betydelse för fastigheten endast under förutsättning att därtill hör viss mark, rättigheten skall vid avstyckning följa denna mark. Härigenom kan sådan särskild rättighet som på grund av sitt innehåll har anknytning just till styckningslotten, bliva tilldelad denna, även om förrättningsmännen skulle underlåta att meddela förordnande därom. Påpekandet att vad eljest är stadgat likaledes skall lända till efterrättelse har föranletts av den i 67 § lagen om enskilda vägar föreskrivna regleringen, enligt vilken vissa i lagen avsedda rättigheter skola efter fastighetsdelning automatiskt hänföras till de nybildade fastigheterna. En i 9 kap. 17 § vattenlagen meddelad bestämmelse angående behandlingen vid fastighetsdelning av rättighet till ersättningskraft är däremot uppenbarligen utan betydelse i detta sammanhang, enär bestämmelsen ej uttrycker någon självständig norm för vilka vid delningen utlagda fastigheter som skola komma i åtnjutande av rättigheten.

3 §.

Enligt 19 kap. 12 § tredje stycket jorddelningslagen kan vid avstyckning jord eller lägenhet undantagas såsom gemensam för sakägarna, där det sker för ändamål som vid laga skifte kan tillgodoses genom avsättande av samfällighet, men i 1917 års lag saknas en motsvarande bestämmelse om samfällighetsbildning. Det framtida avstyckningsinstitutet bör enligt kommitténs mening i detta avseende ansluta sig till de nuvarande landsbygdsreglerna och bör alltså inrymma en möjlighet att av mark, som tillhör styckningsfastigheten, inrätta en samfälld ägolott för de olika styckningsdelarna eller för vissa av dem. Icke minst vid avstyckning inom städer och andra orter, där 1917 års lag nu äger tillämpning, framträder ofta ett starkt behov av att kunna tillgodose ändamål av betydelse för såväl stamfastighet som styckningslott genom att avsätta viss mark såsom gemensam. Också med hänsyn till den omständigheten att samfälld ägolott skall enligt 6 kap. kunna bildas genom fristående åtgärd utan någon begränsning i lokalt hänseende böra möjligheterna att i samband med avstyckning och som ett led i denna fastighetsbildning avsätta samfälld mark i princip gälla inom hela tillämpningsområdet för den nya lagstiftningen. Över huvud taget har det synts kommittén naturligast och riktigast att de i 6 kap. uppställda förutsättningarna för samfällighetsbildning som där avses liksom övriga i samma kapitel meddelade bestämmelser rörande denna form av fastighetsreglering skola fullt ut gälla även beträffande motsvarande åtgärd vid avstyckning. I första stycket av förevarande paragraf, som bl. a. behandlar detta spörsmål, har intagits en regel med nu angiven innebörd.

Det är att märka att styckningsfastigheten tillkommande fiske inom fastighetens eget vattenområde icke skall med stöd av den nu föreslagna bestämmelsen kunna för sig avsättas som samfällt och därigenom skiljas från rätten till grunden. Stadgandet i 1 kap. 4 § varigenom rätt till fiske likställes med mark gäller sålunda endast fiske som ej är förenat med rätten till grunden. Då den nuvarande bestämmelsen i jorddelningslagen vid angivande av vad som i samband med avstyckning kan avsättas såsom gemensamt för styckningsdelar nämner icke blott jord utan även lägenhet och detta senare uttryck i skifteslagstiftningen av gammalt ansetts åtminstone i vissa fall omfatta också fiske, kan måhända göras gällande att förslaget härvidlag skiljer sig från gällande rätt (jfr dock NJA 1935 s. 442, vilket rättsfall emellertid avser en situation, där vattenområdet samtidigt delades). Kommittén anser den begränsning av möjligheterna till samfällighetsbildning vid avstyckning som förslaget möjligen innebär sakligt välmotiverad. Visserligen förordar kommittén att i en del fall sambandet mellan fastighetsindelningen inom ett vattenområde och fisket därstädes skall få brytas genom att ändring av indelningen medgives utan att åtgärden till-

lika omfattar fisket (3 kap. 8 § andra stycket). Förutsättningarna härför äro emellertid mycket speciella. Motsvarande skäl att tillåta ett avsättande av fisket såsom samfällt, när vattenområdet varmed fisket är förenat fortfarande skall ingå i fastighets enskilda ägovälde, föreligga ej enligt kommitténs uppfattning.

I första stycket av denna paragraf regleras även frågan om att vid avstyckning belasta en av styckningsdelarna med servitut till förmån för annan styckningsdel. I gällande lagstiftning behandlas denna fråga dels i 19 kap. 12 § tredje stycket jorddelningslagen, vilket stadgande ju också avser samfällighetsbildningen vid avstyckning, dels i 5 kap. 6 § andra stycket 1917 års lag. Bestämmelsen i jorddelningslagen hänvisar till vad skiftesreglerna innehålla angående bildande av servitut men hänvisningen är såtillvida begränsad att dessa regler förklaras vid avstyckning skola lända till efterrättelse endast i vad de angiva de för servitutsbildning tillåtna ändamålen. De enligt 10 kap. 9 § jorddelningslagen vid laga skifte gällande villkoren av innebörd att servitut skall avse ett behov, som måste tillgodoses för att skiftet skall kunna utföras utan delägares förfång, och att rättigheten icke får lända till avsevärt men för den tjänande fastigheten sakna således motsvarighet i lagens bestämmelser om avstyckning. Vid denna senare form av fastighetsbildning kan till följd härav jorddelningsservitut tämligen fritt instiftas, även om kravet på styckningsdelarnas lämplighet innebär en garanti för att icke någon fastighet blir oskäligt hårt belastad. Då fråga är om avstyckning jämlikt 1917 års lag får däremot servitut till förmån för fastighet, som beröres av förrättningen, läggas å annan sådan fastighet blott i den mån sådant är tillåtet vid laga skifte å landsbygden. Nyssnämnda stadgande i 5 kap. av lagen innehåller sålunda en mera fullständig hänvisning till jorddelningslagens skiftesregler. Det kan även förtjäna påpekas att enligt vad stundom göres gällande stadgandet endast skulle tillåta bildande av vägservitut, vilket torde sammanhänga med att övriga bestämmelser i samma paragraf uteslutande hänföra sig till vägfrågor.

I 7 kap. av sitt förslag till ny fastighetsbildningslag har kommittén förordat närmare bestämmelser rörande möjligheterna att genom fastighetsreglering bilda servitut. De till stöd för dessa bestämmelser åberopade skälen äro uppenbarligen av sådan beskaffenhet att de äga giltighet beträffande varje åtgärd som företages i anslutning till fastighetsbildning och som medför att servitut med bästa rätt uppkommer. Det finnes därför grundad anledning att låta bestämmelserna vinna tillämpning även utanför fastighetsregleringens ram och att bl. a. såvitt gäller avstyckning varom nu är fråga hänvisa till vad 7 kap. i förevarande avseende innehåller. Särskilt det i 7 kap. 1 § inskrivna kravet på att servitutsåtgärden skall vara av synnerlig vikt för fastighets ändamålsenliga användning innebär en nyhet, som kan väntas få viss betydelse i avstyckningssammanhang. Någon mera

väsentlig begränsning av möjligheterna att genom förrättningsbeslut belasta en styckningsdel med servitut till förmån för annan styckningsdel torde emellertid icke bliva följden, och några menliga återverkningar på avstyckningsverksamheten äro ej att befara. Att märka är nämligen att frågan i grund och botten endast gäller huruvida en rättighet, om vars instiftande de berörda fastighetsägarna äro helt ense, skall intaga den privilegierade ställning som tillkommer fastighetsbildningsservitut eller skall behandlas såsom avtalsservitut. Det förtjänar vidare framhållas att kravet på synnerlig vikt ingalunda innebär att servitutsåtgärden verkligen skall vara nödvändig, för att fastighet skall bliva varaktigt lämpad för sitt ändamål.

På grund av vad ovan anförts har kommittén föreslagit en sådan utformning av stadgandet i första stycket av denna paragraf att bestämmelserna i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering skola äga motsvarande tillämpning vid avstyckning såvitt avser förhållandet mellan styckningsdelarna eller vissa av dem. Uppkommer vid denna form av fastighetsbildning behov att till förmån för styckningsdel lägga servitut på annan fastighet än sådan som beröres av delningen, kan det bliva nödvändigt att med direkt tillämpning av 7 kap. företaga en regleringsåtgärd, varvid gemensam handläggning vid en och samma förrättning bör kunna äga rum.

I ett avseende har det synts kommittén påkallat med en särskild bestämmelse till komplettering av vad som enligt första stycket skall gälla om servitutsbildning vid avstyckning. Såsom redan fastighetsbildningssakkunniga påpekat (SOU 1944: 46 s. 143) är det en mycket vanlig företeelse att, då en fastighet har andel i samfälld vägmark, även ett stort antal från fastigheten avstyckade områden behöva rätt att begagna vägen. Om styckningslotternas vägbehov därvid skulle tillgodoses på det sättet att de vid avstyckningen erhöllo viss del av styckningsfastighetens andel i den samfällda marken, skulle följden bliva att rätten till delaktighet däri splittrades på en stor mängd fastigheter, av vilka flertalet blott skulle äga en ytterst ringa bråkdel. Härav kunde påtagliga olägenheter uppkomma både med hänsyn till fastighetsredovisningen och för samfällighetsförvaltningen. Vidare skulle styckningslotterna, ehuru de säkerligen i många fall endast hade behov att utnyttja en begränsad sträcka av vägen, tillerkännas delaktighet i hela den samfällda ägolotten. Icke minst detta skulle vara otillfredsställande. För att undgå de angivna olägenheterna har man åtminstone tidigare i praxis i stället för att verkställa en fördelning av styckningsfastighetens delaktighetsrätt tillåtit sig att begagna servitutsupplåtelsens form. Rätt att nyttja vägen i den omfattning som i varje särskilt fall funnits erforderlig har sålunda tillerkänts de avstyckade områdena såsom ett stamfastigheten åvilande servitut. Motsvarande förfarande har i viss begränsad utsträckning tillämpats också då fråga varit om annan samfälld mark än vägmark.

Även mot den nu angivna metoden med servitut, som äro avsedda att utövas på en samfälld äga, kunna emellertid anmärkningar riktas. Metoden strider sålunda mot en i allmänhet upprätthållen princip att åtgärd, som grundas på enstaka delägares rätt i samfällighet, icke skall få vidtagas, om åtgärden skulle hindra eller över huvud försvåra ett gemensamt förfogande över den samfällda egendomen och därigenom skulle lända övriga delägare till förfång. I enlighet härmed har avtalsupplåtelse av servitut att utövas å samfälld mark i regel ej ansetts tillåtlig, om ej upplåtelsen skett från samtliga delägares sida. Samma skäl tala för en motsvarande begränsning av möjligheterna att instifta fastighetsbildningsservitut, ty de svårigheter för delägarna att disponera över en samfällighet, t. ex. genom försäljning, som en servitutsbildning kan medföra, uppkomma oberoende av sättet för servitutets tillkomst. I detta sammanhang bör vidare nämnas att högsta domstolen vid prövning av ett mål angående servitutsinteckning för andelsupplåtelse av rätt till strömfall (NJA 1957 s. 787), efter att ha konstaterat att de i målet ifrågavarande upplåtelserna enligt ordalagen närmast avsågo tillgodogörande i vissa hänseenden av upplåtarnas andelar i bl. a. en samfällighet, helt allmänt uttalat att servitut icke kunde föreligga med utövning begränsad till kvotdel av samfälld äga.

Med anledning av detta uttalande av högsta domstolen kan måhända tveksamhet yppas, om man bör för framtiden tillämpa förfarandet med servitutsbildning vid avstyckning, då avsikten är att tillförsäkra styckningslott befogenhet att i visst avseende utnyttja samfälld mark, främst vägmark, vari styckningsfastigheten äger del. För kommittén gäller därför att avgöra huruvida servitutsbildning är den lösning som lämpligen bör tillåtas för det angivna ändamålet, i vilket fall en särskild lagregel torde erfordras, eller om ändamålet bör tillgodoses på helt annat sätt. Möjlighet att tillägga styckningslotten viss angiven del av styckningsfastighetens andelsrätt står alltid öppen, men kommittén är fullt på det klara med att denna lösning många gånger är mindre önskvärd och bör undvikas särskilt i sådana fall, där styckningslottens behov av tillgång till den samfällda marken blott gäller en viss bestämd del därav. En tänkbar utväg skulle vara att särskilt medgiva att styckningslotten tillägges delaktighet i samfälligheten men icke i form av rätt till viss andel däri utan endast som en befogenhet att i visst angivet hänseende nyttja den samfällda egendomen (jfr vad justitierådet Alexanderson i rättsfallet NJA 1929 s. 218 anfört till närmare utveckling av det av honom avgivna yttrandet). En sådan servitutsliknande befogenhet skulle skilja sig från eljest instiftade servitut genom att den är att betrakta som ett utflöde av den andelsrätt som bibehålles vid stamfastigheten och är beroende av att denna andelsrätt består. Om samfälligheten utbrytes till självständig fastighet, upphör följaktligen befogenheten och den kan därigenom icke anses lända övriga delägare till skada på samma sätt som fristående servitutsrättigheter. Å andra sidan skulle styckningslot-

tens ägare sakna varje möjlighet att förhindra sådana åtgärder som skulle innebära att hans rätt utslocknade. En försäljning av den samfällda egendomen skulle t. ex. kunna ske utan att återverkningarna därav för styckningslottens del skulle beaktas. Kommittén anser sig därför icke kunna godtaga den nu antydda lösningen.

Med hänsyn till det anförda har kommittén funnit övervägande skäl tala för en tillämpning av metoden att som ett stamfastigheten åvilande servitut tillerkänna styckningslotten rätt att i erforderlig omfattning utnyttja den samfällda marken. Fastighetsbildningssakkunniga förordade på sin tid detta förfaringssätt, dock endast för tillgodoseende av styckningslottens vägbehov. Även i litteraturen har en lösning i enlighet med vad nu sagts vunnit förespråkare (se Hillert, Servitut — förmån och last, s. 321 ff.). Till skydd för delägarna i samfälligheten är det emellertid nödvändigt att uppställa vissa begränsande villkor. Användningen av metoden bör sålunda inskränkas till situationer, där man icke behöver riskera att servitutsbildningen ger upphov till större olägenheter och det av praktiska skäl samtidigt är särskilt önskvärt att kunna tillgripa denna åtgärd. I sistnämnda hänseende har det synts kommittén böra krävas — förutom att servitutet såsom eljest, när servitut med bästa rätt bildas vid avstyckning, skall vara av synnerlig vikt för den härskande fastigheten — att dennas behov att äga tillgång till den samfällda marken icke lämpligen kan tillgodoses genom att fastigheten såsom styckningslott beredes delaktighet i samfälligheten. Vid sidan härav torde det kravet böra uppställas att olägenhet av betydelse icke får antagas uppkomma för delägarna i den samfällda marken. Det kan förtjäna övervägas att i likhet med fastighetsbildningssakkunniga uttryckligen begränsa tillämpningen till samfälld vägmark. Servitut i delägande fastighet torde vanligen kunna lokaliseras till sådan mark utan att övriga delägares berättigade intressen eftersättas. Visst praktiskt behov av att kunna utnyttja servitutsbildningen också då fråga är om andra slag av samfälligheter än vägar har emellertid gjort sig gällande. Med de nyss förordade begränsande villkoren torde för övrigt en alltför vidsträckt användning icke befaras, även om en särskild spärregel med hänsyn till samfällighetens ändamål ej uppställes. En sak för sig är att det servitut som instiftas endast skall få innefatta rätt att utnyttja marken för det med samfällighetsbildningen avsedda ändamålet.

De nu redovisade övervägandena har föranlett kommittén att meddela de särskilda bestämmelser som upptagits i andra stycket av detta lagrum.

4 §.

Denna paragraf reglerar närmare vissa frågor angående avstyckning i sådana fall, där delningen sker för att fastighetsindelningen skall anpassas efter den civilrättsliga indelning som uppkommit genom att fastighetsdel övergått att höra till annan än den som äger fastigheten i övrigt. Den av-

sedda situationen har i lagtexten angivits på det sättet att del av fastighet genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand. Med fastighetsdel förstås här såväl viss ägovidd av fastighets enskilda mark som fastighet tillkommande andel i samfälld ägolott. Även mark, som är samfälld för flera fastigheter får i detta sammanhang betraktas som del av fastighet. Till skillnad från motsvarande bestämmelser i gällande lagstiftning gäller paragrafen enligt ordalydelsen ej enbart vid överlåtelse utan jämväl, om fastighetsdel genom annat fång kommit i särskild ägares hand. Visserligen torde det vara ytterst sällan förekommande att fastighet på annat sätt än genom överlåtelse i vanlig mening splittras i äganderättsligt hänseende så att avstyckning ifrågakommer. Möjligheten härtill, exempelvis genom familjerättsliga fång, är dock ej utesluten, och kommittén har ansett stadgandets utformning böra ske med beaktande härav. För att framställningen ej i onödan skall kompliceras behandla emellertid motiven i det följande endast överlåtelsefallen, men det är underförstått att allt vad som yttras om överlåtelse i tillämpliga delar gäller även beträffande andra fång.

I första stycket angives vem som i den berörda situationen äger påkalla avstyckning. Att såväl överlåtaren som den till vilken överlåtelsen skett skall äga sådan rätt har synts alldeles uppenbart. Enligt såväl 19 kap. 6 § jorddelningslagen som 5 kap. 2 § andra stycket 1917 års lag gäller så för närvarande. Med de bestämmelser angående giltigheten av arealöverlåtelse som lagberedningen upptagit i sitt förslag till ny jordabalk blir det av särskild betydelse att initiativrätten till avstyckning tillerkännes båda de kontrahenter som ingått rättshandlingen. Beredningen har därför icke haft anledning att frångå gällande ordning men har föreslagit viss jämkning av nuvarande stadganden för att tydligare markera att dessa äga tillämpning ej blott då det område som skall avstyckas blivit överlåtet utan även i det fall att överlåtelsen avsett återstoden av styckningsfastigheten (SOU 1960: 26 s. 216 och 256). Den lagregel som kommittén nu föreslår har sådan utformning att därav utan vidare torde framgå att båda dessa fall omfattas. — Av allmänna rättsgrundsatser lär följa att, om den rätt som tillkommer överlåtaren eller den till vilken överlåtelsen skett övergått till annan, denne senare även skall vara behörig att ansöka om avstyckning. Uttrycklig föreskrift härom bör alltså kunna undvaras.

Andra stycket behandlar frågan om hur avstyckningen skall verkställas. För närvarande gäller härvidlag enligt 19 kap. 15 § jorddelningslagen att, där den ägovidd som skall avstyckas blivit överlåten till annan, den om överlåtelsen upprättade avhandlingen skall läggas till grund för avstyckningsförrättningen. Vad sålunda är föreskrivet måste anses äga tillämpning även för det fall att överlåtelsen i stället omfattat den del som är avsedd att utgöra stamfastighet. Samma lagrum i jorddelningslagen innehåller vidare regler om rätt för sakägarna att ingå skriftlig överenskommelse — för-

ening — som skall lända till efterrättelse vid avstyckningen. Denna föreningsrätt föreligger, då sakägarna utöver vad överlåtelsehandlingen innehåller träffa överenskommelse i ämne, som angår förrättningen. Såsom exempel på överenskommelser i dylika ämnen anges i lagtexten att med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i område, som vid lantmäteriförrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga, som eljest är samfälld för styckningsfastigheten och annan fastighet, eller i särskilda rättigheter och förmåner, som tillkomma styckningsfastigheten, att jord eller lägenhet skall undantagas för gemensamt ändamål eller att servitut till förmån för en i styckningen ingående fastighet skall läggas å annan sådan fastighet. I någon mån ovisst synes vara huruvida jämkning av gränserna för den överlåtna jorden skall kunna komma till stånd genom förening. I tillämpningen torde emellertid jämkningar av detta slag ej sällan förekomma; däremot synas mera betydande förändringar av arealen allmänt anses såsom icke tillåtna. Till sist må anmärkas att i 19 kap. 15 § jorddelningslagen också meddelas en föreskrift om att tvist mellan sakägarna om den rätt som enligt överlåtelsehandlingen eller träffad förening tillkommer envar av dem skall underställas ägodelningsrättens prövning. Bestämmelser med det innehåll som nu angivits återfinnas även i 5 kap. 10 § 1917 års lag.

Innan kommittén övergår till en redogörelse för sina överväganden rörande sättet för avstyckningarnas utförande i överlåtelsefallen, finner kommittén det lämpligt att något beröra hur fastighetsbildningssakkunniga i sitt betänkande från 1944 ansågo de härmed sammanhängande frågorna böra behandlas. De sakkunniga föreslogo i denna del en tämligen vidlyftig reglering, innebärande bl. a. att avstyckning skulle verkställas i överensstämmelse med den ingångna rättshandlingens innehåll och att, där flera överlåtelser ägt rum, fastighetsbildningen i princip skulle genomföras i en mot överlåtelserna svarande ordning. Grundsatsen att avstyckningen skulle ske i överensstämmelse med avtalets innehåll innebar enligt vad som utsades i motiven att överlåtelsehandlingen strikt skulle följas och att det sålunda icke skulle vara medgivet att vid förrättningen komplettera avhandlingen genom en förening. Om en komplettering erfordrades, borde den enligt de sakkunnigas mening ske genom att ändring eller tillägg till överlåtelsehandlingen gjordes i den form som fordrades för fastighetsöverlåtelse och tecknades på själva den ursprungliga handlingen eller åtminstone anmärktes där. Härmed sammanhängde en annan grundsats, som de sakkunniga ansågo böra gälla, nämligen att i de fall, där någon genom skilda fång förvärvat olika delar av en fastighet, delarna i regel icke borde kunna utläggas som en styckningsdel utan borde, för att oreda i gravationshänseende icke skulle riskeras, avstyckas för sig och sedan eventuellt sammanläggas. Detta skulle gälla även om förvärvaren härledde sin rätt i dess helhet direkt från den som en gång ägde hela fastigheten. De sakkunniga

anförde emellertid samtidigt att, om vissa lätt konstaterbara fakta gåvo vid handen att några komplikationer icke voro att befara beträffande inskrivna rättigheter och kontrahenternas mening blott var att ändra ett tidigare mellan dem ingånget överlåtelseavtal, man borde i avstyckningsärendet kunna betrakta de olika rättshandlingarna som om de sammansmält till en enda. Beträffande avskaffandet av föreningsrätten framhöllo de sakkunniga därjämte att särskilda garantier erfordrades mot rättsförluster och oreda i rättsförhållandena för att man skulle utan vidare tillåta avstyckning i enlighet med en genom överenskommelse utvidgad eller eljest ändrad överlåtelse. Dubbla fång skulle ju då komma att läggas till grund för avstyckningen. Något synnerligt behov av att kunna avstycka på grundval av skilda överlåtelser såsom vore de blott en torde icke föreligga, menade de sakkunniga, ty vid avstyckningen var förhållandet vanligen sådant att förutsättningarna för en verklig ändring av den ursprungliga överlåtelsen alltjämt bestodo. Beträffande gränserna för ett överlåtet område kunde för övrigt fångeshandlingen ofta icke så noga angiva gränssträckningarna att ej den närmare bestämningen måste ske tolkningsvis vid förrättningen. Skulle föreningsinstitutet likväl bibehållas, torde dess tillämplighet böra klart begränsas till fall, då sakägarna varit kontrahenter vid överlåtelsen och de fortfarande hade kvar sin möjlighet att ändra dennas innehåll genom upprättande av en ny handling. Emellertid ansågo de sakkunniga ett på dylikt sätt inskränkt föreningsinstitut vara icke blott onödigt utan även olämpligt. Rättshandlingens verkliga innebörd skulle bortskymmas genom att föreningen vanligen icke uppfattades som en fångeshandling och därigenom icke torde komma att åberopas i lagfartsärendet. Vad de sakkunniga sålunda anfört avsåg föreningar, som innefattade överlåtelse av fast egendom, såsom avtal om andel i samfälld mark, om del i styckningsfastighetens rättigheter, om undantag för gemensamt ändamål eller om ökning eller minskning av den förut överlåtna ägovidden. Beträffande inrättande av servitut borde hinder däremot icke föreligga för sakägarna att vid sidan av överlåtelseavtalet träffa överenskommelse och få denna stadfäst vid avstyckningen. Enligt allmänna regler kunde ju ett nytt servitut upplåtas när som helst som en fristående affär och något formkrav uppställdes ej härför. Blott av den anledningen att ett avtal skulle läggas till grund för ett jorddelningsservitut torde enligt de sakkunnigas mening icke vara erforderligt att kräva viss form för avtalet. (SOU 1944: 46 s. 154 ff.)

Vid remissbehandlingen av fastighetsbildningssakkunnigas betänkande utsattes de föreslagna bestämmelserna i hithörande delar för åtskillig kritik. Förutom anmärkningar mot den formella utformningen av bestämmelserna framfördes erinringar mot de sakkunnigas förslag att närmare reglera förhållandet, när flera arealfång samtidigt föreligga inom en och samma fastighet. Från olika håll ifrågasattes om särskilda föreskrifter i

detta hänseende verkligen behövdes. Vidare vände sig flera remissinstanser mot tanken att föreningsinstitutet icke vidare skulle få tillämpas i avstyckningssammanhang. Bland dem som yttrade sig i denna fråga kan nämnas Svea hovrätt, som gjorde gällande att föreningsinstitutets anlitande kunde medföra betydande praktiska fördelar. Hovrätten framhöll särskilt att sakägarnas ombud vid förrättningen kunde ingå föreningen, varemot det kunde möta svårigheter att få överlåtelsehandlingen kompletterad genom kontrahenterna själva; stundom var komplettering ej möjlig, t. ex. om fångeshandlingen utgjordes av ett testamente. Enbart genom en tolkning av rättshandlingen kunde önskvärda justeringar av ett områdes avgränsning ej ernås, om gränserna voro klart beskrivna. Såvitt hovrätten hade sig bekant hade någon olägenhet av föreningsinstitutet icke försports och hovrätten ansåg därför att det borde kunna bibehållas för vidtagande av mindre justeringar i överlåtelsen. Liknande tankegångar framfördes av bl. a. lagberedningen, hovrätten för övre Norrland, flera av överlantmätarna och Sveriges lantmätareförening.

Vid sitt övervägande av de nu behandlade spörsmålen har fastighetsbildningskommittén kommit till den slutsatsen att gällande bestämmelser i dessa avseenden torde utan egentlig ändring böra bibehållas. Avstyckningsinstitutets främsta uppgift är att möjliggöra en anpassning av den officiella fastighetsindelningen efter den civilrättsligt giltiga indelningen i äganderättsliga enheter. För att denna uppgift skall fullgöras och den eftersträvade överensstämmelsen mellan de båda indelningarna vinnas, böra ingångna köpeavtal och motsvarande rättshandlingar rörande den fasta egendomen i princip bliva normerande för hur avstyckningarna skola utföras så att i varje särskilt fall varken mer eller mindre blir utbrutet än som omfattas av rättshandlingen i fråga. Kommittén har därför från jorddelningslagen överfört bestämmelsen att den om överlåtelsen upprättade handlingen skall läggas till grund för avstyckningen och inskrivit den i andra stycket av denna paragraf. Bestämmelsen skall iakttas av förrättningsmännen, även om det icke påyrkats av någon sakägare. Har sökanden ej uttryckligen angivit vare sig att överlåtelse skett eller att sådan ej ägt rum, måste alltså förrättningsmännen efterhöra hur härmed förhåller sig. Avsikten är självfallet ej att allt vad avhandlingen innehåller skall regleras genom beslut vid förrättningen. Det ligger i sakens natur att avhandlingen kan vid avstyckningen följas endast i fråga om sådant som är av betydelse för fastighetsbildningen. Även beträffande frågor av sådan betydelse bör emellertid förrättningsbeslut kunna undvaras, om den av sakägarna avtalade lösningen ändock kan vinna sakrättslig giltighet. Innehåller överlåtelsehandlingen bestämmelse om att styckningsdel skall belastas med servitut till förmån för annan styckningsdel, får det sålunda icke vara ett oeftergivligt krav att ett fastighetsbildningsservitut i enlighet med handlingen tillskapas vid avstyckningen. Vidare må nämnas att den överlåtna egendomen även utan

direkt stöd i handlingen bör kunna utläggas som två eller flera styckningslotter, såvida förvärvaren det begär och något hinder mot en sådan uppdelning eljest icke möter. Detta förfarande torde vara tillåtet redan för närvarande. Om det icke skulle medgivas, skulle antingen sakägarna tvingas att ändra överlåtelsehandlingen eller upprätta skilda handlingar eller också förvärvaren nödgas att, sedan hela den honom tillkommande egendomen avskiljts och utlagts som en styckningsdel, begära särskild avstyckning därifrån.

För det fall att flera överlåtelser rörande samma fastighet föreligga innehåller förslaget icke några speciella bestämmelser. Vad som för närvarande anses gälla härvidlag torde böra lända till efterrättelse även för framtiden. Sålunda förutsättes att den, som genom olika avtal från samme fångesman förvärvat skilda delar av en och samma fastighet, bör kunna få hela den förvärvade egendomen utlagd som en styckningslott. Förhållandet torde ingalunda vara ovanligt. Den jordpolitiska prövningen vid avstyckning ger nämligen ofta anledning till att ett överlåtet område måste utvidgas. Även om avtal om utvidgningen härvid tecknas å den ursprungliga överlåtelsehandlingen i form av ett tillägg till denna, föreligga skilda fång. I praxis torde man hittills ha ansett sig oförhindrad att avstycka hela det utvidgade området som en lott. Den risk för oreda i gravationshänseende som fastighetsbildningssakkunniga antytt synes högst obetydlig och bör ej få lägga hinder i vägen för en praktisk lösning. Äro förhållandena sådana att någon, som förvärvat viss bestämd ägovidd av en fastighet, överlåter vidare en del av vad han bekommit, bör avstyckning på grund av den senare överlåtelsen icke få ske, förrän den tidigare föranlett en utbrytning. Ha två särskilda områden av samma fastighet genom olika fång kommit att i äganderättsligt avseende skiljas från fastigheten i övrigt och även sinsemellan, torde däremot hinder icke föreligga mot avstyckning av vartdera området för sig oavsett ordningen för överlåtelserna. Om den första överlåtelsen emellertid skett på det sättet att den omfattat den odelade fastigheten med undantag för det ena av områdena, torde det senare områdesförvärvet icke kunna leda till avstyckning, innan sådan fastighetsbildning på grund av den tidigare rättshandlingen kommit till stånd (se NJA 1933 s. 563).

Vad härefter beträffar rätten för sakägarna att få en av dem ingången överenskommelse rörande avstyckningen beaktad vid sidan av själva överlåtelsehandlingen vill kommittén som motiv för ett bibehållande av denna s. k. föreningsrätt först och främst hänvisa till dess stora praktiska betydelse. Vad som i denna del framkom vid remissbehandlingen av fastighetsbildningssakkunnigas förslag till reformering av avstyckningsreglerna visar tydligt att man bland domare och inom lantmätarekåren ansåg ett avskaffande av föreningsinstitutet ägnat att väsentligt motverka kraven på snabbhet och enkelhet i förrättningshandläggningen. I dagens läge finnes uppen-

barligen minst lika starkt fog för en sådan uppfattning. Vidare kan åberopas att föreningsinstitutet sådant det hittills tillämpats icke kan anses ha givit upphov till egentliga problem och att några olägenheter därav ej heller torde vara att befara för framtiden. De invändningar som från principiell synpunkt måhända kunna riktas mot institutet äro för övrigt enligt kommitténs mening icke särskilt tungt vägande. Att märka är nämligen att sakägarna, så snart avstyckningen blivit genomförd, komma att äga vidsträckta möjligheter att genom fastighetsreglering på frivillig väg låta den avstyckade lägenheten undergå förändringar, även om vissa begränsningar härvidlag äro uppställda med hänsyn till allmänintresset och för att skydda inteckningshavare och andra sådana rättsägare. I och för sig skulle det därför icke behöva uppkalla några principiella betänkligheter att låta sakägarna redan i samband med avstyckningen få till stånd motsvarande ändringar i vad som enligt den upprättade överlåtelsehandlingen skall göras till föremål för utbrytning utan att de träffa avtal därom i den form som fordras för fastighetsöverlåtelse. En så vidsträckt föreningsrätt är emellertid ingalunda av behovet påkallad och bör undvikas. Den torde bl. a. nödvändiggöra att olika bestämmelser av ej dispositiv art som skola gälla vid fastighetsreglering skulle få göras tillämpliga också beträffande avstyckning, varigenom förfarandet skulle tyngas och den rättsliga regleringen bliva onödigt invecklad. Begränsas föreningsrätten däremot på sätt kommittén tänkt sig så att den i stort sett icke sträcker sig längre än den som för närvarande är medgiven vid avstyckning, erfordras icke liknande anordningar. Att i enlighet med vad fastighetsbildningssakkunniga ifrågasatt kräva att de sakägare som ingå förening varit kontrahenter vid överlåtelsen synes varken påkallat eller lämpligt.

Förening mellan sakägarna har i stor utsträckning använts för att avhjälpa ofullständigheter i en före avstyckningsförrättningen upprättad överlåtelsehandling. Ofta ha dylika kompletteringar visat sig nödvändiga på den grund att sakägarna icke före förrättningen haft fullständig kännedom om styckningsfastigheten tillkommande rätt till andel i samfälligheter eller andra rättigheter eller ej insett betydelsen av att styckningslotten tillades sådana särskilda rättigheter. Den föreningsrätt som enligt det anförda skall bibehållas torde komma att väsentligen utnyttjas i nu angivet syfte men bör också kunna komma till användning för att fullständiga överlåtelsehandlingens uppgifter angående ägovidd som avses med rättshandlingen. Även om föreningsinstitutet i första hand har till ändamål att möjliggöra för sakägarna att på ett enkelt sätt komplettera den till grund för avstyckningen liggande avhandlingen, bör det icke vara uteslutet att genom en överenskommelse få till stånd rättelser av fel som influtit i avhandlingen eller mindre jämkningar av handlingens innehåll i övrigt. Att institutet tillämpats även i sådant syfte är obestridligt och enligt kommitténs mening är det av vikt att man även framdeles kan utnyttja detsamma på

motsvarande vis. Hittills har emellertid stor försiktighet iakttagits så snart fråga uppkommit om ändringar i egentlig mening och i allmänhet torde sakägarna därvid ha av förrättningsmännen hänvisats att genomföra ändringarna i den för överlåtelse av fast egendom stadgade ordningen. Något avsteg från vad sålunda tillämpats har ej åsyftats av kommittén. I detta sammanhang må ock anmärkas att förening mellan sakägarna i viss omfattning begagnats såsom medel att undanröja otydlighet, som förekommit i överlåtelsehandlingen. Hinder mot en sådan användning bör självfallet icke möta, men det kan förtjäna påpekas att förrättningsmännen ha möjlighet att obundna av sakägarna och alltså även utan att formlig överenskommelse träffats mellan dem bestämma sig för en viss tolkning av handlingens innehåll.

Det stadgande som behandlar sakägarnas rätt att genom ingående av särskilt avtal påverka avstyckningen har upptagits i andra stycket av denna paragraf i omedelbar anslutning till huvudregeln om att överlåtelsehandlingen skall läggas till grund för avstyckningen. Beträffande stadgandets utformning vill kommittén till en början erinra om att det i jorddelningslagstiftningen hittills använda uttrycket förening såsom beteckning på en mellan sakägarna träffad uppgörelse angående genomförandet av viss fastighetsbildning icke kommer till användning på något ställe i den nya lagen. I stället talas där om överenskommelse mellan sakägarna. Eftersom det ansetts mest tillrådligt att även för framtiden upprätthålla kravet på skriftlighet i förevarande sammanhang, utsäges nu i detta stadgande att skriftlig överenskommelse som sakägarna träffat rörande fråga av betydelse för avstyckningen skall beaktas vid sidan av överlåtelsehandlingen. Kommittén har icke funnit sig böra från gällande lagstiftning överföra där angivna exempel på olika frågor, som skola kunna göras till föremål för sakägarnas överenskommelse. Den nuvarande föreskriften att denna skall avse förhållande utöver vad överlåtelsehandlingen innehåller har ej heller bibehållits, enär därmed synes mindre väl förenligt att, såsom berörts i det föregående, låta en överenskommelse mellan sakägarna innefatta mindre jämkning i överlåtelsen. Att i lagtexten närmare angiva hur långt sakägarnas rätt att sålunda besluta om direkt avvikelse från den ursprungligen avtalade rättshandlingen skall sträcka sig är förenat med uppenbara svårigheter och kommittén har härvidlag ansett sig icke kunna meddela annan föreskrift än att överenskommelsen skall beaktas endast i den mån densamma icke väsentligen strider mot vad överlåtelsehandlingen innehåller.

Motsvarighet till nuvarande bestämmelse att tvist mellan sakägarna om den rätt som enligt överlåtelsehandlingen eller träffad förening tillkommer dem skall underställas domstols prövning har ej upptagits i förslaget. Kommittén får i denna del hänvisa till sina uttalanden vid 4 kap. 39 §.

Tredje stycket av förevarande paragraf innehåller en särbestämmelse rörande återkallelse. Enligt de allmänna reglerna i 4 kap. 33 §, vilka i princip äro tillämpliga även vid avstyckning varom nu är fråga, skall lantmätaren, när sökanden återkallar sin framställning om fastighetsbildning, underrätta övriga sakägare, som fört talan vid förrättningen och själva ägt påkalla den sökta åtgärden, och bereda dem tillfälle att begära förrättningens fortsättande. Framställes icke sådan begäran, skall förrättningen inställas. Det beskrivna förfarandet med underrättelse till sakägarna skall dock tillämpas endast under förutsättning att sammanträde hållits, när återkallelsen sker. Har sammanträde då ej ägt rum, skall förrättningen i stället genast inställas. Genom uttryckligt förbehåll ha emellertid reglernas giltighet begränsats i vad gäller avstyckning så att de vid dylik fastighetsbildning skola äga tillämpning blott i den mån ej annat särskilt stadgas. Den särbestämmelse varom nu är fråga och som just åsyftas med förbehållet i 4 kap. 33 § innebär att förrättning för avstyckning på grund av verkställd överlåtelse icke i något fall skall omedelbart inställas, när sökanden återkallar sin talan. Övriga sakägare skola alltid, oberoende av om sammanträde hållits och om de fört talan vid förrättningen, underrättas och få möjlighet att begära förrättningens fortsättande. Detta sammanhänger med att avtal om överlåtelse av fastighetsdel kan för sin giltighet vara beroende av att utbrytning sker genom avstyckning, som begäres inom viss tid från överlåtelsen. Har den ene kontrahenten i rätt tid ansökt om avstyckning, skulle i sådant fall den andre kontrahenten, som måhända avstått från att själv påkalla utbrytning därför att han känt till att frågan blivit väckt, försättas i en oförmånlig ställning, om han icke kunde hindra ett inställande av förrättningen. Enligt gällande lagstiftning angående inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet kan fång avseende del av fastighet i viss utsträckning bliva beroende av villkor som nyss sagts. Tilläggas bör att enligt lagberedningens förslag till ny jordabalk överlåtelse av område, som ej utgör särskild fastighet, regelmässigt blir ogiltig, såvida icke ansökan om laga delning på grund av överlåtelsen göres inom viss tid och delning i anledning därav kommer till stånd. På grund av det anförda har kommittén genom ifrågavarande särbestämmelse föreskrivit att, där sökanden återkallar sin begäran om avstyckning, förrättningen icke i något fall må inställas med mindre tillfälle beretts övriga sakägare att begära dess fortsättande och de underlåtit att framställa begäran därom.

Såsom redan påpekats gäller bestämmelsen endast i överlåtelsefallen och därmed jämförbara situationer, vilket torde framgå av bestämmelsens placering i denna paragraf. Om lantmätaren, när återkallelse sker, saknar närmare kännedom om huruvida överlåtelse föreligger och vilka som äro sakägare, måste upplysningar härom införskaffas, innan beslut kan meddelas i anledning av återkallelsen.

5 §.

I denna paragraf behandlas sådana fall av avstyckning där fråga icke är om utbrytning på grund av överlåtelse enligt vad stadgas i 4 §. Den föreslagna regleringen överensstämmer i sak med nu gällande bestämmelser, vilka återfinnas i 19 kap. 6 och 14 §§ jorddelningslagen samt 5 kap. 2 § andra stycket och 9 § 1917 års lag. Innebörden är i korthet den att endast ägaren till den fastighet varifrån avstyckning är avsedd att äga rum må begära fastighetsbildningen och att avstyckningen skall ske i överensstämmelse med hans anvisningar eller med vad han godkänt. Såsom angivits redan i anslutning till kapitelrubriken är det alltså fastighetsägaren ensam som har att bestämma hur avstyckningen skall verkställas. Fastighetsbildningsmyndigheterna kunna icke på egen hand träffa något avgörande rörande själva fastighetsbildningen mer än att vägra tillstånd till avstyckning. Det är att märka att ett godkännande av fastighetsägaren hädanefter får samma verkan som anvisningar från hans sida. Detta innebär formellt sett en nyhet, men är i realiteten endast ett lagfästande av nuvarande ordning, enligt vilken lantmätaren vanligtvis verkställer planläggningsarbetet på egen hand och därefter inhämtar ägarens godkännande.

Bland nuvarande bestämmelser återfinnes ett stadgande om att avstyckning icke skall tillåtas, om styckningsfastigheten äges av flera gemensamt och dessa icke kunna förena sig om sättet för avstyckningens verkställande. Någon motsvarighet till detta har icke föreslagits av kommittén. Anledningen härtill är ingalunda den att kommittén åsyftar en ändring i förhållande till vad som för närvarande gäller. Att kommittén ej upptagit något motsvarande stadgande i sitt förslag sammanhänger i stället med att redan av allmänna regler får anses följa att den som tillsammans med andra innehar fastighet vare sig under samäganderätt eller i enkelt bolag är förhindrad att utan övriga delägares medverkan eller samtycke ansöka om avstyckning eller bestämma hur sådan fastighetsbildning skall genomföras. Detta gäller även beträffande delägare i bysamfällighet eller annan samfälld mark, där han ej till stöd för sin behörighet att handla å allas vägnar kan åberopa särskilt förordnande. En uttrycklig föreskrift i denna paragraf om att enighet skall föreligga mellan alla delägare skulle lätt kunna föranleda den felaktiga slutsatsen att en motsatt princip skulle gälla i det fall som avses i 4 § och eljest vid fastighetsbildning.

Med anledning av vad nu sagts vill kommittén påpeka att ansökan om avstyckning liksom även om varje annan fastighetsbildningsåtgärd ej omedelbart bör avvisas på den grund att sökanden enbart är delägare i den fastighet han uppger sig företräda. Tillfälle skall först beredas honom att visa att han handlar med de övrigas samtycke.

6 §.

Enligt denna paragraf skola kostnaderna för avstycknings genomförande gäldas av sökanden. Detta gäller dock ej i det fall som avses i 4 §. Sker

avstyckning enligt vad där stadgas skall i stället betalningsansvaret fördelas efter förrättningsmännens bestämmande, såvida ej annat följer av 2 kap. 6 §, enligt vilket lagrum bl. a. gäller att överenskommelse mellan sakägarna i kostnadsfrågan vanligen skall lända till efterrättelse. Vad sålunda föreslagits innebär ingen avvikelse från nuvarande ordning. Enligt gällande kostnadsbestämmelse vid avstyckning, upptagen i 19 kap. 27 § jorddelningslagen, till vilket lagrum hänvisning lämnas i 5 kap. 1917 års lag, skola nämligen kostnaderna för förrättning vari flera ha del fördelas efter vad i varje fall av förrättningsmännen prövas skäligt, där ej sakägarna träffat överenskommelse i saken.

## 11 KAP.

## Om klyvning

Sedan gammalt ha jordegendomar, som till särskilda kvotdelar ägts av flera gemensamt, kunnat uppdelas mellan ägarna, men av statsfinansiella eller liknande skäl har delningsrätten ofta varit underkastad stränga restriktioner. De äldre bestämmelserna om dylik hemmansklyvning innehöllo blott föreskrifter om hur långt uppdelningen skulle få drivas, medan sättet för delningens genomförande lämnades oreglerat. Först i 1827 års skiftesstadga upptogs viss regel om att klyvning av hemman eller hemmansdel borde ske med iakttagande av samma grunder som i stadgan föreskrivits för skifte i allmänhet. Enligt denna ordning, som bestod fram till jorddelningslagens ikraftträdande, utgjorde alltså hemmansklyvningen som fristående åtgärd formellt sett ett särskilt institut. I jorddelningslagen däremot har klyvningen inordnats under begreppet laga skifte. För närvarande förstås därför med skifte icke blott omdelning av förut skiftade ägor däri inbegripet delning av samfälld mark — omskifte — utan även uppdelning av fastighet mellan delägarna eller s. k. klyvningsskifte.

Av vad anförts i annat sammanhang torde framgå att den nuvarande ordningen med en gemensam behandling i lagstiftningen av omskiften och klyvningar ej är avsedd att bibehållas. Kommittéförslaget innebär sålunda att fastighetsbildning motsvarande det hittillsvarande omskiftet hänföres till det nya institutet fastighetsreglering och därmed även i formellt hänseende förlorar karaktären av delning. Den frågan uppställer sig härvid om klyvningsskiftet, som är en typisk delningsåtgärd, skall bibehållas som ett särskilt fastighetsbildningsinstitut eller om den nya lagen ej alls skall upptaga någon direkt motsvarighet därtill. Visserligen kan det synas uppenbart att fastighetsbildningslagstiftningen bör anvisa en delningsform, som möjliggör för delägarna i fastighet som innehaves under samäganderätt att få sina andelar utbrutna. Stundom har likväl gjorts gällande att behov av ett självständigt institut för en sådan utbrytning icke skulle föreligga, och man har därvid menat att erforderliga delningar för upplösning

av samäganderättsförhållanden borde kunna vinnas inom avstyckningens ram. Kommittén har övervägt denna möjlighet men icke funnit den erbjuda en lämplig lösning. I och för sig skulle en utbyggnad av reglerna om avstyckning vara tänkbar så att de tilläte utbrytning också av ideella andelar i fastighet. Särskilt med tanke på att en sådan utbrytning innebär en förändring av objektet för äganderätten och att ett visst tvångsmässigt inslag därvid icke kan undvaras skulle dock ett inordnande av klyvningsfallen under avstyckningsinstitutet medföra att denna fastighetsbildningsform delvis erhölle ny karaktär. Bl. a. skulle den fullständiga frivillighet som hittills kännetecknat densamma behöva uppgivas i vissa situationer. Härigenom och genom den särreglering som även i övrigt skulle bliva nödvändig med tanke på klyvningsfallen skulle institutet förlora sin enhetlighet och i realiteten sönderfalla i två olika delningsformer. På grund härav och för att den nya lagens reglering av möjligheterna att åstadkomma olika fastighetsdelningar icke skall bliva svåröverskådlig har kommittén valt att låta motsvarigheten till det hittillsvarande klyvningsskiftet utgöra en delningsform för sig, benämnd klyvning, och att i detta kapitel upptaga bestämmelserna därom.

Kommittén är medveten om att klyvningen icke på långt när kommer att få samma praktiska användning som utbrytning av fastighetsdelar genom avstyckning. Redan med nuvarande jorddelningslagstiftning har klyvningsskiftet i stort sett upphört att tillämpas som en självständig delningsform. Fristående klyvningar torde sålunda ytterst sällan kunna tillåtas på grund av det i 1 kap. 8 § jorddelningslagen föreskrivna villkoret att de ägolotter som utläggas skola med avseende å storlek och beskaffenhet samt med hänsyn jämväl till övriga förhållanden prövas kunna på varaktigt sätt erhålla ändamålsenlig användning såsom särskilda fastigheter, där ej fråga tillika är om sammanläggning. De av kommittén nu föreslagna jordpolitiska restriktionerna mot en uppdelning av fastighet äro minst lika stränga. I vissa avseenden gå de ej obetydligt längre. Trots detta torde klyvningen likväl icke för framtiden bliva betydelselös. I sådana fall där delägares andel i viss fastighet kan sammanläggas med annan honom tillhörig fast egendom bör klyvningen många gånger med fördel kunna utnyttjas. Klyvning och sammanläggning torde bliva av särskilt stor betydelse i samband med genomförandet av större fastighetsregleringar och därvid verksamt kunna bidraga till uppkomsten av ett mera ändamålsenligt fastighetsbestånd. Vid fastighetsreglering på många håll inom Kopparbergs län, där fastigheter i mycket stor utsträckning innehavas under samäganderätt och samma personer ofta äga andelar i flera fastigheter inom regleringsområdet, kommer exempelvis klyvningen att utgöra en viktig faktor i rationaliseringsarbetet.

Vad beträffar uppbyggnaden i stort av det nya klyvningsinstitutet skiljer sig detta icke väsentligt från motsvarande äldre delningar. Allt vad

som hör till den med åtgärden avsedda fastigheten skall i princip fördelas mellan de olika lotter som utläggas. Fastigheten kommer härigenom att utplånas som bestående enhet och i stället bildas nya självständiga fastigheter av de utlagda lotterna, såvida dessa ej ingå i sammanläggning. Som i viss mån en nyhet får betecknas att upplösningen av gemenskapen icke skall drivas längre än som i varje särskilt fall påkallats. Där två eller flera delägare icke framställt önskemål om utbrytning av sina andelar, skall sålunda gemensam lott för dem utläggas, även om hinder i jordpolitiskt hänseende icke skulle möta mot en längre gående uppdelning.

Då det gäller att mera i detalj gestalta klyvningsförfarandet ha de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering i viss utsträckning ansetts kunna tjäna till ledning. Flera spörsmål, såsom angående tilldelning, likvider och tillträde, aktualiseras vid både fastighetsreglering och klyvning och torde böra lösas efter samma principer oavsett huruvida fråga är om en reglering eller en delning. Kommittén har övervägt att i detta kapitel meddela bestämmelser även angående sådana byggnadsreglerande åtgärder som flyttning men har funnit detta icke påkallat. Väl har i gällande rätt flyttning förekommit vid klyvningsskiften. Detta torde emellertid icke ha varit avsikten med nuvarande utflyttningsregler. Att märka är dessutom att när klyvning hädanefter såsom ofta blir fallet företas i samband med fastighetsreglering, de i 5 kap. meddelade bestämmelserna av byggnadsreglerande natur bliva tillämpliga.

1 §.

I denna paragraf karakteriseras klyvningen såsom en uppdelning av fastighet i lotter, avsedda att utgöra fastigheter för sig eller att ingå i sammanläggning, samt uppställes det kravet att fastigheten skall innehavas under samäganderätt. Endast hel fastighet kan sålunda vara objekt för klyvning, och utan vidare torde framgå att fastigheten genom delningen upphör att bestå såsom en självständig enhet. Samfälld ägolott kan följaktligen icke göras till föremål för klyvning, och detta gäller även för det fall att ägolotten utgör gemensam ägovidd för fastigheter eller eljest enbart består av mark, som är gemensam för fastigheter helt utan enskilt ägovälde. En fördelning av samfälld ägolott mellan delägarna eller med andra ord ägarna till de fastigheter som ha del i ägolotten innebär ju i och för sig endast en ombildning av dessa fastigheter och skall endast kunna ske i form av fastighetsreglering. Genom villkoret att klyvningsfastigheten skall innehavas under samäganderätt uteslutes en uppdelning efter ideella andelar av fastighet, som endast tillhör en ägare. Något behov av en sådan uppdelning har icke synts föreligga. Ej heller skall klyvning kunna komma till stånd beträffande fastighet, där denna tillhör flera men ingår i sådan egendomsgemenskap utan fixerade andelar i fastigheten som kan föreligga vid enkelt bolag.

I första stycket av denna paragraf angives förutom att fastighet, som innehaves under samäganderätt, må genom klyvning uppdelas i lotter jämväl att delningen sker på yrkande av delägare i fastigheten. Härigenom fastslås principen, att ett anlitande av denna delningsform uteslutande är en delägarnas angelägenhet. Något initiativ utifrån skall lika litet som enligt gällande rätt få förekomma.

Genom bestämmelser som upptagits i andra stycket av paragrafen regleras frågan om lottbildningen vid klyvning. Enligt vad här stadgas skola, såsom redan antytts vid kapitelrubriken, särskilda lotter utläggas endast för de delägare som påyrkat en utbrytning av sina andelar. Övriga delägares andelar skola förläggas i gemensam lott, enär det funnits önskvärt att ej i något fall driva delningen längre än som påkallats av de enskilda sakägarna. Därest en grupp delägare visserligen påyrkar en utbrytning av sina andelar men begär att få dessa förlagda i gemensam lott, skall enligt vad därjämte stadgas deras önskemål tillgodoses. Förslaget överensstämmer härvidlag med bestämmelserna i gällande rätt (13 kap. 11 § tredje stycket och 13 § jorddelningslagen), enligt vilka å vissa delägare vid laga skifte belöpande andelar i en under ett och samma jordregisternummer upptagen fastighet skola på deras begäran utläggas i gemensam ägolott.

Vad nu sagts angående lottbildningen gäller endast i den mån hinder ej möter på grund av bestämmelserna i 3 kap. Uppenbart är att delning i enlighet med delägarnas yrkanden ofta icke kan tillåtas av det skälet att någon eller några av de lotter om vilkas utläggande fråga är icke kunna godtagas med hänsyn till jord- och planpolitiska överväganden vare sig såsom självständiga enheter eller efter sammanläggning, om sådan är avsedd att äga rum. Till följd härav har i andra stycket tillika upptagits en föreskrift med innebörd att anordningen med gemensam lott skall tillämpas i den vidgade omfattning som finnes påkallad med anledning av föreliggande hinder mot den av delägarna begärda uppdelningen. En annan sak är att enligt särskilt villkor som upptages i 2 § klyvning skall vara beroende av att åtminstone någon lott kan utläggas i överensstämmelse med framställt yrkande.

Vanligen torde man utan svårighet kunna avgöra vilka delägare som på grund av föreskriften om vidgad användning av gemensam lott skola mot sin vilja få sina andelar utlagda tillsammans, men kommittén vill icke bestrida att det någon gång i tillämpningen kan komma att visa sig vanskligt att taga ställning till detta problem. Som exempel må nämnas att samtliga delägare i klyvningsfastigheten begärt utbrytning av sina andelar och att hinder mot utläggande av särskilda lotter för var och en icke möter utom beträffande en av dem. Dennes andel måste, om klyvning skall komma till stånd, förläggas i gemensam lott tillsammans med någon eller några av de övriga, men ingen av dessa är beredd att frivilligt ingå med sin andel i en gemensam lott. Med tillämpning av principen i 6 § här nedan att del-

ningen skall genomföras med minsta olägenhet bör dock en med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet godtagbar lösning kunna vinnas. Det enda alternativet synes vara att på sätt som får anses ha skett genom regleringen i jorddelningslagen (1 kap. 8 § och 13 kap. 11 § tredje stycket) tillämpa bestämmelserna om tvångsförläggning i gemensam lott endast beträffande sådana delägare för vilka särskilda lotter av godtagbar beskaffenhet icke kunna utläggas, med påföljd att delning över huvud taget icke skulle kunna äga rum i det fall som avses med det angivna exemplet eller i en jämförbar situation. Enligt kommitténs mening är detta alternativ ej att föredraga.

2 §.

De mest väsentliga restriktionerna beträffande klyvning följa av de allmänna villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. Vid sidan av dessa erfordras uppenbarligen vissa speciella bestämmelser främst till skydd för de enskilda intressen som beröras av en klyvningsåtgärd. Till den del reglerna härom innefatta ovillkorliga förutsättningar för delningens tillåtlighet och ej allenast röra sättet för dess genomförande upptagas de i denna paragraf.

Till en början stadgas här att klyvningen icke må äga rum med mindre därvid utlägges särskild lott för någon delägare, som påyrkat utbrytning av sin andel i klyvningsfastigheten, eller gemensam lott för vissa delägare i enlighet med vad de yrkat. Att klyvningslott som här avses icke med nödvändighet behöver omfatta visst markområde utan t. ex. kan bestå av enbart andel i samfälld mark framgår bl. a. av vad nedan sägs vid 5 §. Det föreskrivna villkoret sammanhänger med grundsatsen att endast delägare är berättigad påkalla klyvning. Om ingen av delägarna kan vinna bifall till sin begäran om utbrytning, bör nämligen följdriktigt någon delning icke få ske. Det kan framhållas att det föreslagna villkoret äger motsvarighet i 1 kap. 8 § jorddelningslagen, vilket stadgande förutsätter att ägolott kan utläggas för den som sökt klyvningsskifte. Enligt förslaget kräves ej att förrättningssökanden får sin andel utbruten till särskild lott, utan det skall vara tillräckligt om sådan lott blir utlagd för någon av delägarna, såvida denne åtminstone under förrättningens gång begärt detta. Ha vissa delägare yrkat att få sina andelar utbrutna till gemensam lott, får ett bifall till deras yrkande härutinnan samma verkan.

Enligt 1 kap. 14 § jorddelningslagen må fastighet, som med hänsyn till läge och beskaffenhet i övrigt företrädesvis ägnar sig till byggnadsplats eller vars värde till huvudsaklig del består i strömfall, fiske eller annan dylik förmån eller i byggnader eller andra anläggningar, icke mot delägares bestridande undergå klyvningsskifte, med mindre det finnes uppenbart att skiftet icke länder honom till förfång. I 1917 års lag, som beträffande klyvningsskifte innehåller en hänvisning i tillämpliga delar till jorddelningslagen, finnes därjämte ett ovillkorligt förbud mot skifte å fastighet eller

område av läge och beskaffenhet att företrädesvis ägna sig till byggnadsplats (6 kap. 11 § andra stycket). Dessa bestämmelser härröra från en tid, då delningsrätten i princip var fri och en splittring av fastighet kunde tänkas i vissa fall leda till en väsentlig värdeminskning. Regler med motsvarande innehåll torde ej erfordras i den nya fastighetsbildningslagen. Om man skall överväga att genom särskilda villkor skydda delägare mot att annan delägare framtvingar en delning, som har ogynnsamma ekonomiska verkningar, böra under alla förhållanden bestämmelserna därom utformas mera allmänt och ej blott avse fastigheter för vissa bestämda ändamål. De föreslagna jordpolitiska villkoren ha emellertid sådant innehåll att en värdeminskning av någon betydelse till följd av fastighetsbildning får anses utesluten. Till skydd för jordbruket, skogsbruket och fiskevården föreslås särskilda regler mot en från allmän synpunkt skadlig splittring av fastighetsbeståndet och därmed tillgodoses även den enskildes intresse av att icke behöva underkasta sig en delningsåtgärd som kan vara ekonomiskt ofördelaktig. Beträffande fastigheter för andra ändamål komma visserligen motsvarande restriktioner att saknas, men det allmänna lämplighetsvillkoret utgör dock en tillräckligt effektiv spärr. Om exempelvis en fastighet avsedd för bebyggelse kan uppdelas i olika delar, som var för sig uppfylla kravet på lämplighet, är det ej tänkbart att delningen medför en sänkning av delningsobjektets värde. Det anförda utesluter emellertid ej att i fråga om fastigheter med byggnader eller mera värdefulla anläggningar viss begränsning av delningsrätten kan vara motiverad av andra skäl. Beträffande fastigheter, vilkas värde huvudsakligen består av strömfall, må tilläggas att vattenlagen i viss utsträckning möjliggör ett tillgodogörande av strömfall, som tillhör flera, varigenom eventuella olägenheter med en fastighetsdelning motverkas. Det allmänna lämplighetsvillkoret torde emellertid även på detta område innebära den bästa garantin mot delningsåtgärder, som måhända skulle vara mindre fördelaktiga i ekonomiskt hänseende.

Vid en klyvning komma uppenbarligen byggnader och andra anläggningar på grund av stadgandet i 2 kap. 4 § endast mera sällan att kunna fördelas mellan delägarna så att var och en erhåller så stor del av denna egendom som ungefär motsvarar hans andel i klyvningsfastigheten. Mycket ofta lär det bliva nödvändigt att tillägga någon av lotterna hela eller så gott som hela byggnadsbeståndet, medan övriga lotter erhålla i huvudsak obebyggd mark. Om den som på detta sätt får sig tilldelat ett förhållandevis stort byggnadskapital ej har något att erinra däremot, synes delningen icke böra hindras, förutsatt dock att övriga delägare icke med fog kunna göra anspråk på att byggnaderna i stället skola tillföras dem. Utlägges emellertid för någon av delägarna en lott som på grund av därtill hörande byggnader och andra anläggningar i värde väsentligt överstiger dennes andel i klyvningsfastighetens värde, kan han försättas i en svår situation i

första hand genom den ersättning han kommer att få utgiva till de övriga men även med tanke på det besvär och de kostnader som ett vidmakthållande av byggnaderna i gott och räntabelt skick kan medföra. Mot sin vilja synes han därför icke böra tvingas att under alla förhållanden mottaga en lott med dylika övervärden. Kan ej heller annan delägare tilldelas byggnaderna i fråga, torde följden böra bliva att någon delning icke kan äga rum.

I gällande rätt framträder detta problem icke på samma sätt, enär klyvningsskifte uppenbarligen ej anses omfatta byggnader och andra liknande anläggningar som utgöra tillbehör till jorden. Frågan har dock ej lämnats helt oreglerad, utan i 14 kap. 4 § jorddelningslagen meddelas vissa bestämmelser om att förrättningsmännen skola, där delägarna icke kunna enas om vilken eller vilka som med eller utan mellanavgift i penningar skola övertaga gemensamma byggnader och anläggningar, besluta i saken. Därvid skall iakttagas att delägare icke må mot sitt bestridande åläggas lösa flera eller större byggnader eller anläggningar än som tarvas för bruket av hans ägolott. Finna förrättningsmännen ett uppordnande av frågan icke möjlig, skola de hänvisa delägarna att beträffande den gemensamma egendomen hos domstol begära förordnande enligt lagen om samäganderätt. Klyvningen hindras alltså ej, men byggnaderna och anläggningarna förbliva tills vidare under samäganderätt.

Då det gäller att för den nya lagstiftningen avgöra under vilka närmare förutsättningar som delägare skall kunna vägra att mottaga en klyvningslott med övervärde i byggnader och andra anläggningar, skulle det kunna synas naturligt att anknyta till de bestämmelser rörande fastighetsreglering som avse överföring av mark med därå befintlig byggnad från en fastighet till en annan. Kommittén har emellertid funnit att situationen vid den uppdelning av samägd egendom som sker genom klyvning ingalunda är likartad med den som föreligger vid fastighetsreglering, där fråga kan uppkomma om att tillföra sakägare byggnad vari denne tidigare ej haft ens den ringaste andel. Vid fastighetsreglering finnes anledning att starkt begränsa skyldigheten att övertaga befintliga byggnader, men vid klyvning böra icke lika stränga villkor uppställas, också om ett visst skydd erfordras för den enskilde. Vad som vid klyvningen bör tillmätas betydelse synes vara de rent ekonomiska olägenheterna för delägare av att tvingas övertaga byggnadskapital i större omfattning än som motsvarar hans andel i klyvningsfastigheten men däremot icke sådana omständigheter som att han ej har behov av anläggningarna i fråga, vilka ju redan till viss del tillhöra honom. Enligt kommitténs bedömning bör den erforderliga begränsningen angivas sålunda att delägare icke får oskäligt betungas. Med en sådan utformning av villkoret möjliggöres ett hänsynstagande till delägarens ekonomiska förhållanden över huvud taget och detta får anses vara en fördel. Storleken av den ersättning delägaren kommer att få utgiva trä-

der naturligtvis i förgrunden liksom ock möjligheterna för honom att gälda denna ersättning. Frågan om övriga likvider i anledning av klyvningen komma härigenom även att beaktas. Byggnadernas värde för delägaren synes icke böra tagas i omedelbart betraktande, också om det vanligen kommer att påverka ersättningsbeloppet. Betydelsen härav framträder särskilt i det fall, att övriga delägare, kanske just i syfte att möjliggöra klyvningen, medgiva att ersättningsbeloppet sättes lägre än som i och för sig varit motiverat med hänsyn till byggnadernas värde.

På grund av vad nu sagts har kommittén föreskrivit att klyvning av fastighet med byggnad eller annan anläggning endast må tillåtas, om delningen kan utföras på sådant sätt att delägare ej oskäligt betungas genom att byggnaden eller anläggningen tillföres honom. Bestämmelsen härom har upptagits för sig i ett andra stycke av paragrafen. Uttryckligt angivande av att bestämmelsen blott gäller i händelse av delägarens bestridande har ej funnits påkallat. Har delägaren förklarat sig icke ha något att erinra mot att byggnad eller anläggning tillföres honom, kan en sådan anordning ej anses oskäligt betungande för honom.

Stadgandet i tredje stycket första punkten gäller frågan huruvida upplösning av samäganderätt till fastighet skall ske medelst försäljning enligt samäganderättslagen eller genom klyvning, när sådan kan ifrågakomma, och motsvarar bestämmelsen i 1 kap. 22 § jorddelningslagen. I princip skall jämlikt 7 § förstnämnda lag delningen äga prioritet, men har domstol redan förordnat att fastigheten skall utbjudas till försäljning för delägarnas gemensamma räkning, skall enligt vad nu föreslås i överensstämmelse med gällande rätt klyvningen endast få ske, där det visas att någon försäljning icke kommer till stånd.

I det följande av tredje stycket behandlas en annan prioritetsfråga, nämligen den om förhållandet mellan klyvning och legalisering av sämjedelning. Har genom giltig sämjedelning delägares andel i viss fastighet blivit utbruten, synes klyvning icke böra tillåtas, om legalisering av den privata delningen i stället kan komma till stånd. Frågan får särskild betydelse, om legaliseringsinstitutet såsom avsett är får sitt tillämpningsområde utvidgat. Så snart en legalisering kan ifrågakomma, bör alltså med klyvningens genomförande få anstå, tills det visat sig om de utlagda sämjedelningslotterna bliva omvandlade till reguljära fastigheter. Eftersom det emellertid står delägarna i den sämjedelade fastigheten fritt att, när de alla äro ense, låta sämjedelningen återgå, synes ej enbart förekomsten av en sådan privat jordddelning böra hindra klyvning utan därjämte bör fordras att åtminstone någon delägare begär legalisering och att slutligt avgörande i anledning av hans framställning icke föreligger. Den bestämmelse som föreslås i detta hänseende är avsedd att gälla icke blott då hela klyvningsfastigheten ingått i sämjedelningen utan även när delägares andel endast delvis blivit utbruten. Det må påpekas att, om de sämjelotter som legaliseras äro

i behov av omarrondering eller annan förbättring, den nu förordade lösningen ej utgör hinder för ett undanröjande av de olämpliga förhållandena, ty fastighetsreglering skall kunna ske i nära anslutning till legaliseringen.

I 1 kap. 8 § sista stycket jorddelningslagen stadgas att, där enligt föreskrift i lag eller särskild författning skifte å viss fastighet eller äga icke är tillåtet, dylikt förbud skall lända till efterrättelse. Kommittén har icke funnit anledning att upptaga någon motsvarighet härtill i själva fastighetsbildningslagen. Frågan i vad mån de åsyftade förbuden alltjämt skola gälla torde böra regleras i övergångsbestämmelserna.

3 §.

I första stycket behandlas frågan om tilldelningen vid klyvning. Till innehållet överensstämma de här föreslagna reglerna med dem som äro avsedda att gälla beträffande markfördelningen vid fastighetsreglering. Som jämförelsegrund vid delningen skall alltså graderingsvärdet tjänstgöra, och när detta måste fastställas, skall det ske efter de i 5 kap. angivna grunderna. Motsvarande möjligheter som vid fastighetsreglering skola ävenledes föreligga att vid utläggande av klyvningslott för viss delägare låta graderingsvärdet av vad som tillägges lotten avvika från delägarens andel i den odelade fastighetens graderingsvärde. För att underlätta en upplösning av samäganderätten skulle det kunna vara motiverat med vidsträcktare möjligheter att vid klyvning företaga minusjämkningar. Med hänsyn till den risk som delägare i samägd fastighet alltid löper att fastigheten, där klyvning icke kan ske, blir i sin helhet försåld för delägarnas gemensamma räkning kan det knappast anses betänkligt, om delägare finge tåla större minskning av sitt fasta kapital än som tillåtes enligt 5 kap. Kommittén har emellertid ej ansett sig böra vare sig i detta eller i annat hänseende rörande tilldelningen avvika från vad som föreslås beträffande fastighetsreglering. Såsom redan nämnts kommer nämligen klyvning att i stor utsträckning äga rum i samband med fastighetsreglering och betydande svårigheter skulle otvivelaktigt uppkomma, om ej fördelningen av det fasta kapitalet skulle vid båda dessa fastighetsbildningsformer följa enhetliga regler. Påpekas bör för övrigt att, när den fastighet som skall klyvas samtidigt ingår i fastighetsreglering, åtgärderna böra genomföras i sådant sammanhang att jämkning såväl enligt denna paragraf som enligt 5 kap. 8 § undvikes.

I anslutning till första stycket och vad där stadgas om att klyvningsfastighetens andelar i samfälld mark skola fördelas mellan klyvningslotterna må framhållas, att kommittén ej uppställer något krav på att fastigheten tillkommande andel i samfälld ägolott av något slag skall utbrytas i samband med klyvningen. Härvidlag skiljer sig förslaget från gällande rätt, som i 1 kap. 5 § andra stycket jorddelningslagen innehåller en regel om utbrytning av andel i vissa samfälligheter.

Att varje delägares andelstal i klyvningsfastigheten i princip utgör del-

ningsgrund torde framgå av det anförda och kräver ingen närmare motivering. Viss avvikelse från denna regel erfordras emellertid i två fall, nämligen dels då en del av klyvningsfastigheten redan tidigare genom en lagligen gällande förrättning uppdelats mellan delägarna, dels ock då ett område på marken utbrutits enbart från andel i fastigheten. Beträffande förstnämnda fall må nämnas att hittillsvarande registreringsbestämmelser för landsbygden inneburit att, när allenast den till en fastighet hörande avrösningsjorden undergått skifte, de därvid utlagda lotterna icke skolat registreras såsom särskilda fastigheter, förutsatt dock att fastigheten även omfattat inrösningsjord. Även om de nya registreringsföreskrifter som hädanefter skola gälla komma att i viss utsträckning möjliggöra en registrering av lotterna, torde också i fortsättningen kunna förekomma att fastighets avrösningsjord är helt eller delvis genom lagligen gällande förrättning uppdelad mellan delägare i fastigheten. Vid klyvning enligt den nya fastighetsbildningslagen bör innehavet på grund av den äldre delningen utgöra delningsgrund såvitt avser den delade marken och förhållandet mellan de vid delningen utlagda lotterna. Till följd härav har i andra stycket av denna paragraf föreskrivits att innehavet enligt den verkställda delningen skall beaktas vid beräkningen av hur stor del av klyvningsfastighetens graderingsvärde som belöper på delägare. Därjämte har med avseende å den andra undantagssituationen stadgats att, där avsöndring, avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd tidigare skett från andel i fastigheten, hänsyn skall tagas jämväl därtill.

Några särregler beträffande delningsgrunden för det fall att klyvningsfastigheten eller del därav blivit sämjedelad erfordras icke. Om den privata delningen är giltig och åtminstone någon delägare önskar vidbliva densamma, bör en legalisering komma till stånd. Genom vad i 2 § är stadgat erhåller legaliseringen i detta fall företräde framför klyvningen. Visserligen äro möjligheterna att med tillämpning av 1953 års lag om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. omvandla sämjevis utlagda lotter till reguljära fastigheter tämligen begränsade, men kommittén avser att i anslutning till utarbetandet av övergångsbestämmelser till fastighetsbildningslagen framlägga förslag varigenom behovet av ett utvidgat legaliseringsinstitut blir tillgodosett.

Beträffande delägarnas möjligheter att komma överens om avsteg från lagens tilldelningsregler stadgas i 8 §.

4 §.

Av 3 § framgår att klyvningsfastighetens enskilda ägoområden och dess andelar i samfälld mark skola fördelas mellan klyvningslotterna. Till fastigheten torde emellertid utöver rätt till del i samfällda ägolotter ofta höra särskilda rättigheter såsom servitut eller delaktighet i häradsallmänning eller liknande. Även beträffande sådan rättighet skall vid klyvningen träffas

avgörande huruvida den i sin helhet skall tilläggas viss lott eller uppdelas mellan lotterna eller vissa av dem, därvid delningen på sätt även skall gälla beträffande avstyckning kan tänkas ske antingen genom angivande av andelstal eller fastställande av särskilda utövningsområden på marken för de olika lotterna. Förevarande paragraf meddelar bestämmelse härom, men det må i sammanhanget erinras om innehållet i 2 kap. 5 §, som innebär att frågan i vissa fall regleras automatiskt, därest förrättningsmännen skulle underlåta att vid klyvningen förordna om vilken eller vilka lotter rättighet skall tillkomma.

Vid 10 kap. 2 § har kommittén påpekat att vissa rättigheter kunna vara av sådan beskaffenhet att de ej lämpa sig för en bestämd fördelning vare sig genom angivande av andelstal eller på annat sätt. Därför skall vid avstyckning bestämmelse kunna meddelas att dylik rättighet tillkommer styckningsdelarna gemensamt. Vid klyvning bör kunna förfaras på motsvarande vis och föreskrift därom har ock upptagits i detta lagrum.

5 §.

I första stycket av denna paragraf stadgas att bestämmelserna i 6 kap. om bildande av samfälld ägolott och i 7 kap. om bildande av servitut genom fastighetsreglering skola äga motsvarande tillämpning vid klyvning såvitt avser förhållandet mellan klyvningslotterna eller vissa av dem. Stadgandet överensstämmer med 10 kap. 3 § första stycket och torde icke kräva några kommentarer utöver dem som lämnats i anslutning till sagda lagrum. Det kan dock förtjäna påpekas att hinder icke skall möta att avsätta klyvningsfastighetens hela enskilda ägovälde som samfällt. Ett dylikt förfarande förutsätter i allmänhet att klyvningslotterna, vilka därvid främst komma att bestå av andelar i den samfällda marken, samtidigt ingå i sammanläggning med andra fastigheter. Kommittén återkommer till detta spörsmål vid behandlingen av stadgandet i 12 kap. 1 § andra stycket.

Andra stycket i förevarande paragraf innehåller en särbestämmelse varigenom möjligheterna att vid klyvning avsätta mark som samfälld ägolott utvidgas för det fall att på grund av markens beskaffenhet eller dess läge svårighet skulle möta att värdera marken i jämförelse med övriga i klyvningen ingående ägoområden eller att dess värde är så lågt att kostnaderna för dess delning icke skulle stå i skäligt förhållande till värdet. Motsvarighet härtill återfinnes i 10 kap. 8 § jorddelningslagen, som i de angivna situationerna vid såväl klyvningsskifte som omskifte tillåter att äga uteslutes från delningen under förutsättning att uteslutningen prövas lända till väsentlig fördel för delägarna och ej hindrar lämpligt och redigt skifte. Genom att reglerna i 6 kap. 1 § kommittéförslaget medgiva bildande av annan samfälld ägolott än gemensamhetsskog endast för ändamål, som är av stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna, och dessutom i princip till och med kräva att åtgärden skall vara av synnerlig vikt för

fastigheternas användning erfordras en särbestämmelse, om man icke skall framtvinga att klyvningsfastighetens samtliga ägor göras till föremål för en till vissa delar ovanligt svårgenomförbar eller onödigt kostsam delning. De förrättningstekniska fördelarna av att här kunna avstå från delning väga otvivelaktigt tyngre än olägenheterna med en samfällighetsbildning, som ej är i och för sig behövlig och fyller ett för fastigheterna nyttigt ändamål. Med hänsyn till de allmänna villkoren i 3 kap. synes det icke påkallat att i likhet med vad som för närvarande gäller enligt 10 kap. 8 § jorddelningslagen kräva att förfarandet skall vara till väsentlig fördel och att det ej hindrar en lämplig indelning. För att de åsyftade fördelarna med den föreslagna anordningen fullt ut skola vinnas, bör man vid klyvningen underlåta alla invecklade tekniska arbeten rörande den mark som avsättes såsom samfälld. Detta synes vara möjligt utan eftersättande av vare sig allmänna eller enskilda intressen. Oftast torde den karta som upprättas vid delningen icke behöva omfatta den avsatta marken. Redovisningen av marken bör även kunna göras på ett enkelt sätt.

6 §.

Det ligger i sakens natur att en klyvning nästan alltid kan tänkas genomförd på flera sätt. Då olika lösningar sålunda äro tänkbara, skall enligt vad här stadgas det alternativ väljas som utan att oskälig kostnad uppstår medför minsta olägenhet. När motsvarande situation med valmöjlighet mellan skilda alternativ föreligger enligt annan lagstiftning, skall samma princip i regel tillämpas. Även fastighetsreglering skall enligt det i 5 kap. 6 § andra stycket föreslagna stadgandet genomföras med iakttagande av denna grundsats, men eftersom sådan fastighetsbildning i motsats till klyvning sker i förbättringssyfte och återverkningarna på det ekonomiska nettoresultatet därvid ansetts böra tillmätas största vikt, har stadgandet i nämnda lagrum fått en något avvikande utformning.

För det fall att visst område av klyvningsfastigheten varit föremål för en lagligen gällande delning, torde det i vissa fall visa sig lämpligt att delägare får behålla den mark han innehar på grund av den äldre delningen. Frågan härom får bedömas med ledning av stadgandet i förevarande paragraf och därvid torde hänsyn böra tagas jämväl till att de tekniska arbetena i samband med klyvningen kunna förenklas och kostnaderna nedbringas, om den äldre delningen icke rubbas.

Att avsteg från vad i denna paragraf är stadgat må göras, om de delägare vilkas rätt är därav beroende lämna sitt samtycke, följer av 8 §.

7 §.

Som angivits vid kapitelrubriken uppkomma både vid klyvning och vid fastighetsreglering flera spörsmål, som torde böra lösas på likartat sätt. I vissa avseenden synes den önskade enhetligheten bäst vinnas genom att

hänvisning i detta kapitel sker till motsvarande stadganden om fastighetsreglering. Så förhåller det sig beträffande likvid- och tillträdesfrågorna, och i denna paragraf föreslås därför den bestämmelsen att vad enligt 5 kap. gäller om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering samt om tillträde skall äga motsvarande tillämpning vid klyvning.

Hänvisningen i fråga om ersättning mellan sakägarna gäller icke blott de materiella stadgandena i 5 kap. om när ersättning skall utgå och hur den skall bestämmas utan jämväl de särskilda föreskrifterna därstädes om sättet för ersättningens erläggande. Att dispositionsfrihet skall föreligga i samma utsträckning som vid fastighetsreglering stadgas uttryckligen i 8 §.

Av att reglerna i 5 kap. skola äga motsvarande tillämpning torde bl. a. följa att vad i nämnda kapitel sägs om fastighet måste i vissa fall vid klyvning tillämpas beträffande fastighetsandel.

8 §.

Denna paragraf reglerar delägarnas dispositionsfrihet vid klyvning. Denna rätt skall såsom redan antytts vid föregående paragrafer avse förutom 6 § även den i 3 § behandlade frågan om tilldelningen och frågan om delägares rätt till ersättning. Att delägare dessutom bör kunna avstå från en tillämpning av stadgandet i 2 § andra stycket, varigenom han skyddas mot att i visst avseende oskäligt betungas, synes uppenbart, men i enlighet med det uttalande som kommittén gjort i anslutning till nämnda stadgande kan en anordning icke gärna anses på detta sätt betungande för delägare, om denne förklarat sig ej ha något att erinra däremot. I förevarande sammanhang är det följaktligen obehövligt med en uttrycklig föreskrift om rätt till avsteg från 2 § andra stycket.

De enligt 5 kap. 18 § andra och tredje styckena samt 19 § gällande begränsningarna i sakägares frihet att vid omreglering av honom tillhörig fastighet medgiva avsteg från vissa materiella lagbestämmelser ha genom hänvisning i ett andra stycke av denna paragraf gjorts i motsvarande mån tillämpliga å delägare i klyvningsfastighet i fråga om honom tillkommande andel i fastigheten.

9 §.

För närvarande skola enligt 17 kap. 1 § jorddelningslagen kostnaderna för klyvning av fastighet genom laga skifte i princip utgöras av delägarna i förhållande till det uppskattade ägobelopp var och en av dem erhåller vid skiftet. Till grund för denna princip torde ligga den uppfattningen att delägarnas fördel av klyvningen är beroende av de utbrutna andelarnas storlek och att en uppdelning av kostnaderna i enlighet med den tillämpade delningsgrunden därför är mest skälig. Detta betraktelsesätt synes icke kunna godtagas för framtiden. Väl bör nyttan av klyvningen vara av utslagsgivande betydelse, men särskilt med hänsyn till de föreslagna, täm-

ligen vidsträckta möjligheterna att utlägga gemensam lott för olika delägare även mot deras bestridande kan man ingalunda utgå från att varje delägare får nytta av klyvningen i förhållande till storleken av den honom tillhörande andelen i klyvningsfastigheten. Då det i många fall ej heller torde bliva möjligt att närmare uppskatta fördelen för de olika delägarna, har kommittén funnit sig böra föreslå en kostnadsfördelningsregel, upptagen i denna paragraf, enligt vilken det skall ankomma på förrättningsmännen att göra en skälighetsbedömning och grunda fördelningen på resultatet av denna, om ej annat föranledes av 2 kap. 6 §. För det fall att samtliga delägare få sina andelar utlagda i särskilda lotter, torde en fördelning i överensstämmelse med gällande norm ofta kunna godtagas som den mest skäliga.

## 12 KAP.

## Om sammanläggning

Det nuvarande sammanläggningsinstitutet skiljer sig från övriga fastighetsbildningsformer i det avseendet att prövningen av sammanläggningsfrågorna utföres av ägodelningsdomaren utan någon föregående förrättningshandläggning. Anledningen härtill är uppenbarligen den att sammanläggningen som sådan icke kräver några tekniska arbeten ute på marken samt att prövningen av de materiella villkor som för sin bedömning förutsätta inblick i inskrivningsförhållandena intar en dominerande ställning. Såvitt gäller landsbygden ha de erforderliga lagreglerna upptagits i den till jorddelningslagen anslutande lagen den 18 juni 1926 om sammanläggning av fastigheter å landet, vanligen kallad sammanläggningslagen, varjämte vissa särbestämmelser äro meddelade såväl i dalalagen som i 1962 års lag om äganderättsutredning m. m. För städernas och de med dem i förevarande hänseende jämställda samhällenas del återfinnas bestämmelser om sammanläggning i 1917 års lag, där 3 kap. behandlar sammanläggning av områden, som enligt fastställd tomtindelning utgöra tomt, och 4 kap. sammanläggning av stadsägor och av fastigheter, som redovisas i jordregister. Sammanläggningslagens reglering är den mest fullständiga. Bestämmelserna i 1917 års lag skilja sig emellertid icke väsentligt från vad som gäller för landsbygden vare sig i fråga om förutsättningarna för sammanläggning eller beträffande förfarandet. I stor utsträckning äro stadgandena identiska.

Syftet med sammanläggningen har hittills främst varit antingen att åvägabringa en fast förening mellan flera fastigheter, som användas för ett gemensamt ändamål och tillsammans bilda en lämplig brukningsenhet, eller att i kombination med avstyckning möjliggöra en överföring av ett område

från en fastighet till en annan och på så sätt åstadkomma en rationalisering av fastighetsbeståndet eller främja uppkomsten av fastigheter i överensstämmelse med föreliggande planer enligt byggnadslagstiftningen. Ett genomförande av det förslag till fastighetsreglering som kommittén nu framlägger får helt visst till följd att sammanläggningsinstitutet kommer att avsevärt förändra karaktär. De med avstyckning kombinerade sammanläggningarna, vilka hittills ofta dominerat sammanläggningsverksamheten, torde sålunda bliva tämligen sällsynta. För att få till stånd ensidiga överföringsåtgärder kommer man säkerligen att som regel tillgripa fastighetsreglering, och endast i undantagsbetonade situationer blir man nödsakad att lita till den vanligen mera omständliga proceduren med avstyckning och sammanläggning. Den andra uppgiften för sammanläggningsinstitutet, vilken innebär att för sambruk avsedda fastigheter sammanföras till en enhet, blir däremot så mycket mera betydelsefull, även om överföring genom fastighetsreglering också här torde komma till viss användning, eftersom hinder icke skall föreligga mot att hela fastigheter överföras vid enighet mellan samtliga rättsägare.

Med hänsyn till de ändamål som den officiella fastighetsindelningen skall fullfölja är det betydelsefullt att denna indelning så nära som möjligt ansluter sig till den faktiska indelningen av jorden i brukningsenheter. Av denna anledning är det önskvärt att s. k. privat jorddelning förhindras, men det är av samma skäl också ett viktigt intresse från allmän synpunkt att, där flera fastigheter brukas tillsammans och de utgöra en lämplig enhet som bör bestå för framtiden, den officiella indelningen anpassas efter den faktiska indelningen genom att fastigheterna slås ihop till en fastighet. Särskilt för den jordpolitiska verksamheten är det viktigt att en sådan anpassning främjas. Samtidigt får emellertid konstateras att sammanläggningar i nu angivna situationer vanligen äro tämligen betydelselösa för den enskilde fastighetsägaren, där det icke rent av innebär en direkt olägenhet för honom att hans fastigheter sammanslås till en enhet, som endast efter en jordpolitisk prövning kan upplösas. En viss fördel är det dock för ägaren att han erhåller sina olika fastigheter förenade under en gemensam beteckning. Därigenom befordras ordning och reda, samtidigt som ägaren icke vidare behöver riskera att vid ingående av rättshandlingar eller eljest, när hela den samlade egendomen beröres, någon del som tidigare utgjort särskild fastighet blir bortglömd. För det fall att ägaren önskar utnyttja det kreditvärde som hans fasta egendom såsom helhet representerar och i någon av fastigheterna finnes en eller flera inteckningar som han vill belåna, kan han tillika vinna annan fördel genom sammanläggningen. Utan att han behöver låta vidtaga någon speciell inteckningsåtgärd komma nämligen därvid dessa inteckningar att gälla i hela egendomen.

Nuvarande ordning förutsätter för sammanläggning initiativ från den enskildes sida. Endast vid laga skifte som handlägges enligt särbestämmel-

serna i dalalagen eller i anslutning till särskild äganderättsutredning kan sammanläggning ske utan ägarens begäran. Med hänsyn till den nyss berörda synpunkten angående sammanläggningarnas betydelse för det allmänna har fråga väckts om en sådan reformering av lagstiftningen att sammanläggningar skulle mera generellt genomföras oberoende av enskilt initiativ. Frågan har diskuterats i vissa sammanhang och olika mer eller mindre radikala förslag ha därvid övervägts. Redan av praktiska skäl har dock tanken på en långtgående reform avfärdats. Sålunda kan ej ifrågakomma att företaga en allmän inventering av fastighetsbeståndet i landet och att i anslutning därtill verkställa sammanläggningar i alla de fall, där ändamålsenliga sambruk befinnas föreligga. Enbart för inventeringen och den jordpolitiska bedömningen skulle krävas en orimligt stor insats av personal, som ej utan eftersättande av än mera angelägna arbetsuppgifter på fastighetsbildningens område skulle kunna frigöras för ändamålet. Därtill skulle komma de svårigheter som uppordnandet av inteckningsförhållandena skulle förorsaka. En mindre radikal lösning skulle vara att man endast inriktade sig på de fall, då bestående lämpliga brukningsenheter hotades av uppdelning genom äganderättsöverlåtelser eller då sådana överlåtelser medförde att nya brukningsenheter skulle bildas av flera fastigheter. Kontrollen kunde då knytas till lagfartsansökningarnas behandling. Även här skulle emellertid praktiska svårigheter möta genom att kontrollen skulle förutsätta kännedom om lagfartssökandenas tidigare fastighetsinnehav. Möjligen skulle man kunna tänka sig att tvångsvis genomföra sammanläggningar, då lagfart för samme person samtidigt söktes på flera fastigheter, som visade sig avsedda att brukas gemensamt, men det kan med fog ifrågasättas om en dylik begränsad anordning skulle få egentlig praktisk betydelse. Det synes också mindre lämpligt att på detta sätt ex officio genomföra sammanläggningar enbart beträffande en i viss mån godtyckligt utvald mindre grupp av de olika fall som man vill nå.

De anförda synpunkterna ha föranlett kommittén att avvisa tanken på att tillerkänna det allmänna en rätt att påkalla genomförandet av sammanläggningar såsom fristående fastighetsbildningsåtgärder. Enligt kommitténs mening bör man i stället söka att på indirekt väg styra utvecklingen på sådant sätt att de från allmän synpunkt önskvärda sammanläggningarna i största möjliga utsträckning komma till stånd efter hand under fastighetsägarnas medverkan. Genom upplysningsverksamhet och viss bidragsgivning i syfte att bereda de enskilda gottgörelse för sammanläggningskostnaderna kunna vissa resultat vinnas. En annan möjlighet som redan nu utnyttjas i viss omfattning är den att uppställa sammanläggning som villkor för erhållande av förvärvstillstånd eller av statligt stöd till yttre och inre rationaliseringsåtgärder eller liknande ändamål. Det kan även förtjäna övervägas att införa den ordningen att byggnadsnämnd erhåller befogenhet att i vissa fall såsom villkor för byggnadslov uppställa

det kravet att sökanden tillhöriga fastigheter sammanläggas. Också i vissa planärenden, kanske främst vid antagande och fastställelse av byggnadsplan, kan det finnas skäl att ägna uppmärksamhet åt sammanläggningsfrågan. Slutligen torde den frivilliga sammanläggningsverksamheten komma att främjas genom det sätt varpå de allmänna materiella villkoren för fastighetsbildning föreslås bliva utformade. Till följd av de krav beträffande fastighets beskaffenhet som enligt 3 kap. i princip skola vara uppfyllda för att fastighetsägare skall kunna få till stånd en önskad reglerings- eller delningsåtgärd kommer han helt visst att ofta se sig föranlåten att begära sammanläggning, när åtgärden berör honom tillhörig fastighet, som brukas tillsammans med annan.

Kommitténs negativa inställning till ett officialinitiativ rörande en sammanslagning av fastigheter som tillsammans ingå i en brukningsenhet hänför sig icke till sådana sammanläggningsåtgärder som utgöra ett led i en mera omfattande fastighetsreglering. Då fastighetsförhållandena inom ett område äro föremål för en allmän omgestaltning av den typ som närmast motsvarar det nuvarande omskiftet, visar det sig nästan alltid mest ändamålsenligt och med jordägarnas önskemål bäst överensstämmande att varje ägares samlade fastighetsinnehav behandlas som en enda enhet. Där någon innehar olika fastigheter eller delar av olika fastigheter, måste därför garantier erhållas för att enheten ej framdeles upplöses i annan ordning än den för fastighetsbildning stadgade. För detta ändamål bör sammanläggning äga rum i anslutning till regleringen. Vanligtvis torde fastighetsägaren ej ha något att erinra mot en sammanläggning, men det skulle likväl vara otillfredsställande, om man för en sådan åtgärd skulle vara beroende av att en formell ansökan göres. En anordning motsvarande den som härvidlag gäller enligt dalalagen synes med fördel böra införas i rikslagstiftningen och kommittén vill med hänsyn härtill förorda att fråga om sammanläggning av egendom, som ingår i fastighetsreglering med uppgift att inom ett område åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning, skall kunna upptagas utan ansökan av ägaren. På samma sätt som vid dalaskiftena bör emellertid åt ägaren inrymmas befogenhet att hindra sammanläggning, när han har giltig anledning därtill.

Även eljest när vid förrättning för genomförande av viss regleringsåtgärd eller av avstyckning eller klyvning visar sig att åtgärden är beroende av att sammanläggning kommer till stånd, kan det vara motiverat med ett officialinitiativ. Om den, på vars begäran förrättningen sker, ej själv äger de fastigheter vilkas sammanläggning är nödvändig för fastighetsbildningen och fastigheternas ägare är ointresserad av frågan, synes intet vara att erinra mot att förrättningsmännen härvidlag erhålla motsvarande initiativrätt som vid de mera genomgripande fastighetsregleringarna. Särskilt vid avstyckning på grund av överlåtelse och vid klyvning kan anordningen beräknas bliva av betydelse.

Ett annat spörsmål beträffande sammanläggningsinstitutet som i likhet med initiativfrågan tilldragit sig stort intresse gäller fastighetsbildningens beroende av gravationsförhållandena. Före 1947 års reform av fastighetsbildningslagstiftningen fick sammanläggning icke ske, såvida icke blott en av fastigheterna besvärades av beviljad eller sökt inteckning eller, där flera av fastigheterna sålunda besvärades, icke någon av dem häftade för andra inteckningar än sådana som voro i samma inbördes ordning gällande även i var och en av de övriga. Den omständigheten att i en av fastigheterna tillika fanns inteckning med sämre rätt utgjorde dock ej hinder mot sammanläggning, om innehavaren av sådan inteckning medgivit sammanläggningen. Kravet på medgivande i detta fall sammanhängde med att enligt vad som åberopats sammanläggningen kunde medföra den olägenheten för särinteckningshavare att det kunde bliva svårt, kanske omöjligt för honom att vid exekutiv försäljning av den nybildade fastigheten tillvarata sin rätt; köpeskillingen kunde i följd av sammanläggningen komma att röra sig om ett för inteckningshavaren ej anskaffbart belopp. Voro två eller flera av fastigheterna besvärade av särinteckningar, utgjorde detta ett ovillkorligt hinder för sammanläggning. Hindret kunde avlägsnas endast genom dödningsåtgärd och alltså icke genom någon överenskommelse mellan de olika rättsägarna om den ordning i vilken inteckningarna skulle gälla i den genom sammanläggning bildade fastigheten. Med inteckning jämställdes fordran eller annan rättighet som avsågs i 11 kap. 2 § jordabalken.

Fastighetsbildningssakkunniga föreslogo i sitt år 1944 avgivna betänkande (SOU 1944: 46) en helt ny lag om sammanläggning av fastigheter å landet och förordade därvid nya regler beträffande inteckningsförhållandenas betydelse för möjligheterna att verkställa sammanläggningar. Förslaget innebar härvidlag i huvudsak två nyheter, nämligen dels att det tidigare gällande kravet på medgivande från innehavare av särinteckning med sämre rätt än gemensamma inteckningar i fastigheterna skulle eftergivas, dels ock att inteckningar för servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft icke skulle kunna på samma sätt som andra inteckningar hindra sammanläggningar. Vid remissbehandlingen hälsades de föreslagna lättnaderna i allmänhet med tillfredsställelse, men farhågor uttalades även för att rättsförluster kunde komma att drabba innehavare av penninginteckningar. Nämnas bör vidare att lagberedningen i utlåtande över betänkandet bl. a. anförde att beredningen under sitt arbete med en översyn av inteckningslagstiftningen uppmärksammat frågan i vad mån det var möjligt att för bildande av s. k. inskrivningsenheter eller för sammanläggning av fastigheter finna en godtagbar norm, efter vilken en rangordning mellan inteckningar i skilda fastigheter skulle kunna bestämmas, även när dessa voro på olika sätt graverade. Beredningen ansåg det tänkbart att en dylik rangordning kunde fastställas vid en särskild förrättning, s. k. inteckningsreglering. Därest ett sådant system visade sig genomförbart, skulle

frågan om sammanläggnings beroende av gravationsförhållandena komma i ett annat läge. En sammanläggning skulle över huvud icke behöva hindras av den omständigheten att fastigheterna voro på olika sätt belastade.

Fastighetsbildningssakkunnigas förslag till ny lagstiftning om sammanläggning blev icke genomfört i samband med 1947 års reform, varvid ifrågavarande sammanläggningsregler dock gjordes till föremål för vissa ändringar och erhöllo nu gällande lydelse. Dessa ändringar voro av relativt begränsad innebörd och kunna sägas lämna de förut gällande principerna på förevarande område orubbade. De tidigare stadgade hindren för sammanläggning bibehöllos sålunda men med det viktiga undantaget att, om mera än en av fastigheterna besvärades av beviljad eller sökt inteckning på sådant sätt att sammanläggning hindrades, denna dock skulle få äga rum, därest envar inteckningshavare medgivit sammanläggningen på grundval av ett utav ägodelningsdomaren upprättat förslag till förmånsordning för inteckningarna i den nybildade fastigheten samt detta förslag godkänts av sökanden. Kravet på inteckningshavares medgivande såväl i detta fall som i fråga om särinteckning med sämre rätt än gemensamma inteckningar eftergavs emellertid, om sammanläggningen var väsentligen utan betydelse för hans säkerhet. Dessutom föreskrevs den nyheten att avseende icke skulle vid prövningen av sammanläggningsvillkoren fästas vid inteckning för servitut eller nyttjanderätt, såframt den intecknade rättigheten icke rörde mark som skulle ingå i sammanläggningen. — Bestämmelserna återfinnas i 14 § sammanläggningslagen och i 3 kap. 3 § 1917 års lag, vartill hänvisas i 4 kap. samma lag.

I 1947 års lagstiftningsärende uttalade föredragande departementschefen att det enligt hans mening var i och för sig önskvärt att lämpligheten av sammanläggning finge bedömas uteslutande efter jordpolitiska grunder. Härför erfordrades emellertid anordningar, som på betryggande sätt tillgodosågo inteckningshavarnas intresse. Den i lagberedningens remissutlåtande antydda inskrivningsregleringen kunde möjligen visa sig vara en utväg, men utformningen av ett dylikt institut syntes sammanhänga med reformeringen av inskrivningsrätten i övrigt. Sammanläggningsinstitutet kunde med hänsyn därtill ännu icke erhålla en slutlig utformning. (Prop. 232/1947 s. 229, NJA II 1948 s. 6.) Beträffande den nya ordningen med förslag till särskild förmånsordning, som skulle kunna upprättas av ägodelningsdomaren och läggas till grund för sammanläggning, yttrade departementschefen vidare att närmare regler om hur inteckningarna skulle ordnas syntes svårligen kunna meddelas. Om två fastigheter besvärades av var sin penninginteckning, kunde det vara lämpligt att låta inteckningarna erhålla lika rätt i förmånshänseende. Därest inteckningarna var för sig stodo i samma förhållande till den intecknade fastighetens värde, torde detta överensstämma med den matematiska rättvisan. Förelåg icke denna förutsättning, kunde eventuellt den ena inteckningen placeras

före den andra; möjligen nåddes det bästa resultatet först om någon av inteckningarna uppdelades och alltså delvis kunde få sämre eller bättre rätt än den andra inteckningen. För att bedöma detta måste man emellertid kunna jämföra den säkerhet som de olika inteckningarna representerade. En utväg i detta hänseende hade anvisats i en inom lagberedningen upprättad promemoria angående företrädesordningen mellan inteckningar vid bildandet av inskrivningsenheter och vid sammanläggning av fastigheter (tryckt i hypoteksombudsmännens förhandlingar 1944 s. 1411 ff.). Varje inteckning skulle åsättas ett gradtal. Detta uträknades på så sätt att den värdegräns, inom vilken inteckningens halva belopp rymdes, den »mellersta inteckningskronans» läge, ställdes i relation till den intecknade fastighetens taxeringsvärde. En inteckning med lägre gradtal placerades i den nybildade enheten framför en inteckning med högre sådant tal. I promemorian hade emellertid framhållits att det kunde tänkas att metoden under vissa omständigheter ledde till resultat vilka framstodo såsom mindre rättvisa. På grund av det anförda ansåg departementschefen ägodelningsdomaren böra vid upprättandet av förslag till förmånsordning ha frihet att ordna inteckningarna på det mest ändamålsenliga sättet. Med hänsyn till förslagets betydelse för möjligheterna att erhålla medgivanden till sammanläggningen måste han emellertid i största möjliga utsträckning beakta inteckningshavarnas önskemål och även i övrigt tillse att inteckningarnas tidigare förmånsläge icke onödigtvis ändrades. (Prop. 232/1947 s. 261 f., NJA II 1948 s. 63.)

Under sitt fortsatta lagstiftningsarbete på fastighetsrättens område har lagberedningen ingående diskuterat de spörsmål som sammanhänga med inteckningarnas inbördes företräde vid sammanföring av olika fastigheter till en enhet. Beredningens överväganden i denna del finnas redovisade i dess år 1960 avlämnade betänkande med förslag till jordabalk m. m. (SOU 1960: 24—26). I anslutning till behandlingen av institutet registrerad bruksenhet — en av flera fastigheter bildad inskrivningsrättslig enhet som av beredningen föreslagits i syfte att möjliggöra ett förbud mot gemensamma inteckningar och en avveckling av det hittillsvarande gemensamma inteckningsansvaret — upptagas hithörande problem till närmare undersökning. Bestämmelserna om registrerad bruksenhet återfinnas i 26 kap. jordabalksförslaget. Det bör emellertid i detta sammanhang framhållas att lagberedningen även verkställt en omarbetning av gällande regler om sammanläggning och anpassat dessa efter den föreslagna ordningen för bildande av bruksenhet. Efter en begränsad remissbehandling av beredningens betänkande har jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 8 december 1961 uppdragits åt en särskilt tillkallad utredning, jordabalksutredningen, att överarbeta jordabalksförslaget. Enligt meddelade direktiv är huvuduppgiften för utredningen att ur förslaget utmönstra förbudet mot gemensamma inteckningar och de regelanordningar som betingas av detta för-

bud samt att i samband därmed verkställa en modernisering och förenkling av nuvarande regler om gemensamma inteckningar. Ehuru institutet registrerad bruksenhet till följd härav icke torde komma att upptagas i lagstiftningen, sakna uppenbarligen icke lagberedningens överväganden och slutsatser rörande institutet intresse i förevarande sammanhang.

Enligt lagberedningens förslag skola inteckningsförhållandena vid bildande av bruksenhet regleras i första hand på grundval av överenskommelse mellan de olika rättsägarna (26 kap. 7 § andra stycket förslaget till ny jordabalk). Om och i den mån överenskommelse icke träffas, återstår enligt vad beredningen framhåller blott den utvägen att den föreliggande konflikten löses genom beslut av myndighet. I motiven till de bestämmelser som äro avsedda att ligga till grund för sådant beslut (26 kap. 8—11 §§ förslaget till ny jordabalk) lämnar beredningen till en början en ingående redogörelse för innehållet i den i 1947 års lagstiftningsärende omförmälda promemorian. Beredningen betonar vidare förtjänsterna hos den i promemorian omförmälda gradtalsmetoden men konstaterar samtidigt att metoden är behäftad med bestämda brister. I sitt förslag angående bildande av bruksenhet anknyter beredningen till den redan i promemorian framförda grundtanken att en intecknings läge i den särskilda fastigheten bör vara bestämmande för dess företräde i bruksenheten och omsätter denna princip i en särskild metod, av beredningen benämnd lägemetoden. Strikt tillämpad innebär denna en matematiskt sett fullständig anpassning till inteckningarnas inbördes lägen i de särskilda fastigheterna och har enligt beredningen som principiell utgångspunkt ett avgjort företräde framför gradtalsmetoden. För en tillämpning av företrädesregler enligt densamma måste panträtt i konkurrens med annan panträtt eller med annan rättighet kunna uppdelas och särskild bestämmelse härom föreslås av beredningen. Samtidigt påpekas emellertid att lägemetoden obestridligt blir mera svårpraktikabel än gradtalsmetoden. För att förebygga tillämpningssvårigheter uppställer beredningen icke som ett ovillkorligt krav att varje rättighet skall i bruksenheten åtnjuta samma säkerhet som förut. Det är tillräckligt att rättigheten kan antagas komma i åtnjutande av väsentligen lika god säkerhet som tidigare. Från smärre variationer i läge mellan inskrivningar i de skilda fastigheterna skall alltså kunna bortses. Att så får ske anses sakligt motiverat redan av det förhållandet att vissa av de faktorer som betinga läget äro beroende av uppskattning och följaktligen icke exakt mätbara. Inom ramen för den angivna principen att varje rättighet skall erhålla det företräde som tillförsäkrar rättighetshavaren väsentligen samma säkerhet som tidigare föreslås särskilda möjligheter till jämkningar av det resultat vartill en strikt tillämpning av lägemetoden skulle leda.

Ehuru den nu antydda ordningen för reglering av fastigheternas gravationsförhållanden vid bildande av bruksenhet i allmänhet torde medföra

att belastningarna i de särskilda fastigheterna kunna utan väsentligt förfång för någon rättsägare inordnas i bruksenheten, kan man enligt lagberedningens mening icke helt bortse från det förhållandet att i vissa situationer hinder däremot kan visa sig föreligga. Till en sådan situation kan särskilt medverka den omständigheten att av de rättigheter varom fråga är endast intecknad panträtt är delbar. Vidare kan en liknande situation föreligga, då någon av de fastigheter som äro ämnade att ingå i bruksenheten häftar för fordran, som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller eljest äger förmånsrätt framför intecknad panträtt. I undantagsfall kunna dessa betalningsrätter vara av den omfattning att de mera väsentligt inverka på företrädet för rättigheter i fastigheterna. Med hänsyn härtill har särskilt föreskrivits att, om ej åt varje rättighet kan beredas det företräde i bruksenheten som enligt vad förut sagts skall tillkomma rättigheten och ej heller den vars rätt är i fråga lämnat sitt samtycke till avvikelsen, det utgör hinder för bruksenhetens bildande (26 kap. 12 § förslaget till ny jordabalk).

Den omständigheten att såsom lagberedningen funnit de ifrågavarande fastigheternas gravationsförhållanden kunna, låt vara blott i mera undantagsbetonade situationer, vara sådana att en tvångsvis verkställd inteckningsreglering ej är genomförbar utan eftersättande av någon rättsägares berättigade intresse måste otvivelaktigt få sina konsekvenser beträffande sammanläggningarna. Nämnas bör att ingen av de remissinstanser som avgivit utlåtande över lagberedningens förslag gjort gällande att beredningen bort gå längre i förevarande hänseende och föreslå obligatorisk inteckningsreglering för alla fall. Däremot har i vissa yttranden anmärkts att redan beredningens förslag är alltför långtgående. Enligt fastighetsbildningskommitténs mening får genom den utredning som lagberedningen verkställt och vad vid remissbehandlingen förekommit anses fastslaget att frågan om tillåtligheten av sammanläggning måste bedömas med hänsyn jämväl till åtgärdens inverkan på rättighetshavarnas ställning. Det är således icke möjligt att låta ett avgörande angående sammanläggning bliva gällande utan att dessförinnan en undersökning av inteckningsfrågorna ägt rum och det därvid befunnits att en eventuellt nödvändig inteckningsreglering kan verkställas. De förhoppningar man tidigare må ha hyst om att sammanläggningarna helt skulle bliva oberoende av gravationsförhållandena ha med andra ord visat sig icke kunna infrias.

Av lagberedningens utredning torde vidare få anses framgå att en inteckningsreglering ofta kommer att, om den icke grundas på överenskommelse mellan rättsägarna, innebära en vidlyftig procedur, där det bl. a. kan bliva fråga om att uppskatta de olika fastigheternas värden för att rättigheternas läge i fastigheterna skall kunna fastställas och att tvångsvis genomföra en uppdelning av fordringsinteckningar. Med hänsyn härtill är kommittén icke beredd förorda att man i sammanläggningsärendena övergår till en ordning, motsvarande den som lagberedningen föreslagit för bil-

dande av bruksenhet, såvida icke påtagliga fördelar samtidigt kunna vinnas genom att man på detta sätt skulle erhålla vissa möjligheter att oberoende av inteckningshavarnas medverkan bestämma företrädet för inteckningarna i de genom sammanläggning bildade fastigheterna. Erfarenheterna från tillämpningen av numera gällande sammanläggningsregler torde emellertid ge vid handen att sammanläggningar blott mycket sällan om ens någonsin förhindras av att inteckningshavare vägra lämna medgivande till erforderliga åtgärder eller att de för sin medverkan ställa villkor, som omöjliggöra eller försvåra sammanläggningsverksamheten. Visserligen lider det nuvarande systemet av en del brister, vilka bl. a. visa sig i att det kan ta orimligt lång tid att få en sammanläggning genomförd, men bristerna synas knappast vara att hänföra till de med avseende å inteckningsförhållandena uppställda materiella villkoren för sammanläggning utan bero snarare på att förfarandet ej är anordnat på fullt rationellt sätt. Kommittén har därför kommit till den uppfattningen att införandet av nya regler, genom vilka inteckningsfrågorna skulle åtminstone inom vissa gränser kunna lösas även mot inteckningshavares bestridande, icke skulle vara till någon större nytta eller fylla ett praktiskt behov. Snarare kan befaras att dylika regler skulle verka tyngande och motverka en ändamålsenlig omläggning av förfarandet i sammanläggningsärendena.

På grund av det anförda synes spörsmålet rörande sammanläggningarnas beroende av gravationsförhållandena böra i den nya lagen lösas på i huvudsak samma sätt som i nuvarande lagstiftning. Viss prövning av inteckningsfrågorna skall således äga rum, innan sammanläggning kommer till stånd, och i de fall, då särskild inteckningsreglering därvid befinnes erforderlig, skall densamma verkställas under frivillig medverkan av de berörda rättsägarna efter i stort sett samma principer som hittills.

Vad härefter beträffar förfarandet i sammanläggningsärendena bereder det åtskilliga svårigheter att på lämpligt sätt samordna de olika i dessa ärenden förekommande prövningsmomenten. Bedömning av sammanläggningarnas jord- och planpolitiska verkningar kan ej gärna anförtros åt andra organ än dem som handhava övriga fastighetsbildningsfrågor. Granskningen huruvida de i detta sammanhang ofrånkomliga villkoren med avseende å de sakrättsliga förhållandena äro uppfyllda måste å andra sidan ombesörjas av befattningshavare, som har nära anknytning till inskrivningsväsendet. Av betydelse är vidare att sistnämnda prövning måste ske i så nära anslutning till sammanläggningens genomförande att inskrivningsförhållandena icke hinna undergå någon förändring fram till dess beslutet om sammanläggning blir slutligt gällande.

Särskilt med hänsyn till sistnämnda omständighet synas skäl kunna åberopas till stöd för ett bibehållande av den nuvarande ordningen i dess huvuddrag. Enligt denna har sammanläggningen formen av ett ansöknings-

ärende med ägodelningsdomaren som första instans. Såvitt gäller åtgärder enligt sammanläggningslagen åligger det sökanden att förebringa utredning av lantmätare rörande frågan om sammanläggningens lämplighet från fastighetsbildningssynpunkt, om sådan utredning ej eljest är tillgänglig. Ägodelningsdomaren har därjämte att inhämta utlåtande från överlantmätaren. Beträffande frågan huruvida hinder mot sammanläggningen föreligger med hänsyn till de sakrättsliga villkoren skall ägodelningsdomaren, där han ej samtidigt är inskrivningsdomare i domsagan, inhämta dennes yttrande. Det åligger inskrivningsdomaren att, om efter yttrandets avgivande men innan sammanläggning skett förändring inträffar i något av de förhållanden han haft att yttra sig om, så fort ske kan underrätta ägodelningsdomaren om förändringen. När sammanläggning kombinerats med avstyckning, skall ägodelningsdomaren i samband med sammanläggningen pröva även avstyckningen och övriga vid samma förrättning vidtagna åtgärder i och för fastställelse. — Det sålunda beskrivna sammanläggningsförfarandet grundar sig främst på jordstyckningskommissionens år 1920 framlagda förslag. I vissa äldre förslag hade emellertid andra lösningar ifrågasatts. Sålunda upptogos i skiftesstadgekommitténs betänkande av år 1911 skilda anordningar för prövningen i olika fall. För vissa situationer, där någon prövning från fastighetsbildningssynpunkt ej ansågs påkallad, skulle enligt förslaget sammanläggningsärendet handläggas enbart av inskrivningsmyndighet, d. v. s. allmän underrätt. Till denna grupp hörde främst sammanläggning med stamfastighet av områden, som tidigare genom avsöndring eller på vissa andra sätt avskiljts därifrån. För den andra gruppen av fall föreslogs att prövningen i första hand skulle verkställas av lantmätare, vars utlåtande skulle överprövas av ägodelningsrättens ordförande. Till sist skulle prövning från inskrivningssynpunkt äga rum hos rätten.

Även om den nuvarande ordningen med en befattningshavare vid domstol såsom den beslutande i sammanläggningsärendena kan anses fördelaktig med hänsyn till dennes nära kontakt med inskrivningsväsendet, är densamma behäftad med vissa brister och av sådan beskaffenhet att den endast med stora svårigheter skulle kunna inordnas i det regelsystem som kommittén föreslår beträffande fastighetsbildning i allmänhet. Visserligen torde det förhållandet att ägodelningsdomaren ej är avsedd att bibehållas vara utan betydelse, ty dennes åligganden i sammanläggningsärenden torde utan olägenhet kunna överflyttas på inskrivningsdomaren. Av större vikt är däremot att den hittillsvarande fastställelseprövningen skall avskaffas och att i samband därmed den ordningen införes att fastighetsbildningsåtgärder skola erhålla full rättsverkan först med registreringen. Till följd härav och då särskilt undantag härvidlag för sammanläggningarnas del icke synes möjligt, kommer denna form av fastighetsbildning, oavsett vilken myndighet som beslutat därom, ej att anses genomförd förrän i och

med att de i sammanläggningen ingående fastigheterna avföras ur fastighetsregistret och den nybildade fastigheten antecknas däri. Detta innebär i sin tur att sådana förändringar rörande inskrivningsförhållandena som påverka sammanläggningens tillåtlighet kunna inträda så länge registrering icke skett. Måhända skulle olägenheten härav kunna motverkas genom ett temporärt förbud mot inskrivningsåtgärder beträffande de berörda fastigheterna. Ett dylikt förbud skulle dock kunna få kännbara verkningar för fastighetsägarna och skulle motverka strävandena att förmå dem att begära sammanläggning. Det skulle även innebära en belastning för inskrivningsväsendet och bör helst undvikas.

Att märka är vidare att samma materiella villkor av jord- och planpolitisk innebörd skola gälla för all fastighetsbildning, oberoende av vilket fastighetsbildningsinstitut som kommer till användning. Sammanläggning intar i detta hänseende ingen särställning. Med hänsyn härtill och till vikten av största möjliga enhetlighet i förfarandet synes det lämpligast att sammanläggningsärendena prövas av samma myndigheter och i samma huvudsakliga ordning som fastighetsdelningar och regleringsåtgärder. Såsom redan berörts kan i vissa situationer en önskad ändring i fastighetsindelningen vinnas antingen genom fastighetsreglering eller genom sammanläggning vanligen i kombination med avstyckning. I dessa fall torde det oftast icke vara möjligt att på förhand, innan lantmätare verkställt viss utredning, avgöra vilkendera vägen som bör väljas. Även detta förhållande bidrar till önskvärdheten av att fråga om sammanläggning handlägges på samma sätt som övriga fastighetsbildningsåtgärder. Ännu större betydelse bör måhända tillmätas det förhållandet att sammanläggningen både i dessa situationer och även många gånger eljest kan vara beroende av att viss annan fastighetsbildning kommer till stånd liksom denna för sin tillåtlighet kan kräva att sammanläggningen genomföres. När olika åtgärder på detta sätt äro avhängiga av varandra så att ett vägrat tillstånd till den ena medför att även den andra blir hindrad, är det självfallet förenat med både arbetsekonomiska och andra praktiska fördelar, om en gemensam handläggning kan äga rum. Där ej ett samtidigt avgörande kan träffas angående de olika åtgärderna, blir det vidare nödvändigt att tillgripa lösningen med villkorliga beslut, vilket enligt vad erfarenheten visar ofta är mindre lämpligt.

Vad nu senast anförts talar starkt för en sådan omläggning av förfarandet beträffande sammanläggningarna att detta kommer att i stora drag överensstämma med den ordning som är avsedd att tillämpas vid handläggningen av övriga fastighetsbildningsåtgärder. Tydligt är emellertid att härigenom vissa komplikationer skulle uppkomma i vad gäller prövningen av de sakrättsliga villkoren för sammanläggning, men för kommittén står det klart att olägenheterna med detta alternativ äro mindre väsentliga än dem, som skulle vara förbundna med ett bibehållande av nuvarande sy-

stem med den formella beslutanderätten rörande sammanläggningsfrågan förlagd till befattningshavare vid domstol. En fullt tillfredsställande ordning kan över huvud taget icke vinnas, med mindre inskrivningsväsendet och fastighetsbildningsväsendet eller i varje fall fastighetsredovisningen bliva organisatoriskt förenade. En organisationsändring i syfte att vinna en fullt godtagbar samordning av de olika prövningsmomenten vid sammanläggningar skulle innebära en vittgående reform, vars verkningar i andra hänseenden icke kunna överblickas i förevarande sammanhang och som icke nu kan komma under övervägande. För kommittén, som ej har att upptaga frågan därom till behandling utan är bunden av nuvarande organisation i stort, gäller därför endast att anvisa den lösning som finnes giva upphov till minsta olägenheter. Som redan antytts finner kommittén alternativet med en omläggning av förfarandet så att sammanläggningsärendena hädanefter handläggas i likhet med andra ärenden rörande fastighetsbildning vara att föredraga och på grundval härav har sammanläggningsinstitutet utformats i kommittéförslaget. En speciell anordning för att prövningen med hänsyn till inskrivningsförhållandena skall på någorlunda smidigt sätt kunna inpassas i handläggningen erfordras visserligen, men i princip skall alltså förfarandet följa de regler som föreslås för fastighetsbildning i allmänhet. Denna uppfattning har kommittén redan låtit komma till uttryck vid utformningen av stadgandet i 2 kap. 2 §, enligt vilket fråga om fastighetsbildning utan att undantag för något fall medgives skall prövas vid förrättning varom stadgas i 4 kap. Det kan förtjäna påpekas att den omständigheten att fråga om sammanläggning alltid skall upptagas vid förrättning ingalunda innebär att sammanträde måste hållas. Kommittén vill härvidlag erinra om innehållet i 4 kap. 11 § och den möjlighet som där medgives att vid förrättning helt avvara sammanträde. Enligt uttalande i motiven till stadgandet kommer denna möjlighet att få sin största betydelse bl. a. just vid sammanläggningar. I förhållande till gällande rätt, som i princip kräver särskild av lantmätare verkställd utredning angående sammanläggningens lämplighet från fastighetsbildningssynpunkt, innebär förslaget med obligatorisk förrättningsprövning strängt taget endast en ändring i formellt hänseende.

Vad härefter beträffar spörsmålet hur man med den lösning av huvudfrågan rörande förfarandet som ovan redovisats bör anordna prövningen angående de sakrättsliga förhållandena kan det synas ligga närmast till hands att förrättningsmännen åläggas att under pågående sammanläggningsförrättning inhämta yttrande från inskrivningsdomaren och att först sedan denne förklarat hinder med hänsyn till inskrivningsförhållandena icke föreligga meddela sitt beslut om fastighetsbildningen. Konturerna till en lösning i enlighet härmed ha antytts av fastighetsbildningssakkunniga i en preliminär promemoria angående sammanläggning, som de sakkunniga upprättat i november 1952. Enligt denna lösning skulle ansökan om

sammanläggning göras hos distriktslantmätaren, vars första åtgärd skulle vara att preliminärt pröva ärendet från fastighetsbildningssynpunkt. Befanns därvid hinder möta mot sammanläggningen, blev någon prövning av ärendet i inskrivningshänseende aldrig aktuell. I annat fall skulle distriktslantmätaren snarast underrätta inskrivningsdomaren om ärendet samt därjämte själv så snart som möjligt med sakägarna upptaga frågan om eventuella inskrivningshinder till behandling. För detta ändamål borde han på enklast möjliga sätt anskaffa utredning om inskrivningsförhållandena. Vid behov borde samråd ske med inskrivningsdomaren. Om särinteckningar funnos, skulle undersökas huruvida sökanden avsåg att i erforderlig utsträckning döda inteckningarna eller önskade att dessa skulle stå kvar med den förmånsordning som kunde fastställas. I förra fallet borde det ankomma på lantmätaren att när så behövdes lämna sökanden råd och hjälp för att få dödningsåtgärderna till stånd. Det ganska omfattande arbete som på domarkanslierna brukade nedläggas på sammanläggningsärenden, som krävde olika inteckningsåtgärder, skulle alltså enligt vad fastighetsbildningssakkunniga framhöllo i promemorian komma att, åtminstone i stor utsträckning, överflyttas på lantmätaren. Genom den kontakt som denne redan från förfarandets inledande hade med sökanden torde en sådan ordning bidraga till att underlätta erforderlig omreglering av inteckningsförhållandena. Om dödningsåtgärder icke voro möjliga eller lämpliga, skulle utvägen med förmånsordning tillgripas. Uppgiften att upprätta och fastställa sådan borde läggas på inskrivningsdomaren. Sedan visshet erhållits om att hinder icke förelåg från inskrivningssynpunkt samt ärendet även i övrigt var klart att avslutas, skulle lantmätaren förordna om sammanläggning.

En nödvändig förutsättning för att den av fastighetsbildningssakkunniga sålunda skisserade lösningen med distriktslantmätaren som ensam beslutande skulle kunna komma i fråga syntes vara att man kunde anordna ett remiss- och underrättelseförfarande mellan lantmätaren och inskrivningsdomaren, som uppfyllde rimliga krav på såväl säkerhet som enkelhet. De sakkunniga uppehöllo sig tämligen ingående vid detta problem och gjorde därvid gällande att beslut om sammanläggning principiellt icke borde få meddelas, såvida inskrivningsdomaren icke funnit ärendet klart från inskrivningssynpunkt. Med hänsyn till de förändringar som kunde inträda efter inskrivningsdomarens prövning kunde övervägas att införa en regel av det innehållet att lantmätaren icke skulle få besluta om sammanläggning med mindre inskrivningsdomaren efter sist förflutna inskrivningsdag förklarat hinder icke möta. De sakkunniga förmodade emellertid att en dylik tidsbundenhet för lantmätaren skulle komma att medföra vissa praktiska olägenheter. Enligt deras mening torde det ej heller från säkerhetssynpunkt vara nödvändigt med en så sträng regel, utan vissa förenklingar syntes dem möjliga. Hade inskrivningsdomaren avgivit yttrande,

enligt vilket sammanläggningshinder icke förelåg, torde det i allmänhet icke vara erforderligt att, om lantmätaren dröjde med beslutet över nästa inskrivningsdag, formligen inhämta nytt utlåtande från inskrivningsdomaren. Det syntes fullt betryggande, menade de sakkunniga, med en regel, som för sådana fall ålade lantmätaren att på lämpligt sätt under hand förvissa sig om att några förändringar ej inträffat efter yttrandets avgivande. Hade dylika förändringar skett, torde dock nytt yttrande av inskrivningsdomaren erfordras. De sakkunniga antydde även möjligheten att byta ut skyldigheten för lantmätaren att inhämta besked från inskrivningsdomaren mot ett åläggande för denne att, när han erhållit underrättelse om sammanläggningsansökan, meddela lantmätaren så snart hinder från inskrivningssynpunkt befanns icke föreligga. Om lantmätaren efter att ha erhållit sådan »klarsignal» icke meddelade sitt beslut före nästa inskrivningsdag, skulle han på ett formlöst sätt kontrollera att nya hinder icke tillkommit. För den händelse lämpliga spärranteckningar gjordes i fastighetsboken, skulle enligt de sakkunnigas mening en senare kontroll kunna ske mycket enkelt.

För att få del av de synpunkter som bland olika befattningshavare inom domstolsväsendet och lantmäteriet anlades på de i promemorian behandlade frågorna läto fastighetsbildningssakkunniga ett antal ägodelningsdomare ävensom överlantmätarna och Sveriges lantmätareförening få tillfälle att inkomma med yttrande över promemorian. I flera av de utlåtanden som med anledning härav avgåvos godtogs det utkast till lösning av förfarandespörsmålen för vilket här redogjorts eller lämnades utkastet utan erinran. Anmärkningar däremot framfördes emellertid även. Särskilt några av ägodelningsdomarna betonade vissa svårigheter, som skulle uppkomma med den tänkta lösningen främst när det gällde att på ett betryggande sätt hålla lantmätaren underrättad om de förändringar i inskrivningsförhållandena som kunde inträda efter det inskrivningsdomaren en gång avgivit yttrande eller klarsignal. Svårigheterna härvidlag sammanhängde till en del med att förutsättningarna för nödvändiga inteckningsdödningar lätt rubbades och att dessa förutsättningar många gånger voro beroende av förhållanden rörande helt andra fastigheter än dem som skulle ingå i sammanläggning. Starka betänkligheter framfördes även mot blotta tanken på att lantmätaren skulle grunda sitt avgörande på underhandsmeddelanden. Härjämte förklarade Sveriges lantmätareförening sig icke kunna godtaga den tänkta lösningen i vad denna innebure att huvudansvaret för undanröjande av hinder från inskrivningssynpunkt skulle övervältras på distriktslantmätarna. Därigenom skulle åstadkommas en ej önskvärd förskjutning i distriktslantmätarnas arbetsuppgifter till men för deras planerande och plangenomförande verksamhet, vilken måste anses vara den väsentliga.

Av vad som förekommit i samband med remissbehandlingen av fastighetsbildningssakkunnigas promemoria har kommittén blivit övertygad om

att den av de sakkunniga skisserade lösningen för hur prövningen av de sakrättsliga villkoren för sammanläggning bör anordnas ej är genomförbar utan väsentliga modifikationer. Den omständigheten att sammanläggningar hädanefter icke skola erhålla full rättsverkan förrän i och med registreringen, vilken oftast icke kommer att kunna äga rum förrän viss tid förflutit efter det förrättningsmännen förordnat om sammanläggning, föranleder även att den i promemorian antydda ordningen för prövningen måste frångås. I stället blir det nödvändigt att anordna förfarandet så att inskrivningsdomarens slutliga prövning kommer att ske på så sent stadium att registrering regelmässigt kan ske omedelbart därefter. Det alternativ som härvid osökt erbjuder sig innebär i korthet att man låter förrättningsmännen bedöma frågan om sammanläggningens tillåtlighet med hänsyn till de jord- och planpolitiska villkoren och, där hinder i dessa avseenden icke finnes möta, meddela fastighetsbildningsbeslut innefattande förordnande om sammanläggning utan att de ha verkställt någon prövning från inskrivningssynpunkt, varefter de skola avsluta förrättningen. Först sedan nyssnämnda beslut vunnit laga kraft — vilket blott innebär att möjligheterna för enskild ävensom företrädare för allmänintresset av lämplig fastighetsbildning att få till stånd ändring äro uttömda — och sammanläggningsärendet kommit till registerföraren för anteckning i fastighetsregistret, inhämtas yttrande från inskrivningsdomaren beträffande frågan huruvida hinder föreligger med hänsyn till inskrivningsförhållandena. Omedelbart efter det att inskrivningsdomaren, som där det visar sig påkallat skall upptaga frågan om upprättande av särskild företrädesordning för inteckningarna, i avgivet utlåtande förklarat inskrivningsförhållandena vara sådana att sammanläggningen kan genomföras, verkställes registreringen. Med denna ordning framträder tydligare än eljest vid fastighetsbildning skillnaden mellan förrättningsavgörandets lagakraftvinnande och inträdandet av dess rättsverkningar. I och för sig skulle det vara önskvärt om registreringen och därmed även rättsverkningarna kunde göras beroende allenast av den förutsättningen att avgörandet vunnit laga kraft. Detta har emellertid icke varit möjligt utan att andra, mera besvärande olägenheter skulle uppkomma. Det må även framhållas att den tänkta ordningen, enligt vilken rättsverkningarna av ett förrättningsbeslut inträda först sedan andra förutsättningar än laga kraft visats vara uppfyllda, ingalunda innebär en nyhet på förevarande rättsområde.

För kommittén synes det tämligen uppenbart att ett förfarande i huvudsaklig överensstämmelse med vad nu sagts kommer att visa sig fylla de krav på ändamålsenlighet och säkerhet som man måste uppställa samt att man ej enligt något annat alternativ torde kunna vinna en mera fördelaktig lösning. Vissa modifikationer i den angivna principlösningen synas dock önskvärda och även möjliga att få till stånd. Sålunda torde förrättningsmännen böra åläggas att beakta vissa på sammanläggningen in-

verkande sakrättsliga förhållanden, som vanligen kunna utan större svårighet bedömas. Även om den slutliga prövningen härvidlag måste verkställas i ett senare skede och under direkt medverkan av inskrivningsdomaren, är det angeläget att man redan under pågående förrättning uppmärksammar eventuella hinder av detta slag så att man antingen kan vidtaga åtgärder för deras undanröjande eller, om sådana åtgärder visa sig icke vara möjliga, kan inställa förrättningen, innan alltför mycket arbete nedlagts därpå. Till frågor som i enlighet härmed böra upptagas av förrättningsmännen kan hänföras prövningen av äganderätts- och lagfartsförhållandena samt av vissa andra speciella förhållanden, såsom angående förekomsten av återköpsrätt och tomträtt, vilka i hög grad påverka möjligheterna att tillåta sammanläggning. Däremot torde det icke lämpligen kunna åläggas förrättningsmännen skyldighet att härutöver verkställa någon förhandsprövning av fastigheternas gravationsförhållanden och sammanläggningens beroende därav. Kommittén anser det dock önskvärt att förrättningsmännen i samband med sina undersökningar av övriga förutsättningar för sammanläggning ägna största möjliga uppmärksamhet även åt inteckningsförhållandena och, gärna i samråd med inskrivningsdomaren, klarlägga vilka inteckningsdödningar och andra åtgärder som kunna erfordras samt att de uppmana vederbörande fastighetsägare att låta utföra ifrågavarande åtgärder. Ett sådant förfarande från lantmätarnas sida får anses ingå som ett led i deras allmänna rådgivningsverksamhet och torde, såsom fastighetsbildningssakkunniga framhållit i sin promemoria, bliva av stor praktisk betydelse.

Med hänsyn till det anförda synes förfarandet i ett ärende angående sammanläggning av fastigheter, vilkas ägare själv påkallar åtgärden, böra i stora drag gestaltas på följande sätt. Ansökan göres såsom vid annan fastighetsbildning hos lantmätaren, som vid förrättning upptar den väckta frågan till prövning. Förrättningshandläggningen torde vanligen, åtminstone om ej annan fastighetsbildning samtidigt skall äga rum, kunna företagas på tjänsterummet och ske utan att formellt sammanträde avhålles. Vid förrättningen skall undersökas huruvida åtgärden är förenlig med de i 3 kap. upptagna allmänna bestämmelserna för fastighetsbildning. Enligt eljest gällande principer skall därvid erforderligt samråd ske med olika expertorgan. Förrättningsmännen ha även att taga ställning till om de särskilda, i förevarande kapitel inskrivna sammanläggningsvillkoren utom dem, som ha avseende å fastigheternas gravationsförhållanden, äro uppfyllda. Härför torde i regel hänvändelse böra göras till vederbörande inskrivningsavdelning för kontroll att brister i fråga om lagfartsskyldigheten och andra omständigheter som utgöra hinder för sammanläggning, t. ex. instämd klandertalan, icke förekomma. Visar det sig härvid att sammanläggningen hindras, skall sökanden självfallet erhålla skäligt rådrum att avhjälpa bristen, där det är möjligt. Försummar sökanden detta eller

är hindret av beskaffenhet att icke kunna avlägsnas, skola förrättningsmännen inställa förrättningen. I samband med att förrättningsmännen fullgöra den nu nämnda kontrollen, som de icke skola kunna undandraga sig, torde de såsom redan tidigare påpekats lämpligen böra under hand inhämta uppgifter även om fastigheternas inteckningsbelastning och om vad som bör åtgöras för att eventuella hinder i detta hänseende skola avlägsnas. Detta gäller dock uppenbarligen endast för det fall att förrättningen icke skall inställas. Vad fastighetsbildningssakkunniga anfört angående distriktslantmätarens undersökning av inteckningsförhållandena och hans verksamhet med att biträda sökanden för att få till stånd erforderliga dödningsåtgärder synes i huvudsak böra tillämpas. Bl. a. av det skälet att denna rådgivningsverksamhet icke får taga sådana proportioner att lantmätarens övriga arbetsuppgifter hindras, utan omfattningen måste anpassas efter vad som i det enskilda fallet visar sig vara möjligt och rimligt, torde någon lagstadgad skyldighet att på detta sätt tillhandagå sökanden icke böra införas. Av stor betydelse för inskrivningsdomarens kommande prövning av ärenden, där särskilda åtgärder med hänsyn till gravationsförhållandena finnas erforderliga, är att förrättningsmännen i varje fall utreda i vad mån intecknade nyttjanderätter och servitutsrättigheter röra mark, som skall ingå i sammanläggningen, samt vidare vilka som inneha fordringsinteckningar, beträffande vilka anteckning om innehavaren icke gjorts i fastighetsboken.

Sedan förrättningsmännen slutfört den på dem ankommande utredningen angående förutsättningarna för sammanläggningen, skola de genom att meddela fastighetsbildningsbeslut avgöra frågan om sammanläggningen och de övriga fastighetsbildningsåtgärder som kunna äga samband därmed. Beträffande möjligheterna till överprövning av beslutet skall den ordning tillämpas som är avsedd att gälla i fråga om fastighetsbildning i allmänhet. Sakägarna ävensom i vissa fall byggnadsnämnden skola alltså kunna anföra besvär i varje fall sedan förrättningen avslutats. Därjämte skall fråga om sammanläggning i likhet med varje annan fastighetsbildning kunna i viss utsträckning av överlantmätaren såsom företrädare för allmänt intresse underställas jorddomstolens prövning. Först när lagakraftvunnet fastighetsbildningsbeslut rörande sammanläggningen föreligger, skall registerföraren upptaga frågan om anteckning i fastighetsregistret. Innan registrering sker, skall han emellertid, såsom framgår av vad tidigare sagts, infordra besked från inskrivningsdomaren huruvida hinder med hänsyn till inskrivningsförhållandena möter. Av betydelse är att sådant yttrande icke begäres, förrän registerföraren förvissat sig om att registrering kan ske omedelbart efter det inskrivningsdomarens utlåtande inkommit.

Att inskrivningsdomarens prövning sålunda kommer att förläggas till detta skede i fastighetsbildningsproceduren innebär självfallet en olägenhet på det sättet att allt det arbete som nedlagts vid förrättningen och i sam-

band med en eventuell domstolsprövning kan bliva onyttigt. Risken att så blir fallet är emellertid i huvudsak av enbart teoretisk art. Vissa av de sakrättsliga villkoren skola ju beaktas även på förrättningsstadiet och de torde med hänsyn härtill i allmänhet icke komma att senare lägga hinder i vägen för sammanläggningen, såvida icke förhållandena ändras. Beträffande villkoren med avseende å fastigheternas inteckningsbelastning ligger saken annorlunda till. Säkerligen kommer det ej sällan att visa sig nödvändigt med antingen inteckningsdödningar eller upprättande av företrädesordning för inteckningarna, men endast i rena undantagsfall torde det bliva omöjligt att icke få till stånd de erforderliga åtgärderna. Som ett resultat av lantmätarnas rådgivande verksamhet ha nog ofta vissa dödningsåtgärder redan blivit verkställda, när ärendet kommer till inskrivningsdomaren. Där inteckningsdödning avser sådan fastighetsdel eller andel i fastighet, som skall utbrytas i anslutning till sammanläggningen, kan dödningen icke ske på förhand, men den kan väl ha förberetts genom att inteckningshandlingen jämte erforderliga medgivanden ingivits till inskrivningsdomaren.

Av stor vikt synes vara att inskrivningsdomaren handlägger ärendet med skyndsamhet. Med nuvarande ordning har man ej alltid kunnat undvika att sammanläggningsärendena tidvis blivit liggande utan att några åtgärder under lång tid vidtagits beträffande dem. För att utesluta möjligheten att liknande fördröjningar uppkomma för framtiden har ifrågasatts, om icke den ordningen beträffande inskrivningsdomarnas handläggning av sammanläggningsfrågorna borde införas att registerförares begäran om yttrande skall upptagas på inskrivningsdag på samma sätt som gäller beträffande inskrivningsärenden i allmänhet. En sådan ordning torde emellertid vålla vissa svårigheter med hänsyn till att inskrivningsdomaren ej endast skall ha att avgiva yttrande i ärendet utan även bör vara på visst sätt verksam för att eventuella hinder skola avlägsnas. Han bör sålunda, innan han förklarar att sammanläggning ej är genomförbar, anmana sökanden att låta avhjälpa föreliggande brister och bereda denne viss tid härför samt vid behov med rättsägarna upptaga frågan om särskild inteckningsreglering. För utförande av dessa åligganden måste inskrivningsdomaren äga viss frihet att handla efter omständigheterna i det enskilda fallet på sätt som bäst gagnar sammanläggningsverksamheten. Kommittén finner därför att hans befattning med ifrågavarande ärenden icke skall jämställas med handläggningen av de ordinarie inskrivningsärendena. Kommittén vill emellertid understryka att inskrivningsdomaren skall iakttaga största möjliga skyndsamhet och anser sig kunna utgå från att, sedan ett sammanläggningsärende kommit i det skick att det kan slutföras, inskrivningsdomaren icke kommer att låta anstå med sin slutliga handläggning därav.

Redan i det föregående har påpekats att registerföraren skall kunna

verkställa registrering av sammanläggning omedelbart efter det han erhållit meddelande från inskrivningsdomaren om att hinder icke möter. Förslaget bygger även på den förutsättningen att registreringen faktiskt äger rum, innan inskrivningsförhållandena kunna ha blivit ändrade. För att säkerställa detta måste emellertid tillses att inskrivningsdomaren ej avger sitt yttrande omedelbart före en inskrivningsdag. Helst bör det expedieras på sådan veckodag att ej blott registreringen hinner verkställas utan även inskrivningsdomaren hinner få besked därom före nästa inskrivningsdag. Föreskrifter i detta hänseende torde böra meddelas i administrativ väg.

För det säkerligen sällsynta fall att inskrivningsdomarens yttrande innebär att sammanläggningen hindras, bör sammanläggningsfrågan hänskjutas till jorddomstolen. Enligt kommittéförslaget är ett sådant hänskjutande avsett att ske genom underställning varom stadgas i 16 kap. 9 §. Därest domstolen skulle finna att vad inskrivningsdomaren anfört mot sammanläggningen ej är av beskaffenhet att utgöra hinder eller att den anmärkta bristen avhjälpts, skall sammanläggningsfrågan av domstolen återförvisas till registerföraren, som med hänsyn till tänkbara förändringar måste inhämta nytt yttrande från inskrivningsdomaren. Om domstolen däremot i likhet med inskrivningsdomaren skulle finna fastighetsbildningen icke vara genomförbar, skall den undanröja förrättningen.

Såvitt kommittén kan finna lämpar sig den ordning för handläggningen av sammanläggningarna som här redovisats icke blott i sådana fall, där förrättningen enbart avser sammanläggning, utan även i sådana situationer, då sammanläggningen sker i samband med annan fastighetsbildning. Till och med när sammanläggningen ingår som ett led i en omfattande fastighetsreglering bör det skisserade förfarandet kunna vinna tillämpning utan särskilda kompletterande bestämmelser. Det är emellertid att märka att, när sammanläggning och annan fastighetsbildning äro beroende av varandra, frågan om tillåtligheten med hänsyn till de jord- och planpolitiska villkoren måste avgöras gemensamt för båda åtgärderna samt att, där registreringen av sammanläggningen hindras på den grund att de sakrättsliga villkoren ej uppfyllts, jämväl registreringen av den andra fastighetsbildningsåtgärden skall underlåtas.

Vad beträffar de situationer, då fråga om sammanläggning skall upptagas utan ansökan, bör förfarandet i allt väsentligt kunna anordnas på samma sätt som när ansökan föreligger. Det blir därvid nödvändigt att förrättningsmännen och inskrivningsdomaren vända sig till vederbörande fastighetsägare, när det gäller att få till stånd kompletteringar eller för sammanläggningen nödvändiga inskrivningsåtgärder. Även hänvändelse direkt till inteckningshavare bör kunna förekomma.

Kommittén är medveten om att särskild uppmärksamhet måste ägnas åt spörsmålet i vad mån inskrivningsdomarens ställningstaganden enligt

det beskrivna förfarandet skola kunna göras till föremål för överklagande. Denna fråga kommer att närmare behandlas i anslutning till det lagrum som reglerar inskrivningsdomarens handläggning.

Redigeringen av stadgandena i detta kapitel har skett efter den principen att först upptagas bestämmelser med de speciella materiella villkor beträffande sammanläggning som funnits nödvändiga (1—6 §§), varpå följer ett stadgande angående verkan av sammanläggning (7 §). Härefter behandlas frågor som till övervägande del röra förfarandet i sammanläggningsärendena ävensom kostnadsfrågan (8—13 §§).

1 §.

I denna paragraf anges i första hand vilka objekt som må ingå i sammanläggning. Som huvudregel härutinnan fastslås i nära anslutning till innehållet i sammanläggningslagen att det är självständiga fastigheter som skola kunna göras till föremål för denna form av fastighetsbildning och som alltså genom att sammanläggas upphöra att bestå såsom särskilda enheter och i stället komma att tillsammans utgöra en nybildad fastighet. Med den innebörd fastighetsbegreppet har i kommittéförslaget behöver icke på sätt som skett i 3 § sammanläggningslagen särskilt utsägas att fastighet ej må ingå i sammanläggning, innan den blivit upptagen i fastighetsregistret. Eftersom den styckningsdel som vid avstyckning utgör stamfastighet är att anse som en för sig bestående fastighet, möter ej hinder att med stöd av den föreslagna huvudregeln låta fastighet med undantag av del, som samtidigt avstyckas, ingå i sammanläggning.

Några särbestämmelser av jordpolitisk art angående beskaffenheten av sammanläggningsobjekten att gälla vid sidan av stadgandena i 3 kap. ha icke funnits påkallade. Kommittén har alltså ej ansett sig böra till den nya lagen överföra en i 4 kap. 1 § 1917 års lag inskriven regel om det antal ägoområden den nybildade fastigheten högst får innehålla. Ej heller bestämmelsen i 2 § första stycket sammanläggningslagen med viss begränsning av möjligheterna att låta andelsfastigheter ingå i sammanläggning erhåller någon motsvarighet. I sistnämnda lagrum stadgas att, om två eller flera fastigheter, som bestå endast av andelar i viss samfällighet, tillhopa omfatta hela samfälligheten, ingen av fastigheterna må sammanläggas med annat än någon av de övriga med mindre sammanläggningen inbegriper alla andelarna eller sker under laga skifte å samfälligheten. Stadgandet vilar på den uppfattningen att man vid en blivande reformering av registreringssystemet bör eftersträva att ur fastighetsregistret utmönstra alla fastigheter utan enskilt ägovälde samt att man i avbidan på en dylik reform bör förbjuda sådana sammanläggningar av andelsfastigheter som kunna vålla oreda i fastighetsredovisningen. Med denna inställ-

ning har man icke velat hindra vare sig att andelsfastighet och vanlig fastighet sammanlades, när vissa andelar i den samfällda marken redan tillhörde fastigheter med enskilda ägovälden eller att fastigheter, som utgjorde andelar i samma område, sammanlades inbördes. Däremot har man ansett sig icke böra tillåta att fastighet, bestående av andel i mark som var samfälld endast för fastigheter utan enskilda ägovälden, sammanlades med fastighet utanför samfälligheten, om ej denna i sin helhet ingick i sammanläggningen eller skedde i samband med laga skifte å samfälligheten. Det är emellertid att märka att stadgandet sträcker sig längre än som betingas av syftet med detsamma och att det faktiskt hindrar vissa sammanläggningar som skulle innebära en utmönstring av bestående andelsfastigheter. Såsom framgår av kommitténs uttalanden i andra sammanhang delar för övrigt icke kommittén uppfattningen att andelsfastigheter under alla omständigheter böra förbjudas. Visserligen torde dessa fastigheter i allmänhet icke vara önskvärda, men de böra stundom kunna godtagas åtminstone övergångsvis. Olägenheterna i redovisningshänseende torde vidare ha betydligt överdrivits. Med hänsyn till dessa förhållanden saknas enligt kommitténs mening anledning att i detta kapitel införa en särskild spärr mot att andelsfastigheter ingå i sammanläggning. Frågan i vad mån dylika enheter skola få sammanläggas bör i stället helt bedömas med ledning av de i 3 kap. stadgade materiella villkoren för fastighetsbildning i allmänhet.

Andra stycket av 2 § sammanläggningslagen innehåller en liknande begränsning av sammanläggningsmöjligheterna som den rörande andelsfastigheterna. Begränsningen gäller fastighet, som utgöres av vattenverk eller fiskeri varmed äganderätt till grunden ej är förenad, och innebär att fastighet av detta slag må ingå i sammanläggning endast om däri ingår jämväl den fastighet till vilken grunden hör. Dessa fastighetstyper ha liksom andelsfastigheterna befunnits oförenliga med det fastighetssystem man ansett sig böra eftersträva. Begränsningen i fråga bidrar emellertid icke till en avveckling av fastigheterna utan motverkar snarare en önskad sanering av fastighetsförhållandena. Särskilt må påpekas att det stundom kan vara från allmän synpunkt angeläget att fiskerätt utgörande särskild fastighet varom här är fråga förenas med annan fastighet, även om denna senare ej omfattar det vattenområde fisket avser. Som bestämmelserna i 3 kap. få anses innefatta en tillräckligt uttömmande reglering också i nu ifrågavarande hänseenden, upptar icke kommitteförslaget någon motsvarande begränsning av sammanläggningsmöjligheterna. Om en dylik inskränkning skulle föreskrivas, borde den göras tillämplig även beträffande sådan med byggnad å ofri tomt i stad förenad besittningsrätt som enligt lag är att hänföra till fast egendom. Det torde nämligen i allmänhet innebära en olämplig fastighetsbildning, om fastighet av sådant slag ingår i sammanläggning annat än med den fastighet som omfattar tomtmarken.

Bestämmelserna i 3 kap. få emellertid även här anses utgöra en tillräcklig spärr.

Utöver den angivna huvudregeln att fastigheter må sammanläggas har i ett andra stycke av förevarande paragraf upptagits en bestämmelse, som möjliggör sammanläggning jämväl av annat än hela fastigheter. Enligt bestämmelsen skall vad i kapitlet sägs om fastighet som sammanlägges med annan gälla även sådan fastighetsdel eller andel i fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning. Helt i överensstämmelse med gällande rätt, som i 1 § andra stycket sammanläggningslagen meddelar ett stadgande med motsvarande innehåll, skola alltså fastighetsdelar och andelar i fastigheter kunna sammanläggas men endast under förutsättning att en utbrytning samtidigt äger rum. För framtiden innebär detta att frågorna om delningsåtgärden och sammanläggningen skola upptagas vid en och samma förrättning och gemensamt avgöras genom samma fastighetsbildningsbeslut.

Med uttrycket fastighetsdel åsyftas i detta sammanhang sådan ägovidd som enligt 10 kap. kan göras till föremål för avstyckning vare sig fråga är om viss del av fastighets enskilda ägovälde eller för flera fastigheter samfälld mark. Jämväl fastighet tillkommande andel i samfälld ägolott inbegripes under uttrycket och skall alltså kunna ingå i sammanläggning. Detta är en följd av förslaget att sådan andel skall få självständigt avstyckas. Som framhållits vid 10 kap. torde sådan avstyckning av samfällighetsandel vanligen komma att förbindas med sammanläggning av styckningslotten så att fastighet utan enskilt ägovälde ej uppkommer.

Vad beträffar möjligheterna att låta andel i fastighet ingå i sammanläggning bör uppmärksammas att kravet på en samtidig utbrytning av andelen, vilken delningsåtgärd i detta fallet sker genom klyvning, får till följd att det i själva verket ej är andelen utan den för andelen utlagda klyvningslotten som sammanlägges. Genom att klyvnings- och sammanläggningsfrågorna prövas samtidigt erfordras ej särskilt stadgande, motsvarande vad i 6 § sammanläggningslagen är föreskrivet om sammanläggning av andel i fastighet, som ingår i laga skifte.

I vissa sammanhang, bl. a. i den av fastighetsbildningssakkunniga upprättade preliminära promemorian som omnämnts vid kapitelrubriken, har den tanken framförts att fastighetsandelar i vissa fall borde kunna sammanläggas utan att en samtidig utbrytning av andelarna äger rum. Därvid har gjorts gällande att man, om sammanläggningsinstitutet utformades i enlighet härmed, skulle erhålla möjlighet att genom kombination av två eller flera sammanläggningar i en förrättning på ett enkelt sätt förvandla en fastighet med enskilt ägovälde till samfälld mark för två eller flera fastigheter, vilkas ägare förvärvat var sina andelar i fastigheten i fråga. En förutsättning borde vara att samtliga andelar ingingo i sammanläggning. Den anvisade utvägen beräknades främst få betydelse, då det gällde

att avsätta gemensamhetsskog och förse fastigheter med delaktighet däri. Fastighetsbildningskommittén har icke velat meddela någon särskild undantagsregel i anledning av vad nu sagts. Visserligen anser kommittén det vara i hög grad angeläget att uppkomsten av sådana samfällighetsbildningar som gemensamhetsskogar underlättas. Kommittén finner det även innebära en lämplig och praktisk lösning att man, när det kan ske, härför tar i anspråk fastigheter, som frivilligt ställas till förfogande för ändamålet. De bestämmelser som föreslås i 6 kap. äro emellertid så utformade att samfällighetsbildningen vanligen torde på enklaste sätt komma till stånd genom fastighetsreglering enligt vad i nämnda kapitel sägs. Något praktiskt behov av att medelst sammanläggningar bilda samfälld ägolott torde med hänsyn härtill knappast komma att föreligga. Denna utväg att få till stånd en samfälld ägolott torde även visa sig svårframkomlig på grund av de komplikationer i inteckningshänseende som uppkomma, där den fastighet vars mark skall omvandlas till samfällighet ej är helt fri från inteckningsbelastning. Härtill kommer att sammanläggning av andelar i en fastighet utan att andelarna blivit utbrutna skulle kräva att särskilda regler meddelades angående den rätt till delaktighet i andra samfälligheter och de särskilda rättigheter som kunde tillkomma fastigheten i fråga. Som skäl för kommittén att avstå från särbestämmelser med eftergift från det eljest gällande kravet på utbrytning må till sist nämnas att hinder icke skall möta att medelst sammanläggningar i förening med klyvning åstadkomma att fastighet omvandlas till en samfällighet. Fastighets hela enskilda ägovälde skall nämligen kunna vid klyvning avsättas som samfällt för klyvningslotterna, vilka därvid komma att utgöras endast av samfällighetsandelar och särskilda rättigheter. I anslutning till delningen kunna de sålunda utlagda klyvningslotterna sammanläggas med de fastigheter, som skola äga del i den till samfällighet vid förrättningen avsatta marken.

Vid sidan av de ovan behandlade reglerna angående sammanläggningsobjekten innehåller paragrafen vissa grundläggande villkor rörande de sakrättsliga förhållandena. Sålunda stadgas som förutsättning för sammanläggning att de fastigheter som beröras av åtgärden skola vara i samme ägares hand och av denne innehavas med lika rätt. Villkoret att fastigheterna skola vara i samme ägares hand innefattar ingen ändring i förhållande till vad som för närvarande anses gälla. Visserligen heter det enligt de härom gällande bestämmelserna, vilka återfinnas i 1 § sammanläggningslagen och 4 kap. 1 § 1917 års lag, att fastigheterna skola vara i en ägares hand. Detta uttryckssätt har emellertid i tillämpningen uppfattats såsom blott ett krav på att fastigheterna skola ha samme ägare. Sammanläggning hindras alltså icke för närvarande av att fastigheterna tillhöra flera rättssubjekt, men det fordras att var och en av delägarna har lika stor andel i varje fastighet. Någon ändring härutinnan avses som sagt ej.

Den omformulering som föreslås har blott till uppgift att låta den åsyftade innebörden komma till bättre uttryck.

Även det nu föreslagna villkoret att fastigheterna skola innehavas med lika rätt äger motsvarighet i gällande lagstiftning. I 5 § sammanläggningslagen och 4 kap. 1 § 1917 års lag stadgas sålunda att sammanläggning icke är tillåten med mindre fastigheterna innehavas med samma rätt, varjämte viss inskränkning föreskrives för det fall att fastigheterna höra till skilda förvaltningsområden. Kravet att fastigheterna icke få innehavas med olika rätt innebär bl. a. att sammanläggningshinder föreligger, om någon av dem men ej alla är underkastad sådan begränsning med avseende å ägarens förfoganderätt som enligt 11 § lagfartsförordningen skall anmärkas i lagfartsbeviset eller om eljest beträffande blott någon av fastigheterna på grund av lagföreskrift eller särskild rättshandling gäller förbud för ägaren att överlåta eller med gäld belasta fastigheten. Den omständigheten att fastigheterna ej äro av samma jordnatur skall däremot ej i och för sig utgöra hinder mot sammanläggning.

Frågan om tillämpning av de nu angivna sammanläggningsvillkoren beträffande äkta makars fastigheter är ett spörsmål som skall mera ingående behandlas i det följande i anslutning till en i 2 § upptagen undantagsbestämmelse. Av villkoren följer emellertid att i princip sammanläggning ej är tillåten vare sig av fastigheter som tillhöra makar var för sig eller av fastigheter som tillhöra blott den ena av makarna men ej av honom innehavas med samma rätt i äktenskapet. Fastigheter, som till viss del utgöres av makes enskilda egendom och till annan del hans giftorättsgods, få således icke sammanläggas. Om äldre giftermålsbalken är tillämplig, torde endast äganderättsförhållandena vara av betydelse. Enskild egendom och samfälld egendom tillhöra icke samme ägare och kunna följaktligen icke sammanläggas. Olikheter i fråga om makarnas förvaltningsrätt lär ej inverka på sammanläggningsmöjligheterna (se prop. 29/1939 s. 28).

I samband med behandlingen av villkoret att de fastigheter som sammanläggas skola innehavas med lika rätt vill kommittén något beröra frågan om möjligheterna att sammanlägga fastigheter, som höra till skilda socknar eller eljest äro belägna inom olika förvaltningsområden. Gällande rätt behandlar detta problem i förevarande sammanhang och innehåller som ovan påpekats vissa bestämmelser med inskränkningar härvidlag. Enligt kommittéförslaget skola emellertid generella regler tillämpas för alla slag av fastighetsbildningsåtgärder berörande mark inom olika förvaltningsområden. Anledning saknas alltså att i detta kapitel upptaga särbestämmelser i sådant avseende. Kommittén får i sammanhanget hänvisa till stadgandet i 3 kap. 15 § men vill tillika betona att förslaget innebär betydande lättnader i förhållande till vad som för närvarande gäller. Särskilt är att märka att nuvarande förbud mot sammanläggning av fastigheter belägna inom skilda socknar helt försvinner.

2 §.

Denna paragraf behandlar frågan om sammanläggning av äkta makars egendom och innefattar avsteg från de i 1 § angivna villkoren att de i sammanläggning ingående fastigheterna skola vara i samme ägares hand och av denne innehavas med lika rätt.

Sedan länge har det varit ett önskemål att beträffande makars fasta egendom genom särregler möjliggöra sammanläggningar utan hinder av olikheter i fråga om rätten till de särskilda fastigheterna. Vid granskningen av förslaget till dalalagen berörde lagrådet frågan och uttalade därvid bl. a. följande (prop. 5/1932 s. 21 f.):

Om hindret mot sammanläggning av enskild fastighet och fastighet med natur av giftorättsgods eller samfälld egendom borttoges, skulle en blivande bodelning kunna medföra behov av återställande av gränsen mellan de olika egendomsslagen. Emellertid måste det medgivas, att ett sådant behov vid äktenskapets normala upplösning genom dödsfall ofta ej skulle komma att föreligga. Å andra sidan medför det nu befintliga hindret mot sammanläggning av olika egendomsslag den olägenheten, att i äldre äktenskap arvejord ej kan sammanläggas med jord, som köpts från medarvingar. En utredning, om denna olägenhet är av sådan betydelse, att särskilda bestämmelser böra givas, är måhända påkallad. Enligt lagrådets mening synas större betänkligheter möta mot att i fall, då nya giftermålsbalken är tillämplig å makars förmögenhetsförhållanden, tillåta sammanläggning av ena makens fastighet med den andras. Dessa spörsmål beröra emellertid främst den allmänna sammanläggningslagen och kunna ej i detta sammanhang upptags till särskild behandling.

Under riksdagsbehandlingen av lagförslaget förklarade andra lagutskottet i avgivet utlåtande (nr 40/1932) frågan icke minst i det allmännas intresse av en lämplig fastighetsbildning vara av den vikt att en utredning i ämnet borde komma till stånd. På hemställan av utskottet anhöll även riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t om sådan utredning (skrivelse nr 348/1932).

Med anledning av riksdagsskrivelsen upprättades sedermera inom justitiedepartementet en promemoria i ämnet. Däri behandlades till en början frågan huruvida en lagstiftning i syfte att underlätta sammanläggning av makar tillhöriga fastigheter borde utsträckas att omfatta hela riket eller tills vidare avse endast den del av Kopparbergs län för vilken dalalagen gällde. I promemorian framhölls därvid att behovet av ändrade regler om sammanläggning var särskilt framträdande inom ifrågavarande del av Kopparbergs län. I detta hänseende erinrades att i länet regelmässigt förekom att makar innehade fastigheter var för sig eller med olika rätt. Ett annat skäl att tills vidare inskränka en reform i förevarande avseende till dalalagens tillämpningsområde var att dalalagen i fråga om sammanläggningsinstitutet redan innefattade långt gående avvikelser från de principer varpå sammanläggningslagen uppbyggts och att möjligheten att sammanlägga makars fastigheter i sagda län var av större betydelse för vinnande av ett förbättrat fastighetsväsen än i övriga delar av landet. Beträffande landet i övrigt syntes ändrade bestämmelser om sammanläggning av

makars fastigheter lämpligen kunna meddelas i samband med en mera omfattande översyn av sammanläggningslagen. På nu anförda skäl inskränktes den följande utredningen i promemorian till frågan om ändringen i dalalagens sammanläggningsbestämmelser.

Efter remissbehandling av promemorian och viss överarbetning av det däri framlagda lagförslaget samt lagrådsgranskning avläts till riksdagen proposition med förslag till lag angående ändrad lydelse av dalalagen (prop. 29/1939). Propositionen bifölls utan ändring av riksdagen. Vid remissen till lagrådet uttalade föredragande departementschefen att det syntes väl motiverat att söka lösa frågan om ökade möjligheter att sammanlägga makar tillhöriga fastigheter i första hand beträffande Kopparbergs län. För landet i övrigt torde frågan om ändrade bestämmelser i detta hänseende böra bliva föremål för omprövning i samband med en mera genomgående omarbetning av sammanläggningslagen.

Enligt den berörda lagändringen skall vid laga skifte enligt särbestämmelserna i dalalagen fastigheter som tillhöra makar var för sig eller innehavas med olika rätt i äktenskapet, där laga hinder eljest icke möter, sammanläggas till en fastighet i den särskilda ordning som gäller för sammanläggning enligt dalalagen. Som villkor för sammanläggningen skall emellertid gälla att makarna samtyckt därtill och att de träffa avtal angående sin rätt i den genom sammanläggning bildade fastigheten. Om de fastigheter som sammanläggas tillhöra ena maken enskilt och såsom giftorättsgods, skall i avtalet bestämmas att fastigheten skall i sin helhet vara den makens enskilda egendom eller giftorättsgods. Ifall de i sammanläggningen ingående fastigheterna tillhöra makarna var för sig, skall avtalet i stället innehålla bestämmelse om att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom, däri makarna äga var sin andel såsom enskild egendom eller giftorättsgods. Om annat ej avtalats, skall vardera makens andel utgöra hälften. Där avtalet innefattar gåva skall vad i 8 kap. 5 § giftermålsbalken är stadgat äga motsvarande tillämpning. Särskilda bestämmelser meddelas därjämte dels för det fall att äldre giftermålsbalken är tillämplig å makarnas förmögenhetsförhållanden, dels angående upprättandet av avtal, vilket skall göras skriftligen, bestyrkas av lantmätaren och i huvudskrift biläggas protokollet, dels slutligen om undantag i fråga om fastighet, som genom gåva eller testamentariskt förordnande tillfallit make med föreskrift att den skall vara hans enskilda egendom. — Sedan dalalagen år 1948 underkastats vissa ändringar, som ej beröra innehållet i nu återgivna bestämmelser, återfinnas dessa i 7 §. Genom särskild hänvisning gälla bestämmelserna även vid tillämpning av lagen den 6 juni 1962 om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall.

Frågan om en utvidgning av den särskilda dalalagstiftningens ifrågavarande bestämmelser att gälla för hela riket berördes ehuru mera i förbigående av fastighetsbildningssakkunniga i den av dem år 1952 upprättade

preliminära promemorian angående sammanläggning. I flera av yttrandena över promemorian uttalades starka sympatier för en sådan lagstiftningsåtgärd. Även fastighetsbildningskommittén har under sitt utredningsarbete fått erfara att man särskilt bland olika befattningshavare inom lantmäteriet ser det som en angelägen reform att sammanläggningar av makars fastigheter icke skola hindras av sådana, ofta på rena tillfälligheter beroende förhållanden som olikheter i fråga om makarnas rätt till de särskilda fastigheterna. För egen del har kommittén den uppfattningen att tiden nu är mogen för den sedan lång tid tillbaka förebådade reformen i detta hänseende. Erfarenheterna från Dalarna synas enbart vara gynnsamma. Visserligen kan göras gällande att nya bestämmelser på förevarande område icke bliva av lika stor betydelse inom övriga delar av riket som reglerna för Dalarna visat sig vara med hänsyn till de säregna fastighetsförhållandena därstädes, men det råder icke någon tvekan om att de komma att fylla en nyttig funktion. Bl. a. undvikas överlåtelsetransaktioner mellan äkta makar i syfte att möjliggöra sammanläggning. Sådana transaktioner förekomma ej sällan; de äro kostsamma och de enskilda kontrahenterna ha svårt att inse deras behövlighet. Vidare må framhållas att en ändring av rikslagstiftningen för att underlätta ifrågavarande sammanläggningar ligger helt i linje med det numera allt starkare allmänna intresset av att vinna överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den faktiska indelningen i brukningsenheter. Det är ej sällsynt att dessa enheter bestå av fastigheter, som var för sig eller till olika delar ägas av äkta makar eller innehavas med olika rätt i äktenskapet.

Vad beträffar frågan om sättet att genomföra en uppmjukning av ifrågavarande sammanläggningshinder bör den i 1939 års lagstiftningsärende praktiserade metoden med särskilda avtal, genom vilka makarnas rätt i den nybildade fastigheten bestämmes, komma till användning och synas dalalagens hithörande regler kunna tjäna som förebild. Något behov av att gå längre än som skett i dalalagen föreligger icke, men det finnes å andra sidan ej heller anledning att begränsa räckvidden av reformen så att sammanläggningsmöjligheterna i rikslagstiftningen icke bliva lika vidsträckta som vid dalaskiftena. Anmärkas bör emellertid att man vid 1939 års reform uttalade vissa betänkligheter mot reformen, i huvudsak dock blott mot att fastigheter, tillhörande makar å vilkas förmögenhetsförhållanden äldre giftermålsbalken var tillämplig, skulle på sätt som föreslagits och även genomfördes kunna sammanläggas på grundval av avtal mellan makarna. Inom lagrådet påtalades sålunda att vissa ogynnsamma verkningar i detta fall skulle kunna uppkomma för den ene eller den andre makens borgenärer. Faran för missbruk ansågs emellertid vara ringa med hänsyn till att anordningen inskränktes till att gälla sammanläggning i samband med laga skifte. Enligt vad som samtidigt uttalades skulle ett annat läge inträda för den händelse en liknande anordning skulle komma att lagfästas i syfte

att inom riket i dess helhet underlätta sammanläggningar av makars fastigheter utan samband med laga skifte. (Prop. 29/1939 s. 23 f.) I anledning härav vill kommittén påpeka att antalet äktenskap, å vilka äldre giftermålsbalken alltjämt tillämpas, har nedgått högst väsentligt under senare år, varför frågan numera har en mycket begränsad räckvidd. Inom ej alltför avlägsen framtid förlorar den helt betydelse. Kommittén anser sig därför först i övergångsstadgandena till den nya fastighetsbildningslagen böra behandla problemet angående sammanläggning av makars fastigheter, där bestämmelserna i äldre giftermålsbalken gälla beträffande makarnas förmögenhetsförhållanden.

På grundval av vad sålunda anförts ha stadgandena i denna paragraf utformats. I vissa mindre väsentliga avseenden skilja sig de föreslagna reglerna från motsvarande bestämmelser i dalalagen. Kommittén vill här i korthet beröra dessa skiljaktigheter i den mån de ej endast äro av redaktionell natur.

För att man vid dalaskiftena skall få tillämpa de särskilda reglerna om sammanläggning av makars fastigheter fordras att makarna samtycka till åtgärden. Eftersom sammanläggningen samtidigt är beroende av att makarna träffa avtal med visst innehåll angående verkningarna av åtgärden, har en uttrycklig lagföreskrift om samtycke synts överflödig och ej upptagits i förslaget.

Beträffande formerna för avtalets ingående delar kommittén den uppfattning som kommit till uttryck i dalalagen att skriftlig form skall krävas. Däremot har kommittén ansett det icke påkallat att avtalet bestyrkes av lantmätaren, detta med hänsyn bl. a. till att det ej bör fordras att makarna inställa sig inför lantmätaren. Eftersom avtalet står äktenskapsförordet mycket nära, bör det emellertid i likhet med dylikt förord vara bestyrkt med vittnen. Av betydelse är att avtalet underkastas viss prövning med avseende å innehållet. Sålunda bör kontrolleras att makarna ej överskridit de befogenheter som lagen medger dem att bestämma hur den nybildade fastigheten skall ägas och med vilken rätt i äktenskapet den skall innehavas. Enligt kommitténs mening kan denna kontroll ej gärna utövas av annan än inskrivningsdomaren, som äger tillgång till avskrift av makarnas fångeshandlingar och därför lätt kan skaffa sig kännedom om den rätt i äktenskapet med vilken de i sammanläggningen ingående fastigheterna innehavas. Frågan om inskrivningsdomarens kontroll behandlas närmare vid 9 §. Av 4 kap. 13 § framgår att avtalet skall i huvudskrift eller avskrift ingå i förrättningsakten. För att underlätta för makarnas borgenärer att få kännedom om avtalet och dess innehåll torde även vissa publiceringsåtgärder böra vidtagas. I varje fall synes, på i huvudsak samma sätt som gäller i fråga om äktenskapsförord, avskrift av avtalet böra tillställas äktenskapsregistret och överlämnas till den domstol som sägs i 8 kap. 11 § giftermålsbalken att intagas i dess protokoll över ärenden

angående äktenskapsförord. Tidningskungörande, varom stadgas i nämnda lagrum för det fall att gåva föreligger, bör däremot icke tillämpas. Vanligen torde det bliva mycket svårt att avgöra huruvida ett avtal innefattar gåva. Det torde få ankomma på registerföraren att i samband med sammanläggningens registrering gå i författning om de föreslagna publiceringsåtgärderna. Erforderliga föreskrifter härom böra utfärdas i administrativ väg.

I 7 § tredje stycket dalalagen stadgas i nära anslutning till 6 kap. 8 § 2. giftermålsbalken att de särskilda reglerna om sammanläggning av makars fastigheter icke skola gälla i fråga om fastighet, som make erhållit i gåva av annan än andra maken med villkor att den skall vara hans enskilda egendom eller som make bekommit genom testamente med sådant villkor eller som tillfallit make i arv och om vilken arvlåtaren genom testamente meddelat sådan föreskrift. Anledning saknas emellertid att tillämpa denna inskränkning i sådana fall, där den nybildade fastigheten kommer att i enlighet med det ingångna avtalet tillhöra samme make såsom hans enskilda egendom. Kommittén har låtit detta komma till uttryck i lagtexten.

Kommittén finner det angeläget påpeka att de nya bestämmelserna skola gälla icke blott i sådana fall, där de olika fastigheterna alla tillhöra den ene maken eller där någon eller några av fastigheterna i sin helhet tillhöra den ene maken och de återstående äro den andres egendom. Avsikten är att sammanläggning därjämte skall kunna äga rum, då någon eller några fastigheter äro i äganderättsligt hänseende splittrade mellan makarna. Den föreslagna utformningen av bestämmelserna utesluter icke en sådan tillämpning, även om ordalagen närmast skulle inbjuda till den tolkningen att endast sådana fastigheter avses som ej äro på dylikt sätt splittrade.

Verkningarna med avseende å lagfartsförhållandena av att sammanläggning sker på grundval av avtal enligt denna paragraf regleras närmare i 7 §. På grund av stadgande i särskild författning, förordningen den 30 juni 1948 (nr 418) om särskilt undantag från skyldighet att utgiva lagfartsstämpel och skatt för gåva efter vissa lantmäteriförrättningar inom Kopparbergs län, skall där mellan makar träffas avtal till grund för sammanläggning enligt de särskilda bestämmelserna i dalalagstiftningen, skyldighet att utgiva lagfartsstämpel eller skatt för gåva ej inträda i anledning därav att ena maken genom avtalet erhållit större andel än förut i makarnas fasta egendom. Motsvarande befrielse i vad avser lagfartsstämpeln erfordras ej för framtiden. Såsom framgår av vad nedan anföres vid 7 § skall avtalet icke läggas till grund för någon lagfartsansökan. Vad beträffar frågan om gåvoskatt saknas enligt kommitténs mening tillräcklig anledning att i de säkerligen ytterst sällsynta situationer, där makarna genom avtalet bestämt sina andelar i den nybildade fastigheten på sådant sätt att skattepliktig gåva föreligger, medgiva undantag från skyldigheten att utgiva gåvoskatt.

3 §.

Vid sidan av det allmänna villkoret att de i sammanläggning ingående fastigheterna skola innehavas med samma rätt upptar gällande lagstiftning särskilda bestämmelser för det fall att någon av fastigheterna besväras av lösningsrätt eller liknande rättighet, som inskränker ägarens dispositionsfrihet till förmån för andra intressen. Av 8 § tredje stycket sammanläggningslagen och 3 kap. 3 § sjätte stycket 1917 års lag framgår sålunda att fastighet, som är föremål för återköpsrätt, icke må sammanläggas med annan fastighet utan medgivande av återköpsrättens innehavare. Enligt sagda lagrum i sammanläggningslagen gäller samma princip även när eljest någon har villkorlig eller ovillkorlig rätt att återtaga eller lösa fastighet, dock ej i fråga om lösningsrätt, som enligt ensittarlagen tillkommer nyttjanderättshavare, och ej heller beträffande arrendators förköpsrätt.

Kravet på medgivande från innehavare av återköpsrätt sammanhänger med att objektet för återköpsrätten anses bliva utvidgat genom sammanläggning. Lagen om återköpsrätt till fast egendom bygger nämligen på den uppfattningen att återköpsrätt endast skall få omfatta hela fastigheter och skall utövas i hela sin vidd beträffande varje särskild fastighet. I motiven uttalas bl. a. att, om fastighet, som är föremål för dylik rätt, sammanlägges med annan, hela fastigheten efter sammanläggningen kommer att vara föremål för återköpsrätten (prop. 190/1924 s. 59, NJA II 1925 s. 217). Med hänsyn härtill har det tidigare ansetts givet att för sammanläggning måste krävas rättighetshavarens medgivande. Genom åtgärden förändras dennes ställning på det sättet att en väsentlig ökning av den vid återköp utgående löseskillingen kan bliva följden. Kommittén har icke funnit anledning frångå den ståndpunkt gällande rätt intar i detta hänseende, även om frågan får anses sakna egentlig praktisk betydelse och rättighetshavaren icke skyddas mot andra åtgärder som i lika hög grad kunna medföra höjning av löseskillingen. Den erforderliga bestämmelsen har upptagits i första stycket första punkten av förevarande paragraf.

Vad i övrigt angår sådana lösningsrätter som grunda sig på upplåtelse eller liknande rättshandling torde dessa såsom fastighetsbildningssakkunniga (SOU 1944: 46 s. 281) och lagberedningen (SOU 1960: 25 s. 598) uttalat få anses begränsade till den jord de förut avsågo, oaktat dess sammanläggning med annan. En utsvällning av dylik lösningsrätt, som endast torde förekomma i samband med testamente eller gåva och som skall finnas anmärkt i fastighetsboken, till hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten kan icke tänkas äga rum. Om lösningsrätten följaktligen blott kommer att gälla i en del av den nya fastigheten, förutsätter en utövning av rättigheten att denna del kan genom fastighetsbildning utbrytas till en särskild enhet. Risken för att detta icke kan ske är emellertid betydande, och av denna anledning bör i överensstämmelse med vad som för närvarande gäller enligt sammanläggningslagen sammanläggningen vara

beroende av medgivande från rättighetshavarens sida. I första stycket av denna paragraf har därför i omedelbar anslutning till bestämmelsen med krav på samtycke av den, som innehar återköpsrätt, stadgats att samma regel skall äga motsvarande tillämpning, när eljest någon genom avtal eller annan rättshandling tillförsäkrats villkorlig eller ovillkorlig rätt att återtaga eller lösa fastighet.

Förutom nu angivna lösningsrätter förekomma sådana som omedelbart ha sin grund i ett lagstadgande. Här möter först och främst den lösningsrätt som innefattas i expropriation eller annat därmed jämförligt tvångsförvärv av fast egendom. Då såsom lagberedningen framhållit (SOU 1960: 25 s. 599) ett sådant förvärv redan i och för sig är av fastighetsbildande verkan, kan uppenbarligen den omständigheten att fastighet som kan göras till föremål för inlösen efter sammanläggningen kommer att ingå som en del i en större fastighet icke inverka på lösningsrättens omfattning eller utövning. En särskild lösningsrätt till exproprierad egendom föreligger enligt 68 § expropriationslagen, innebärande att egendom, som blivit exproprierad, under vissa betingelser kan återförvärvas. Beträffande sådant förvärv gäller emellertid i tillämpliga delar vad om expropriation är stadgat. Om återförvärvet endast avser del av fastighet, erfordras alltså icke någon särskild fastighetsbildande åtgärd för områdets avskiljande.

En särställning bland förevarande rättigheter intar i viss mån sådan lösningsrätt som tillkommer nyttjanderättshavare enligt ensittarlagen. Där denna lösningsrätt omfattar visst område av fastighet, är det en förutsättning för dess utövning att området kan avskiljas genom särskild fastighetsbildande åtgärd, men avskiljandet är väsentligen oberoende av vanliga materiella villkor för fastighetsbildning. Dessutom gäller att vissa jämkningar av områdets gränser må företagas i syfte att möjliggöra delningsåtgärden. Vidare må erinras om att lösningsrätt av nu ifrågavarande slag på grund av uttryckligt undantag i 8 § sammanläggningslagen icke för närvarande skall beaktas vid sammanläggning.

Beträffande arrendators förköpsrätt, grundad på 1943 års lag i ämnet, gestalta sig förhållandena helt annorlunda. Föremål för denna lösningsrätt är fastighet, som antingen sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet. Förköpet skall avse hela fastigheten. Om sammanläggning äger rum efter arrendeupplåtelsen, kommer alltså förköpsrätten att omfatta hela den nybildade fastigheten. Härigenom stiger den i anledning av förköpet utgående löseskillingen men dessutom kunna förutsättningarna för rättighetens utövning rubbas med påföljd att förköpsrätten kan gå helt förlorad. Dessa förhållanden uppmärksammades bl. a. vid 1947 års reformering av sammanläggningslagen. Fastighetsbildningssakkunniga, vilkas förslag låg till grund för lagändringarna, föreslogo ej införandet av något särskilt sammanläggningsvillkor i anledning av de angivna verkningarna med avseende å förköpsrätten.

Enligt deras mening skulle det vara betänkligt att inskränka möjligheten till sammanläggning och i flertalet ärenden tynga sammanläggningsförfarandet med utredningar angående arrendeförhållandena. Det lagförslag som genom proposition förelades 1947 års riksdag anslöt sig på denna punkt till fastighetsbildningssakkunnigas ståndpunkt. I sitt utlåtande över propositionen framhöll andra lagutskottet, att utskottet uppmärksammat att sammanläggning såväl enligt gällande rätt som efter genomförandet av de i propositionen föreslagna ändringarna i vissa fall kunde inverka på arrendators förköpsrätt men att några praktiska olägenheter därav dittills icke uppkommit. Om sådana olägenheter framdeles skulle visa sig, förutsatte emellertid utskottet att konstruktionen av förköpsrätten skulle upptagas till övervägande eller att eljest åtgärder skulle vidtagas i syfte att motverka olägenheterna (utl. 47/1947 s. 87). Frågan har därefter behandlats av lagberedningen, som i samband med framläggande av jordabalksförslaget föreslog en bestämmelse med innebörd att på jordbruksarrende helt eller delvis upplåten fastighet icke skulle få ingå i sammanläggning, om förköpsrätt funnes vara förenad med arrendet och arrendenämnden icke lämnat medgivande till sammanläggningen. Som enda motiv härför anförde lagberedningen att, även om det fick antagas att sammanläggning icke skedde enbart i syfte att eliminera arrendators förköpsrätt, olägenheterna av den nuvarande ordningen dock torde med en ökad användning av sammanläggningsinstitutet kunna väntas bliva mera framträdande, varför man borde överväga huruvida icke en ändring på denna punkt lät sig genomföra utan något mera väsentligt förfång för andra intressen (SOU 1960: 25 s. 601).

Fastighetsbildningskommittén ansluter sig beträffande den nu behandlade frågan om i vad mån förekomsten av förköpsrätt för arrendator skall leda till viss begränsning av sammanläggningsmöjligheterna obetingat till den mening som kom till uttryck i 1947 års lagstiftningsärende. Erfarenheterna från senare år kunna ej åberopas som stöd för den uppfattningen att en särskild skyddsregel till förmån för arrendatorerna är behövlig. Såvitt kommittén kunnat finna ha inga olägenheter framkommit med nuvarande ordning. Någon anledning att för framtiden befara sådana finnes icke. Om likväl regler till skydd för arrendatorerna skulle visa sig behövliga, synes frågan om ändring av förköpsrättens konstruktion böra tagas under noga övervägande. En spärr mot sammanläggningarna av i stort sett den innebörd lagberedningen föreslagit skulle väsentligt tynga och försvåra den från allmän synpunkt betydelsefulla sammanläggningsverksamheten. Att märka är även att en sådan spärr bör, om den skall införas, förbindas med regler i syfte att hindra en försämring genom andra åtgärder än sammanläggning av arrendators möjligheter att utöva förköpsrätt.

Beträffande de legala lösningsrätterna må till sist nämnas att 4 kap. 6 §

jordabalken innehåller en ålderdomlig bestämmelse om lösningsrätt till byggnad å ofri tomt i stad. Som redan anförts vid 1 § utgör rätt till ofri tomt en s. k. ständig besittningsrätt som betraktas såsom fast egendom. Av redogörelsen vid nämnda lagrum torde emellertid även framgå att egendom av denna karaktär icke kan väntas komma att ingå i sammanläggning annat än tillsammans med fastighet, omfattande den mark till vilken besittningsrätten är knuten. Den särskilda lösningsrätten, vilken som regel tillkommer staden såsom markägare, torde med hänsyn härtill kunna lämnas åsido i detta sammanhang.

På grund av vad ovan anförts rörande de olika lösningsrätter som grundas å ett positivt lagstadgande har kommittén ej ansett sig böra såsom villkor för sammanläggning kräva medgivande av sådan rättighets innehavare. Kommittéförslaget överensstämmer härvidlag utom i vad avser arrendators förköpsrätt helt med det förslag till nya sammanläggningsregler som utarbetats av lagberedningen. Första stycket i denna paragraf kommer till följd av det sagda att avse endast återköpsrätt och annan lösningsrätt, som är grundad på rättshandling. Påpekas bör att, där anspråk på legal lösningsrätt redan gjorts gällande och talan därom väckts vid domstol, detta utgör hinder för sammanläggning (se 4 § andra stycket).

I andra stycket av paragrafen behandlas frågan under vilka betingelser en fastighet, som är besvärad av tomträtt eller vattenfallsrätt, må ingå i sammanläggning. I nära anslutning till bestämmelser som lagberedningen föreslagit beträffande bildandet av bruksenhet (26 kap. 3 § förslaget till ny jordabalk) stadgas här dels att fastighet som nu sagts icke må sammanläggas med annan fastighet, vari förekommer rättighet som enligt vad därom är stadgat skulle utgöra hinder för inskrivning i fastigheten av tomträtten eller vattenfallsrätten, dels ock att fastighet vari tomträtt är upplåten ej heller eljest må sammanläggas, såvida icke tomträtten utvidgas att avse hela den genom sammanläggning bildade fastigheten. Som motiv härför vill kommittén åberopa följande av lagberedningen anförda synpunkter (SOU 1960: 25 s. 607 ff.).

De regler som gälla i fråga om inskrivning i fastighet av tomträtt och vattenfallsrätt äro gemensamma för båda instituten. För att dessa rättsbildningar skola kunna fylla sin uppgift såsom självständiga objekt för rättigheter av olika slag uppställes för deras inskrivning bl. a. den fordran att fastigheten ej är besvärad av sökt eller beviljad inteckning (2 § lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt). I fastighet, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt, må ej heller meddelas inteckning för fordran eller annan rättighet (16 § andra stycket, 42, 54, 55, 58 och 58 a §§ inteckningsförordningen). Konsekvensen härav vid sammanläggning är att tomträtten resp. vattenfallsrätten måste jämväl i den efter sammanläggningen nybildade fastigheten erhålla före-

träde framför varje annan inskriven rättighet samt ytterligare att i samma fastighet över huvud taget icke får förekomma inskrivning med sämre rätt än tomträtten eller vattenfallsrätten. En förutsättning härför är att de i sammanläggningen ingående fastigheterna äro fria från gravationer, frånsett tomträtten eller vattenfallsrätten.

Varken i sammanläggningslagen eller i 1917 års lag ha upptagits några särskilda bestämmelser om de villkor varunder fastighet som besväras av tomträtt eller vattenfallsrätt må ingå i sammanläggning. Med hänsyn till de grunder varå tomträtten och vattenfallsrätten äro uppbyggda måste dock förutsättas att de nu framhållna synpunkterna böra iakttagas redan vid tillämpningen av gällande rätt. Till förebyggande av rättsosäkerhet på detta område har emellertid ansetts att de böra uttryckligen lagfästas.

Beträffande det särskilda villkoret angående tomträttens utvidgning må erinras om att upplåtelse av tomträtt alltid skall avse viss fastighet; sådan rättighet må ej upplåtas i område eller andel av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt (4 kap. 2 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom). Ej heller må tomträtt uppdelas på särskilda områden av den fastighet vari den upplåtits (4 kap. 9 § samma lag). I förarbetena till nu gällande tomträttsbestämmelser har jämväl betonats att ändring av det område upplåten tomträtt avser förutsätter, vid utvidgning att området sammanlagts med det område som skall tillkomma och vid inskränkning att det område som skall frångå tomträtten avskilts genom fastighetsbildande åtgärd (SOU 1952:28 s. 92, NJA II 1953 s. 400). Då tomträtten sålunda alltid till sitt objekt skall överensstämma med den bestående fastighetsindelningen, bör fastighet som besväras av tomträtt ej heller få ingå i sammanläggning, såvida icke tomträtten samtidigt utvidgas att avse hela den genom sammanläggning bildade fastigheten. Sådan utvidgning förutsätter att avtal därom träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren och regleras närmare i 4 kap. 21 § nyttjanderättslagen. En sammanläggning, som skulle få till följd att endast en del av den nybildade fastigheten blir objekt för tomträtten, förhindras sålunda genom det uppställda kravet på utvidgning. Tydligt är att ej heller sammanläggning av fastigheter som var för sig besväras av tomträtt låter sig genomföra. Där den av tomträtt besvärade fastigheten sammanlägges med fastighet, som icke till någon del består av enskild mark, kan någon utvidgning av tomträtten icke komma i fråga och villkoret skall uppenbarligen icke gälla för detta fall.

Vad angår vattenfallsrätt är läget ett annat. Upplåtelse av sådan rätt kan omfatta såväl hel fastighet som område av fastighet. Vattenfallsrätt som en gång upplåtits anses därjämte kunna utan ändrad fastighetsindelning utvidgas att avse annan fastighet eller del av fastighet. Med hänsyn härtill saknas anledning att vid sammanläggning av fastighet som besväras av dylik rättighet upprätthålla ett krav på rättighetens utvidgning.

4 §.

Enligt 14 § första stycket sammanläggningslagen må fastigheter ej sammanläggas, med mindre sökanden erhållit lagfart å dem. Där någon av fastigheterna förvärvats genom fång, varmed på grund av äldre lag ägaren icke varit skyldig lagfara, erfordras dock ej lagfart å fastigheten, om sökandens åtkomst annorledes styrkes. Såvitt avser fastighetsdel som avstyckas för sammanläggning, skall vad nu sagts gälla beträffande den fastighet varifrån avstyckning sker. Har fastighetsdelen överlåtits för sammanläggning, fordras i stället för beviljad lagfart att sökanden gjort ansökan om lagfart, vilken förklarats vilande endast i avbidan på avstyckningens fastställande. I 1917 års lag uppställes motsvarande krav på beviljad lagfart (3 kap. 3 § första stycket och 4 kap. 2 § andra stycket), men någon särregel för det fall att område överlåtits för sammanläggning meddelas icke. — Nämnas bör att jordförvärvslagen den 3 juni 1955 innehåller en speciell bestämmelse i förevarande hänseende. Sålunda stadgas i 7 § andra stycket att, om giltigheten av förvärvstillstånd är beroende av att fånget leder till sammanläggning samt ansökan om lagfart skett och förklarats vilande endast i avbidan på fastighetsbildningens genomförande, sammanläggning icke må hindras av att lagfarten ej beviljats.

Lagfartskravet torde icke behöva närmare motiveras. Sammanläggningslagens regler härutinnan synas med allenast obetydliga jämkningar kunna överföras till den nya lagen. De återfinnas i första stycket av denna paragraf.

Med hänsyn dels till det officialinitiativ som i vissa fall skall få förekomma vid sammanläggning, dels till möjligheterna att sammanlägga äkta makars fastigheter har lagfartsvillkoret icke formulerats i enlighet med vad som för närvarande gäller såsom ett krav på att de i sammanläggning ingående fastigheterna skola vara lagfarna för sammanläggningssökanden. I stället anges att fastigheternas ägare skall ha erhållit lagfart. En uttrycklig föreskrift i detta sammanhang om att denne i de fall, där han på grund av äldre lag icke varit lagfartspliktig, skall styrka sin åtkomst har synts kommittén opåkallad. Redan av det i 1 § inskrivna kravet på att de olika fastigheterna skola vara i samme ägares hand torde följa att utredning om äganderätten alltid måste förebringas i ärendet med mindre lagfart föreligger och särskilda omständigheter icke göra äganderätten tvivelaktig. Eftersom villkoret att ägaren erhållit lagfart måste anses uppfyllt beträffande viss fastighet, även om lagfarten utan att vara meddelad just å fastigheten i fråga likväl omfattar denna, saknas anledning att i lagtexten särskilt påpeka att såvitt avser fastighetsdel som avstyckas för sammanläggning lagfartskravet i princip skall hänföras till styckningsfastigheten.

Kommittén har övervägt att till denna paragraf överföra nyssnämnda bestämmelse i jordförvärvslagen eller att här intaga en hänvisning till bestämmelsen. Med hänsyn till den tidsbegränsade giltigheten av jordförvärvslagen har kommittén dock avstått härifrån.

Bestämmelserna i andra stycket av denna paragraf motsvara stadgandena i 13 § sammanläggningslagen och 3 kap. 2 § tredje stycket 1917 års lag. Här föreskrives att fastighet icke må ingå i sammanläggning, om talan är väckt angående klander å ägarens förvärv eller angående utövning av lösningsrätt, om rätten till fastigheten eljest finnes tvistig, om fastigheten är utmätt eller fordran fastställd till betalning ur fastigheten eller slutligen, där ägaren är i konkurs, om fastighetens försäljning i exekutiv ordning begärts.

I förhållande till gällande rätt innebär förslaget en obetydlig utvidgning. Sålunda har väckt talan angående utövning av lösningsrätt, vartill även bör räknas expropriationstalan, angivits som sammanläggningshinder. På sätt lagberedningen framhållit (SOU 1960: 25 s. 610) torde det icke överensstämma med lösningsrättens karaktär att såsom tidigare ifrågasatts hänföra detta fall under stadgandet att äganderätten till fastigheten är tvistig; vid lösningsrättens utövning förutsättes tvärtom att den från vilken inlösen sker är fastighetens ägare och att dennes äganderätt övergår å den lösningsberättigade.

Beträffande det fall att fastighet skall säljas i den ordning utsökningslagen föreskriver har lagtexten erhållit en utformning som bättre överensstämmer med gällande exekutionsrättsliga bestämmelser.

Det må påpekas att sammanläggningshinder, som består däri att talan instämts, skall på grund av föreskrift i lagfartsförordningen eller i specialagstiftningen, t. ex. expropriationslagen, antecknas i fastighetsboken. Enligt stadgande i utsökningslagen ( 85 § andra och femte styckena) skall motsvarande anteckning göras, när fastighet blivit utmätt eller är föremål för betalningsfastställelse eller, då ägaren är i konkurs, utmätningsvis försäljning begärts.

5 §.

Denna paragraf behandlar villkoren med avseende å inteckningsförhållandena och skall enligt vad som uttalats i anslutning till kapitelrubriken icke beaktas av förrättningsmännen vid deras slutliga prövning av sammanläggningsfrågan. Förrättningsbeslut om att sammanläggningen icke må komma till stånd skall alltså icke kunna grundas på innehållet i paragrafen. Föreskrift härom har meddelats bland bestämmelserna om förfarandet, närmare bestämt i 9 §.

Redan i det föregående har kommittén redovisat sin uppfattning att frågan om sammanläggningarnas beroende av de förhållanden varom nu är fråga bör i huvudsak lösas på samma sätt som för närvarande. Beträffande innebörden av nuvarande regler, vilka återfinnas i 14 § sammanläggningslagen och 3 kap. 3 § 1917 års lag, samt skälen för kommitténs ställningstagande hänvisas till den tidigare framställningen.

Paragrafen har utformats så att i första stycket upptagits ett generellt förbud mot sammanläggning i de fall, där två eller flera av fastigheterna

besväras av inteckning. Från detta förbud medgives emellertid i samma stycke undantag för två särskilt angivna situationer. Genom det sätt varpå förutsättningarna för förbudet formulerats behövs icke, på sätt som skett i gällande lagstiftning, uttryckligen angivas att sammanläggning är tillåten, när icke mer än en av fastigheterna är besvärad av inteckning.

Det första undantaget från nyssnämnda förbud avser den situationen att alla förekommande inteckningar gälla i samma fastigheter med enahanda inbördes företrädesrätt. I likhet med gällande rätt tillåter emellertid förslaget sammanläggning, även om särinteckning i någon av de gemensamt intecknade fastigheterna finnes, blott inteckningen gäller med sämre rätt än den eller de gemensamma inteckningarna. Utan hinder av ordalagen i nuvarande föreskrifter anses sammanläggning kunna ske, om särinteckningen gäller i mer än en av fastigheterna. En analogisk tillämpning har även ansetts tillåten, därest flera särinteckningar finnas, men i så fall erfordras att varje särinteckning gäller i samma fastigheter som den närmast framförliggande eller i en eller flera av dessa ( se Henkow och von Schultz, Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet s. 239). Någon ändring i detta hänseende åsyftas ej med kommittéförslaget. Däremot föreslår kommittén en ändring i det avseendet att det nuvarande kravet på medgivande till sammanläggningen av särinteckningshavaren icke vidare skall upprätthållas.

Beträffande frågan om samtycke i förevarande fall av den som innehar inteckning med sämre rätt än gemensam inteckning föreslogo redan fastighetsbildningssakkunniga, såsom påpekats i kapitelinledningen, i samband med framläggandet år 1944 av sitt förslag till ny lag om sammanläggning att kravet på sådant samtycke skulle eftergivas. De sakkunniga påpekade att detta villkor på sin tid uppställts därför att man ansett sammanläggningen kunna försvåra för inteckningshavaren att genom budgivning vid exekutivt förfarande rörande den nybildade fastigheten skydda sig mot förlust till följd av fastighetens försäljning till underpris. Om sammanläggning ej ägt rum, skulle visserligen, menade de sakkunniga, kunna hända att blott den särintecknade fastigheten såldes och att särinteckningshavaren icke behövde bjuda mer än summan av nämnda fastighets förstahandsansvar för den gemensamma inteckningen och särinteckningens eget belopp. Om detta förstahandsansvar var lika med den gemensamma inteckningens hela belopp, medförde emellertid ur förevarande synpunkt sammanläggningen ingen skillnad. Var förstahandsansvaret mindre än hela beloppet, löpte särinteckningshavaren i allmänhet risk att alla de fastigheter, vari den gemensamma inteckningen gällde, skulle indragas i ett exekutivt förfarande beträffande den särintecknade fastigheten. När i vissa fall den särintecknade fastigheten icke kunde indragas i exekutiv försäljning av andra fastigheter eller sådan åtgärd icke kom till stånd, hade likväl särinteckningshavaren ingen nytta därav, eftersom han vid exekutiv auktion å de icke särintecknade fastig-

heterna måste i eget intresse söka tillse att brist icke uppkom för den gemensamma inteckningen. Denna skulle ju nämligen komma att belasta den särintecknade fastigheten med bättre rätt än särinteckningen. Den som belånade en redan för gemensam inteckning häftande fastighet hade sålunda allt skäl att räkna med hela denna intecknings belopp, när det gällde att bedöma vilken summa han behövde ha till sitt förfogande vid exekutiv auktion för att därvid kunna till skydd för egen rätt hindra fastighetens försäljning till underpris. På grund härav och med hänsyn till önskvärdheten att undanröja alla icke nödvändiga hinder mot sammanläggning borde enligt de sakkunnigas mening ifrågavarande krav på särinteckningshavares medgivande utgå ur lagen (SOU 1944: 46 s. 266 ff.).

I vissa remissyttranden över fastighetsbildningssakkunnigas betänkande tillstyrktes de sakkunnigas förslag till reglering av sammanläggningarnas beroende av gravationsförhållandena. Bland de olika remissinstanserna med positiv inställning i denna fråga märktes lagberedningen ävensom Svenska bankföreningen, som fann de åberopade skälen till stöd för ändringen beträffande särinteckningarna helt bärande. Från vissa andra organisationer på kreditväsendets område anfördes emellertid betänkligheter (se prop. 232/1947 s. 253).

Vid remissen till lagrådet av det lagförslag, som år 1947 förelades riksdagen och som utan ändring såvitt nu är i fråga antogs av riksdagen, framhöll chefen för justitiedepartementet det angelägna i att så långt möjligt genomföra lättnader i villkoren för sammanläggning med avseende å inteckningsförhållandena men betonade samtidigt nödvändigheten av att tillse att enskildas rätt icke otillbörligt åsidosattes. De i vissa remissyttranden uttalade farhågorna för att de sakkunnigas förslag skulle kunna medföra rättsförluster ansåg departementschefen i viss mån vara befogade, och bl. a. beträffande kravet på särinteckningshavares medgivande förordade han ett avsteg från den av de sakkunniga anvisade lösningen. Då det ej torde vara uteslutet att en icke särskilt förtänksam särinteckningshavare oberäknat kunde komma i ett mindre gynnsamt läge genom sammanläggningen, föreföll det honom vara tillrådligt att, i motsats till vad de sakkunniga föreslagit, såsom huvudregel bibehålla kravet att särinteckningshavare skulle ha medgivit sammanläggningen. (Prop. 232/1947 s. 257 f., NJA II 1948 s. 59.)

Fastighetsbildningskommittén vill på sätt även skedde i 1947 års lagstiftningsärende understryka vikten av att inga onödiga sammanläggningsvillkor uppställas. Visserligen torde kravet på medgivande av särinteckningshavare sällan ha hindrat en sammanläggning. I regel är dylik inteckningshavare beredd att lämna sitt medgivande. Det kan emellertid vara förenat med praktiska svårigheter, särskilt när fråga är om annan inteckningshavare än kreditinrättning, att komma i förbindelse med honom och erhålla samtycket. Det må även påpekas att särinteckningen, då den såsom nästan alltid är fallet utgöres av en fordringsinteckning, måste i legitimationssyfte

uppvisas i ärendet. Med hänsyn till dessa förhållanden synes villkoret böra bibehållas endast under förutsättning att det verkligen är ägnat att trygga inteckningshavarens ställning. För den inteckningshavare som, vid bedömning av vad han kan bliva tvingad att i händelse av exekutiv auktion satsa för att skydda sin rätt, räknat med framförliggande gemensamma inteckningars hela belopp är villkoret betydelselöst. Därom torde allmän enighet råda. Den inteckningshavare åter som icke räknat på nu angivet sätt torde oftast sakna förutsättningar att överblicka vilka verkningar i förevarande hänseende som sammanläggningen får för hans del och enligt vad erfarenheten visar lämnar han i regel sitt samtycke. Därmed försättes han i samma situation som om villkoret i fråga icke gällt. Till stöd för villkorets bibehållande kan visserligen i detta fall åberopas att inteckningshavaren genom att samtycka till åtgärden får stå sitt kast, därest han vid en exekutiv auktion skulle få svårt att skydda sin rätt. Med lika starkt fog kan emellertid göras gällande att han, även om han utan att ha lämnat medgivande till sammanläggningen skulle råka i samma svårigheter, har sig själv att skylla. Oavsett huruvida sammanläggning verkligen kommer till stånd, kan ju läget för honom vid ett exekutivt förfarande bliva detsamma som om de gemensamt intecknade fastigheterna äro sammanlagda, och detta har han bort taga i beräkning redan när han mottog särinteckningen såsom pant. I betraktande härav synes det nuvarande kravet på att särinteckningshavare skall medgiva sammanläggning sakna berättigande. Enligt kommitténs mening äro i varje fall fördelarna med ett bibehållande av villkoret så obetydliga och osäkra att de icke rimligen motivera att sammanläggningsproceduren kompliceras. I detta sammanhang vill kommittén även hänvisa till att lagberedningen i sitt förslag till nya sammanläggningsregler, framlagt i anslutning till beredningens jordabalksförslag (SOU 1960: 24), över huvud icke låtit de svårigheter som kunde uppkomma för inteckningshavare att genom budgivning vid exekutiv auktion tillvarata sina intressen påverka utformningen av sammanläggningsvillkoren. Medan det av kommittén nu förordade förslaget att slopa särinteckningshavarens medgivande endast gäller fall, där inteckningshavaren haft möjlighet att på förhand exakt beräkna hela det belopp som vid ett exekutivt förfarande kan visa sig erforderligt för att skydda hans inteckning, innebär lagberedningens förslag att man utan inteckningshavarens medgivande skall genom inteckningsreglering kunna tillerkänna inteckningen företräde i den genom sammanläggning bildade fastigheten efter inteckningar, om vilka han icke kunnat tidigare förskaffa sig någon kännedom. Väl får inteckningsregleringen icke ske så att han ej kommer i åtnjutande av väsentligen lika god säkerhet som tidigare, men om inteckningsobjektet avsevärt utökas genom sammanläggningen, kan också beloppet av framförliggande inteckningar undergå en avsevärd ökning.

På grund av det anförda har det första undantaget från huvudregeln med förbud mot sammanläggning, där två eller flera av fastigheterna besväras

av inteckning, formulerats sålunda att sammanläggning likväl må ske i det fall att icke någon av fastigheterna häftar för andra inteckningar än sådana, som äro i samma inbördes ordning gällande jämväl i envar av de andra, eller ock, om i någon av fastigheterna tillika finnes särskild inteckning, denna gäller med sämre rätt än den eller de gemensamma inteckningarna.

Den andra undantagssituationen, då avsteg tillåtes från nyssnämnda huvudregel, avser det fall att särskild företrädesordning för inteckningarna i den genom sammanläggning bildade fastigheten blivit bestämd. Från gällande rätt skiljer sig den föreslagna bestämmelsen härom i huvudsak endast i formellt hänseende. Medan det för närvarande är ägodelningsdomaren som upprättar förslag till förmånsordning och, där envar inteckningshavare medgivit sammanläggningen på grundval av förslaget och detta även godkänts av sökanden, förordnar om sammanläggning i samband varmed förslaget fastställes, skall en annan ordning härvidlag tillämpas för framtiden. Enligt den av kommittén föreslagna lösningen skall inskrivningsdomaren i princip endast avgiva yttrande till registerföraren angående frågan huruvida hinder mot sammanläggning möter med hänsyn till de sakrättsliga villkoren. Åt inskrivningsdomaren måste emellertid tillika anförtros uppgiften att icke blott upprätta förslag till företrädesordning utan också fastställa detta, när erforderliga medgivanden lämnats. Fastställelsen kan ej i likhet med vad som för närvarande sker äga rum i samband med att själva sammanläggningen beslutas utan har ansetts lämpligen böra meddelas i anslutning till inskrivningsdomarens övriga handläggning av ärendet. I anledning härav har nu ifrågavarande undantagssituation i lagtexten beskrivits på det sättet att företrädesordningen för inteckningarna i den genom sammanläggning bildade fastigheten skall ha fastställts i enlighet med vissa närmare bestämmelser, vilka meddelas i 11 §. På sätt där angives innebär inskrivningsdomarens beslut om fastställelse att företrädesordningen skall lända till efterrättelse från det sammanläggningen blir slutligt gällande eller med andra ord från registreringen. Vad i övrigt beträffar inskrivningsdomarens befattning med fråga om upprättande av företrädesordning och förutsättningarna för dess fastställande får kommittén hänvisa till framställningen vid nyssnämnda lagrum, varav bl. a. framgår att i princip samtycke även i fortsättningen erfordras från samtliga inteckningshavare och från fastighetsägaren.

I andra stycket av förevarande paragraf meddelas i överenstämmelse med gällande rätt bestämmelser om att vid tillämpning av första stycket avseende icke skall fästas vid inteckning för servitut eller nyttjanderätt, såframt den intecknade rättigheten icke rör mark som skall ingå i sammanläggningen, eller vid inteckning, vars dödning blivit hos inskrivningsdomaren sökt i fastighet varom fråga är, såframt hinder mot dödningsåtgärden icke föreligger därest den avsedda fastighetsbildningen genomföres. Med den avsedda fastighetsbildningen förstås här icke blott själva sammanlägg-

ningen utan även annan åtgärd, som genomföres i samband därmed och varav sammanläggningen är beroende.

Härjämte stadgas i andra stycket att, där andelar i någon av fastigheterna sinsemellan äro föremål för olika inteckningsbelastning, var och en av andelarna skall vid prövningen av de i första stycket angivna villkoren, anses såsom särskild fastighet. I tillämpningen har tveksamhet yppats om vilken ståndpunkt gällande rätt skall anses intaga i detta hänseende och ett klarläggande är alltså påkallat (se Svensk juristtidning 1963 rf. s. 27 och vid detta rättsfallsreferat meddelade hänvisningar). Den föreslagna lösningen sammanhänger med att i princip samtliga inteckningar genom sammanläggningen svälla ut att gälla i hela den nybildade fastigheten och ligger helt i linje med strävandena att rättighetshavares ställning icke skall utan hans eget medgivande få försämras genom sammanläggningen. För det fall att de i sammanläggningen ingående fastigheterna ägas av mer än ett rättssubjekt och varje delägare innehar samma andel i var och en av fastigheterna, vilket är en förutsättning för sammanläggningen där ej sådant är för handen som avses i 2 §, saknas dock anledning att vid tillämpning av förevarande paragraf betrakta de olika delägarnas andelar som särskilda enheter, förutsatt dock att det är mellan de olika delägarnas andelar som den bristande överensstämmelsen i inteckningsbelastningen föreligger. För närvarande torde i detta fall inteckningar i en enstaka delägares fastighetsandelar endast svälla ut att gälla i hans andel av den nybildade fastigheten (se Henkow och von Schultz, Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet s. 251) och några skäl att ändra på detta förhållande finnas icke. Ett förbehåll med hänsyn härtill har upptagits i lagtexten. Om en delägares fastighetsandelar äro på det sättet särintecknade att dessa andelar, därest de utgjort särskilda fastigheter, icke skulle ha kunnat sammanläggas med varandra, medför den föreliggande olikheten i inteckningsbelastningen att förbehållet i fråga ej är tillämpbart. De andelar som ej äro likformigt belastade skola följaktligen var för sig betraktas som fastigheter.

Att ovan angivna bestämmelser i denna paragraf även gälla med avseende å inteckning för återköpsrätt synes knappast behöva påpekas. Den omständigheten att innehavaren av sådan rättighet redan enligt 3 § första stycket skall ha medgivit sammanläggningen innebär självfallet ej att rättigheten, om inteckning därför sökts, skall lämnas utan beaktande vid tillämpning av förevarande lagrum. Å andra sidan behövs här uppenbarligen icke någon erinran om vad 3 § innehåller.

I tredje stycket slutligen har inskrivits en från gällande rätt överförd bestämmelse av innebörd att med inteckning jämställes fordran eller annan rättighet, som utan inteckning åtnjuter skydd enligt 11 kap. 2 § jordabalken. Bestämmelsen skall gälla vid tillämpning icke bara av denna paragraf utan även av 6 och 11 §§.

6 §.

I likhet med föregående paragraf reglerar detta stadgande sådana förhållanden som åtminstone formellt icke skola beaktas på förrättningsstadiet utan först vid registreringen. Vad som här behandlas är inverkan på sammanläggningsmöjligheterna av vissa gravationer, som på annan grund än inteckning eller enligt 11 kap. 2 § jordabalken belasta fastigheterna. Stadgandet äger motsvarighet i 8 § första och andra styckena sammanläggningslagen och 4 kap. 3 § 1917 års lag. Enligt dessa båda lagrum, vilka icke nämnvärt skilja sig från varandra, må sammanläggning ej äga rum, såframt någon av fastigheterna häftar för vissa uppräknade betalningsåligganden och ej den, som på grund av inteckning eller jämlikt 11 kap. 2 § jordabalken i annan av fastigheterna äger säkerhet för fordran eller annan rättighet, medgivit sammanläggningen eller denna är väsentligen utan betydelse för honom. De i sammanläggningslagen uppräknade belastningarna äro följande: frälseränta, avgäld från till skatte försålt halländskt kyrkohemman, lån som av allmänna medel lämnats för beredande av odlingsföretag, förskott av allmänna medel för avlösning av frälseränta eller för avlösning av avgäld som nyss nämnts, ersättning varom förmäles i lagen om säkerhet för utbekommande av vissa ersättningar i anledning av laga skifte eller annan jorddelningsförrättning samt avgäld, som avses i lagen den 25 maj 1905 rörande avgäld från avsöndrad lägenhet och vilken avgäld utgår till fastighet som ej ingår i sammanläggningen.

Utmärkande för dessa olika fordringsrätter är att de samtliga åtnjuta förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller däremot svarande lagrum och alltså gälla framför intecknade fordringar. Genom sammanläggningen svälla gravationerna ut så att de gälla i hela den nybildade fastigheten och härigenom kunna innehavare av inteckningar i fastighet, som ej besvärats av sådan gravation, få sitt läge försämrat genom sammanläggningen. Uppmärksammas bör emellertid att även andra fordringsrätter än de särskilt uppräknade finnas vilka åtnjuta motsvarande förmånsrätt. Någon hänsyn till dem skall icke för närvarande tagas vid bedömningen huruvida förutsättningar för sammanläggning äro för handen.

Behovet av en översyn av ifrågavarande bestämmelser är uppenbar särskilt som vissa av de angivna gravationerna kunna förutsättas numera ha upphört, men delade meningar kunna råda om hur en omarbetning bör verkställas. Ett sätt att lösa problemet skulle vara att utan särskild uppräkning angiva att förekomsten av varje fordran som utgår ur fastighet med förmånsrätt framför intecknad fordran skall föranleda att innehavare av inteckning i annan fastighet måste medgiva sammanläggningen, där denna icke finnes vara väsentligen utan betydelse för honom. En sådan lösning skulle emellertid ge upphov till avsevärda olägenheter främst genom att åtskilliga av dessa betalningsåligganden icke finnas antecknade i fastighetsboken eller eljest överskådligt registrerade, varför utredningsarbetet vid

sammanläggningarna skulle tyngas på sätt som icke skulle stå i rimligt förhållande till de fördelar man skulle vinna. Särskilt må framhållas att flertalet av ifrågavarande gravationer avse så obetydliga belopp att de uppenbarligen lämna inteckningshavarnas ställning orubbad vid sammanläggning. Man skulle likväl med den antydda lösningen ej i sammanläggningsärendena kunna underlåta att utreda i vad mån gravationer av detta slag finnas och vilka belopp de avse. Först sedan utredning härom verkställts kan nämligen en oskadlighetsprövning äga rum.

För kommittén synes i stället den utvägen vara att föredraga att man genom en uttrycklig lagregel fastställer att allenast sådana belastningar av ifrågavarande slag skola beaktas som blivit antecknade i fastighetsboken. Utredningssvårigheterna skulle med detta alternativ helt bortfalla. Samtidigt vinner man att just de mera betydande gravationerna, såsom skyldighet att erlägga belopp för återbetalning av avdikningslån och att utgiva likvider i anledning av fastighetsbildningsåtgärder, vilka kunna tänkas någon gång vid sammanläggning försämra inteckningshavares säkerhet, komma att i erforderlig omfattning påverka sammanläggningsmöjligheterna.

Med anledning härav har kommittén åt denna paragraf givit det innehållet att, där någon av fastigheterna enligt anteckning i fastighetsboken häftar för fordran av beskaffenhet att utgå med förmånsrätt framför intecknad gäld, sammanläggning icke må äga rum, såframt icke den, som på grund av inteckning i annan av fastigheterna äger säkerhet för fordran eller annan rättighet, medgivit sammanläggningen eller denna är väsentligen utan betydelse för honom. Påpekas bör att vid tillämpning av paragrafen skall enligt stadgandet i 5 § tredje stycket med inteckning jämställas fordran och annan rättighet, som utan inteckning åtnjuter skydd enligt 11 kap. 2 § jordabalken.

7 §.

I denna paragraf meddelas vissa bestämmelser angående verkningarna av sammanläggning.

Första stycket avser inteckningar och andra gravationer, som redan vid tiden för sammanläggningen belasta någon eller några av de däri ingående fastigheterna. Förslaget skiljer sig knappast från gällande bestämmelser härutinnan, vilka återfinnas i 16 och 17 §§ sammanläggningslagen och 3 kap. 4 och 5 §§ 1917 års lag. Det innebär att rättigheternas sakrättsliga anknytning genom sammanläggningen övergår till den nybildade fastigheten samt att såvitt avser fordringsrätter deras materiella objekt utvidgas att omfatta hela denna fastighet. Detta gäller även för det fall att rättighet endast hänfört sig till en andel i någon av de i sammanläggning ingående fastigheterna. För den händelse dessa fastigheter tillhöra två eller flera, av vilka var och en äger lika stor andel i varje fastighet, och viss rättighet endast belastat en delägares egendom, har emellertid genom en särskild

regel ansetts böra bestämmas att rättigheten blott skall besvära samme delägares andel i den nybildade fastigheten. Någon ändring i förhållande till gällande rätt torde ej åstadkommas härigenom (se Henkow och von Schultz, Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet s. 251). Påpekas bör att, när sammanläggning sker av fastigheter, som äro i äganderättsligt hänseende splittrade mellan makar, och var och en av makarna ej äger samma andel i varje fastighet, varför åtgärden måste ske med stöd av 2 §, särregeln icke skulle kunna tillämpas utan risk för rättsförluster. Frågan i vad mån omfattningen av servitut, nyttjanderätter och liknande rättigheter utvidgas genom sammanläggningen torde i likhet med vad som för närvarande synes gälla få bedömas med hänsyn till den grundläggande rättshandlingens innehåll eller vad eljest bestämts vid rättighetens tillkomst (se prop. 232/1947 s. 264). Till sist må beträffande första stycket nämnas att genom uttryckligt stadgande fastslås att sådana inteckningar, som jämlikt bestämmelsen i 5 § andra stycket andra punkten skola lämnas obeaktade vid den enligt sagda paragraf verkställda prövningen av förutsättningarna för sammanläggning, icke skola belasta den nybildade fastigheten. Detta innebär ingen nyhet.

Andra stycket, som likaledes äger motsvarighet i nyss omförmälda stadganden i gällande lagstiftning, tar sikte på den situationen att på grund av tidigare rätt till viss fastighet, som genom sammanläggning upphör att bestå såsom självständig enhet, inteckning sökes eller äldre inteckningsansökning fullföljes beträffande fastigheten. Under förutsättning att hinder mot bifall till ansökningen, exempelvis med hänsyn till äganderättsförhållandena, icke föreligger, skall inteckningen utan att nytt inteckningsmedgivande behöver inhämtas fastställas att gälla i hela den nybildade fastigheten.

Enligt 18 § sammanläggningslagen och 3 kap. 6 § 1917 års lag gäller för närvarande att sammanläggning icke för den nybildade fastigheten medför vidsträcktare rätt med avseende å andel i samfällighet eller annan särskild rättighet eller förmån än som tillkommit de i sammanläggning ingående fastigheterna. Någon bestämmelse med detta innehåll har ej ansetts böra upptagas i den nya lagen, eftersom motsvarande princip torde gälla även utan uttrycklig lagregel.

Med hänsyn till den särskilda möjlighet till sammanläggning av makars fastigheter som föreslås i 2 § har kommittén funnit nödvändigt att genom ett stadgande, upptaget i tredje stycket av förevarande paragraf, reglera verkningarna i lagfartshänseende av sådan sammanläggning. Om makarna i enlighet med lagens föreskrift genom avtal bestämt att den nybildade fastigheten skall utgöra egendom, vari makarna äga var sin andel, får själva äganderättsfrågan anses löst. När sammanläggningen blir slutligt genomförd, kommer vardera maken att äga den andel i den nya fastigheten som angivits i avtalet eller, om detta ej innehåller bestämmelse härom, hälften av fastigheten. Något särskilt stadgande i denna paragraf om verkningarna i

detta avseende erfordras ej. Däremot måste tillses att lagfartsförhållandena bliva uppordnade så att vardera maken kommer att för framtiden anses inneha lagfart på just den andel i den nya fastigheten som skall tillhöra honom. Enligt den särskilda lagstiftning som på sätt tidigare framhållits möjliggör sammanläggning av makars fasta egendom i samband med laga skifte inom delar av Kopparbergs län eller med äganderättsutredning, uppkommer icke något problem i detta hänseende genom att nya lagfarter på den i skiftet ingående eller med äganderättsutredningen avsedda egendomen skola meddelas enligt särskilda regler. Den möjligheten står självfallet öppen för kommittén att på motsvarande sätt föreskriva skyldighet för makar, vilkas fastigheter ingå i sammanläggning med stöd av 2 §, att under åberopande av sammanläggningen söka lagfart å den egendom som därigenom tillkommer dem. Speciella regler bl. a. angående stämpelavgiften skulle erfordras för en sådan lösning. Kommittén har emellertid funnit det mera fördelaktigt att enbart genom ett stadgande i denna paragraf lösa problemet så att den för vardera maken tidigare gällande lagfarten förklaras skola i och med sammanläggningen hänföras till den andel i den nybildade fastigheten som tillkommer maken antingen på grund av föreskrift i avtalet eller, om sådan föreskrift saknas, på grund av vad 2 § innehåller om hälftendelning.

8 §.

Med denna paragraf tar det avsnitt av sammanläggningsreglerna vid som berör spörsmål av övervägande förfarandemässig karaktär. Vad som här såsom första fråga behandlas gäller initiativet till sammanläggning.

Av redogörelsen vid kapitelrubriken framgår att kommittén avvisat tanken på att sammanläggning skulle mera allmänt genomföras oberoende av enskilt initiativ. För denna liksom för övriga fastighetsbildande åtgärder skall alltså gälla att ansökan av enskild sakägare i princip fordras. Till komplettering av denna grundsats, som kommit till uttryck redan i 2 kap. 2 §, har i första stycket av förevarande paragraf angivits vem rätten att ansöka om sammanläggning av fastigheter tillkommer. Att det skall vara fastigheternas ägare som skall utöva denna rätt överensstämmer med vad som för närvarande gäller och torde icke kräva någon motivering. Nämnas bör dock att enligt det av lagberedningen i anslutning till dess arbete med jordabalksreformen framlagda förslaget till nya bestämmelser om sammanläggning (SOU 1960: 24) även annan än ägaren skulle äga väcka fråga om sådan sammanläggning som ägde rum i samband med laga skifte eller avstyckning. Denna anordning föranleddes av de samtidigt föreslagna nya reglerna om giltigheten av rättshandlingar varigenom fastighet splittrades i äganderättsligt hänseende. Kommittén vill påpeka att det intresse av att fastigheter sammanläggas i anslutning till vissa delningsåtgärder som annan än fastigheternas ägare kan hava blir med kommitteförslaget tillgodosett genom

stadgandet i andra stycket av denna paragraf. Beträffande den i första stycket föreslagna regeln att ansökan om sammanläggning av fastigheter må göras av fastigheternas ägare bör vidare framhållas att i de fall, där flera ägare finnas, samtliga måste begära åtgärden eller i varje fall förklara sig instämma i en redan gjord ansökan. I fråga om ansökningen gäller i övrigt bestämmelserna i 4 kap.

De undantag från huvudregeln att sammanläggning skall vara beroende av enskilt initiativ som berörts redan i kapitelinledningen avse dels det fall att en fastighetsreglering innefattande en allmän översyn av fastighetsförhållandena inom visst område berör fastigheter, som ägas på sådant sätt att en sammanläggning av dem kan komma i fråga, dels ock det fall att vid genomförandet eljest av fastighetsbildningsåtgärd sammanläggning visar sig utgöra en förutsättning för att åtgärden skall kunna komma till stånd. I andra stycket av denna paragraf meddelas de härför erforderliga bestämmelserna, vilka innebära att förrättningsmännen skola i de angivna situationerna äga utan ansökan upptaga frågan om sammanläggning.

Av betydelse i detta sammanhang är spörsmålet huruvida fastigheternas ägare skall kunna motsätta sig en sammanslagning. Enligt de särskilda reglerna om sammanläggning i dalalagen och lagen om äganderättsutredning m. m. må sammanläggning ej äga rum, om ägaren bestrider åtgärden och han ej uppenbart saknar fog härför. En liknande anordning synes böra införas bland de nya sammanläggningsreglerna. Enligt kommitténs mening bör emellertid uttryckssättet att ägaren ej uppenbart saknar fog för sitt bestridande undvikas för framtiden, enär det icke lämnar någon egentlig vägledning för bedömningen av vilka skäl för bestridandet som skola godtagas. Kommittén har i stället valt att formulera det erforderliga stadgandet sålunda att sammanläggning icke må äga rum, om åtgärden bestrides av ägaren och den kan antagas medföra olägenhet av någon betydelse för honom. Härav torde framgå att även rent personliga olägenheter skola beaktas samt vidare att enbart mindre risk för uppkomsten av men i något hänseende ej är tillräcklig. Viss grad av sannolikhet skall föreligga. Slutligen är att märka att vilka obetydliga olägenheter som helst icke skola vinna beaktande. Där sammanläggningen får menliga verkningar i ekonomiskt hänseende för ägaren, måste detta i allmänhet anses utgöra tillräcklig grund för hans bestridande. Sammanläggning av en högt belånad fastighet med en ointecknad fastighet kan exempelvis vara till sådan skada för ägaren att åtgärden ej bör få genomföras mot hans bestridande.

Med hänsyn till det intresse fastighetsägaren sålunda kan ha av sammanläggningen har kommittén ansett det påkallat med en särskild föreskrift om att förrättningsmännen, innan de på eget initiativ besluta i sammanläggningsfrågan, skola lämna honom tillfälle att yttra sig i frågan. Det är alltså ej tillräckligt att han blivit kallad till förrättningen. Där han ej är personligen närvarande vid handläggningen och kan erhålla muntliga upp-

lysningar om vad saken gäller, måste särskild skrivelse tillställas honom med uppgift om den avsedda sammanläggningen och med anmaning att senast viss angiven tid låta förrättningsmännen få besked om hans inställning. Innehas de olika fastigheterna under samäganderätt, måste varje delägare underrättas.

9 §.

Denna paragraf anger den omfattning vari förrättningsmännen skola pröva de olika sammanläggningsvillkoren. Här stadgas sålunda att förrättningsmännens prövning av fråga om sammanläggning skall ske utan beaktande av de i 5 och 6 §§ föreskrivna villkoren. Motsättningsvis följer att samtliga övriga förutsättningar för sammanläggning skola göras till föremål för bedömning vid förrättningen. Angående de överväganden som ligga till grund för denna reglering får kommittén hänvisa till framställningen vid kapitelrubriken.

Det följande av paragrafen avser registerförarens handläggning av sammanläggningsärendena. Bestämmelserna i denna del kunna måhända anses vara av beskaffenhet att icke böra upptagas förrän bland lagens stadganden om fastighetsregistreringen. Kommittén har emellertid ansett det lämpligt att redan i detta sammanhang meddela dessa föreskrifter angående sammanläggningsinstitutet, enär de erfordras för att en fullständig bild av institutet skall erhållas. Det har sålunda funnits önskvärt att redan av innehållet i detta kapitel framgår hur den för sammanläggning oundvikliga prövningen av gravationsförhållandena sker och hur sådana förändringar beträffande övriga sakrättsliga förhållanden som inverka på sammanläggningsmöjligheterna och som inträda efter det förrättningsmännen avslutat sin prövning skola bliva uppmärksammade. I överensstämmelse med de allmänna synpunkter rörande förfarandet i sammanläggningsärenden som tidigare angivits stadgas därför nu, att av förrättningsmännen meddelat beslut om sammanläggning icke må läggas till grund för anteckning i fastighetsregistret och förty icke skall lända till efterrättelse, med mindre registerföraren med ledning av inhämtat yttrande från inskrivningsdomaren finner hinder mot sammanläggning icke möta vare sig enligt 5 och 6 §§ eller eljest enligt vad ovan är stadgat i detta kapitel. Endast hinder varom upplysning kan inhämtas från fastighetsboken skall av naturliga skäl uppmärksammas i detta sammanhang. Med den föreslagna bestämmelsen åsyftar kommittén att registerföraren i princip skall vara bunden av den slutsats inskrivningsdomaren redovisat i sitt yttrande. I sådana fall, där registreringsfrågan hänskjutits till jorddomstol och denna sålunda haft tillfälle att bedöma i vad mån ett av inskrivningsdomaren anmärkt förhållande är av beskaffenhet att hindra sammanläggningen, synes emellertid registerföraren i detta hänseende böra kunna, sedan ärendet återförvisats till honom och han efter ny hänvändelse till inskrivningsdomaren förvissat sig om att nya hinder

ej inträtt, följa den slutsats vartill domstolen kommit oavsett vilken mening inskrivningsdomaren kan hävda. Den föreslagna lagtexten torde ej lägga hinder i vägen härför.

Kommittén har ej ansett sig böra såsom villkor för registrering uttryckligen föreskriva att inskrivningsdomarens yttrande i ärendet skall vara avgivet efter senast förflutna inskrivningsdag. En förutsättning för att registerföraren rätt skall kunna fullgöra sina uppgifter är emellertid att han vid registreringen har tillgång till fullt tillförlitliga aktuella uppgifter. Med hänsyn härtill torde han icke kunna undgå att, där registreringen någon gång skulle ha blivit fördröjd, införskaffa ett nytt skriftligt utlåtande från inskrivningsdomaren. Genom ett särskilt stadgande i andra stycket av denna paragraf har emellertid, i syfte att motverka att situationer av detta slag uppkomma, angivits att inskrivningsdomarens yttrande skall inhämtas först sedan sammanläggningsärendet kommit i det skick att registrering omedelbart kan ske efter det yttrandet inkommit.

I själva lagen torde icke behöva närmare regleras vilka handlingar som skola tillställas inskrivningsdomaren, när yttrande från honom begäres. Om ej hela förrättningsakten överlämnas till honom, bör han i varje fall få del av sådan utredning rörande inteckningsförhållandena som kan ha förebringats under förrättningen.

I enlighet med vad tidigare sagts vid 2 § måste sådant avtal mellan makar som avses i nämnda paragraf underkastas viss granskning. Sålunda måste kontrolleras att avtalet är lagligen beskaffat med hänsyn till den rätt varmed de i sammanläggningen ingående fastigheterna innehas av makarna. Denna kontroll utövas såsom tidigare påpekats bäst av inskrivningsdomaren och bör äga rum i samband med dennes prövning av sammanläggningsärendet i övrigt. Särskild föreskrift härom har ansetts påkallad. Fastighetsboken torde nämligen ej lämna tillräckliga upplysningar i detta hänseende utan innehållet i makarnas fångeshandlingar måste även beaktas. Enligt föreskriften skall prövningen av avtalet ske på motsvarande sätt och med enahanda verkningar som den slutliga prövningen av övriga sakrättsliga förhållanden. Med ledning av inskrivningsdomarens yttrande skall alltså registerföraren avgöra om avtalet är så beskaffat att hinder mot sammanläggning icke möter. Finnes sådant hinder föreligga, må registrering icke ske.

## 10 §.

Bestämmelserna i denna liksom även i följande paragraf behandla inskrivningsdomarens handläggning av sammanläggningsfrågor. Såsom tidigare sagts skall det åligga denne att på begäran av registerföraren granska förutsättningarna för sammanläggning i vad avser de sakrättsliga förhållandena och att avgiva yttrande huruvida hinder mot sammanläggning i sådant hänseende föreligger. Omfattningen av hans granskning framgår redan av 9 §. Han har endast att beakta sådana förhållanden om vilka upp-

lysningar erhållas i fastighetsboken samt att, när avtal mellan makar ligger till grund för sammanläggningen, verkställa viss kontroll därutöver av avtalets innehåll. Att ärende rörande avgivande av yttrande icke skall av inskrivningsdomaren upptagas på inskrivningsdag och behandlas som ett inskrivningsärende i allmänhet har kommittén framhållit vid kapitelrubriken i anslutning till den översiktliga redogörelse för sammanläggningsförfarandet som där lämnas. Samtidigt har kommittén betonat vikten av en skyndsam handläggning hos inskrivningsdomaren. Att onödiga dröjsmål icke vållas har ansetts vara av sådan betydelse att i denna paragraf upptagits ett stadgande, enligt vilket det åligger inskrivningsdomaren att, då han mottagit begäran om yttrande, så snart ske kan avgiva det begärda utlåtandet. Då det emellertid är önskvärt att eventuella hinder mot sammanläggning undanröjas, bör inskrivningsdomaren, om han finner något av de föreskrivna villkoren icke vara uppfyllt, först söka åstadkomma komplettering eller rättelse. Med anledning härav har, för det fall att hinder finnes möta mot sammanläggningen och detta är av beskaffenhet att kunna utan dröjsmål avlägsnas, föreskrivits att inskrivningsdomaren, trots bestämmelsen om att hans yttrande skall avges så snart ske kan, bör anmana sökanden eller annan, som kan antagas vara villig och i stånd att medverka till hindrets undanröjande, att vidtaga härför erforderliga åtgärder ävensom lämna honom skäligt rådrum därtill. Av följande paragraf framgår att han dessutom vid behov skall före sitt yttrande upptaga frågan om upprättande av företrädesordning för inteckningarna.

Tydligt är att det i viss mån måste bliva en omdömessak att avgöra hur långt inskrivningsdomaren bör gå i sina försök att möjliggöra genomförandet av en sammanläggning. Med den föreslagna bestämmelsen om anmaning till vederbörande att undanröja föreliggande hinder torde det stå klart att det åligger honom viss skyldighet att medverka till att sammanläggningsfrågan får en positiv lösning, såvida icke sammanläggningen hindras på sådant sätt att en rättelse inom rimlig tid ej är att påräkna. Att ärendets avgörande å andra sidan icke får i onödan fördröjas är uppenbart. Bl. a. må påpekas att den tid som lämnas för vidtagande av rättelse icke får sättas längre än som verkligen synes erforderligt samt att inskrivningsdomaren måste ägna sådan uppmärksamhet åt ärendet att han, när rättelse sker eller den utsatta tiden går till ända, kan omedelbart upptaga frågan till nytt bedömande.

I sitt yttrande skall inskrivningsdomaren ej inskränka sig till att återge vad fastighetsboken innehåller av betydelse för sammanläggningen, utan han skall göra ett bestämt uttalande i frågan huruvida hinder i de hänseenden som avses med yttrandet föreligger eller icke. I den mån sammanläggningen är beroende av sådana omständigheter som att den är väsentligen utan betydelse för någon eller att inteckning för servitut eller nyttjanderätt icke rör mark, som skall ingå i sammanläggningen, ankommer det

alltså på inskrivningsdomaren att göra ett bedömande. Såsom framgår av 9 § och kommitténs uttalande i anslutning till nämnda lagrum förutsättes att registerföraren i princip skall vara bunden av den slutsats som inskrivningsdomaren redovisat i sitt yttrande.

Med den föreslagna ordningen uppställer sig den frågan huruvida överprövning av inskrivningsdomarens bedömanden skall kunna påkallas. Sker sammanläggningen på grund av ansökning av ägaren till de däri ingående fastigheterna, har denne icke något intresse av att få till stånd ändring i inskrivningsdomarens slutsats annat än för det fall att inskrivningsdomaren förklarat sammanläggning icke vara genomförbar. Eftersom sammanläggningsfrågan i detta fall alltid blir hänskjuten till jorddomstolen och fastighetsägaren vid domstolen får tillfälle att utveckla sin talan, saknas anledning att tillerkänna honom rätt att särskilt överklaga inskrivningsdomarens ställningstagande. Om sammanläggningsfrågan däremot väckts utan att fastigheternas ägare gjort ansökan och denne bestrider sammanläggning, har han enligt de allmänna reglerna för fullföljd av talan mot förrättningsbeslut att i händelse av missnöje anföra besvär över förrättningsmännens förordnande om sammanläggning. Underlåter han det eller har genom lagakraftvunnet domstolsavgörande i anledning av hans besvärstalan blivit fastslaget att han är skyldig att underkasta sig sammanläggning, bör han ej under påstående att inskrivningsdomaren felaktigt förklarat hinder mot sammanläggning icke möta få bringa sammanläggningsfrågan under domstols prövning. För kommittén återstår därför blott att avgöra, huruvida inteckningshavare eller motsvarande rättsägare skola äga rätt att föra talan i anledning av att inskrivningsdomaren ansett sammanläggning kunna komma till stånd. Av intresse härvidlag synes vara hur motsvarande problem är löst i gällande rätt.

Enligt 21 § sammanläggningslagen skola i fråga om talan mot beslut i sammanläggningsärende bestämmelserna i 21 kap. jorddelningslagen i tillämpliga delar lända till efterrättelse. I paragrafen infördes därjämte vid 1947 års reform en föreskrift att överlantmätaren och lantbruksnämnden skulle, där ansökning om sammanläggning bifallits, äga överklaga beslutet. Vid remissen till lagrådet av förslaget härutinnan erinrade chefen för justitiedepartementet att jorddelningslagen samtidigt föreslagits skola undergå vissa ändringar, innebärande bl. a. att överlantmätaren och lantbruksnämnden skulle erhålla rätt att var för sig överklaga fastställelse av jorddelningsförrättning. Enligt departementschefen borde dessa myndigheter kunna klaga jämväl över förordnande om sammanläggning, då denna ansågs strida mot de ur jordpolitisk synpunkt uppställda villkoren för dylikt förordnande. Beträffande möjligheten för inteckningshavare att klaga över beslut om sammanläggning och vad detta i inteckningshänseende medfört förklarade sig departementschefen utgå från att varje sakägare ägde rätt att

föra talan mot slutligt beslut i sammanläggningsärende som gått honom emot. Det i 21 kap. 51 § jorddelningslagen intagna stadgandet, att klagan icke fick föras över beslut varigenom fastställelse meddelats å jorddelningsförrättning utom i vissa särskilt angivna fall, kunde nämligen enligt hans mening icke anses tillämpligt med avseende å förordnande om sammanläggning som ju icke föregåtts av särskild förrättning över vilken klagan kunnat föras. (Prop. 232/1947 s. 266 f., NJA II 1948 s. 72.)

Varken den föreslagna ändringen av 21 § sammanläggningslagen eller departementschefens nu återgivna uppfattning om inteckningshavares klagorätt föranledde något yttrande från lagrådets sida. Frågan om denna klagorätt berördes emellertid i några uttalanden inom lagrådet i anslutning till de samtidigt föreslagna reglerna om upprättande av särskild förmånsordning för inteckningarna i den genom sammanläggning bildade fastigheten. Uttalandena gällde emellertid i huvudsak frågan, hur man skulle undvika att inteckningshavare genom domvillobesvär skulle kunna äventyra beståndet av sammanläggningsbeslut, men synas bygga på den av departementschefen omfattade meningen. (Prop. 232/1947 s. 299 ff., NJA II 1948 s. 65 ff.)

Av viss betydelse i sammanhanget är vidare att en ändring av nyssnämnda stadgande i 21 § sammanläggningslagen angående överlantmätares och lantbruksnämnds klagorätt företogs år 1950, varvid lagrummet erhöll nu gällande lydelse. Ändringen innebar att dessa båda myndigheter icke skulle äga föra talan mot andra sammanläggningsbeslut än sådana som meddelats av ägodelningsrätt eller hovrätt. Om ägodelningsdomare bifallit ansökan om sammanläggning, skulle beslutet alltså icke få överklagas. Samtidigt föreskrevs emellertid att ägodelningsdomaren skulle hänskjuta sammanläggningsärende till ägodelningsrätten, om överlantmätaren eller lantbruksnämnden framställt erinran mot den sökta sammanläggningen. Syftet med lagändringen var att undanröja olägenheter, som visat sig förbundna med att ägodelningsdomarens beslut om sammanläggning icke omedelbart blivit slutligt gällande. Av förarbetena att döma synes lagstiftaren ha utgått från att efter ändringen ett av ägodelningsdomare meddelat beslut, varigenom ansökan om sammanläggning bifallits, genast skulle vinna laga kraft (se prop. 177/1950 s. 80, 83 och 89).

Det anförda synes giva vid handen att frågan i vad mån inteckningshavare äger rätt att fullfölja talan mot beslut om sammanläggning ingalunda är självklar. Oavsett vilken innebörd gällande rätt har i detta avseende måste konstateras att med nuvarande förfarande en besvärsrätt för inteckningshavaren i stort sett saknar betydelse i realiteten. Om hans intressen någon gång skulle bliva åsidosatta genom en sammanläggning, torde detta nästan alltid bero därpå att hans medgivande till sammanläggningen ej inhämtats, enär denna ansetts väsentligen vara utan betydelse för honom

eller ock att, såvitt gäller inteckning för servitut eller nyttjanderätt, rättigheten ansetts icke röra mark som skall ingå i sammanläggning. I sådana fall får emellertid inteckningshavaren säkerligen ytterst sällan kännedom om sammanläggningsbeslutet i sådan tid att han hinner begagna sig av den ordinära besvärsrätten. Även om sådan besvärsrätt skulle anses tillkomma honom, blir den följaktligen så gott som alltid utan praktiskt värde för honom. Det torde vara ytterst sällan förekommande att sammanläggning till skada för inteckningshavare genomföres med åsidosättande i något avseende av de för åtgärden uppställda materiella villkoren, men om detta någon gång skulle inträffa, synes inteckningshavaren alltså i praktiken vara huvudsakligen hänvisad att söka vinna rättelse genom anlitande av extraordinära rättsmedel. Enligt vad erfarenheten visar ha härigenom icke uppkommit några olägenheter.

Mot bakgrunden av vad sålunda för närvarande faktiskt gäller synes det kommittén ej ägnat att uppkalla några egentliga betänkligheter att icke för framtiden tillerkänna inteckningshavare eller motsvarande rättsägare ställning av sakägare i sammanläggningsärendena och låta dem anföra besvär över inskrivningsdomarens handläggning eller registerförarens åtgärd att på grundval av inskrivningsdomarens yttrande anteckna sammanläggning i fastighetsregistret. Det finnes ingen anledning antaga att de förändringar rörande sammanläggningsförfarandet som föreslås skola medföra en ökad risk för att sammanläggningar felaktigt komma att genomföras till skada för rättighetshavare. En annan ordning varigenom dessa rättsägare skulle garanteras möjlighet att i ordinär väg föra talan mot åtgärder i sammanläggningsärenden skulle i hög grad försvåra sammanläggningsverksamheten och kan icke förordas. Risken för att genomförda sammanläggningar i stället komma att äventyras genom anförande av domvillobesvär får betraktas som obetydlig och innebär enligt kommitténs mening en väsentligt mindre olägenhet än en tyngande ordning, enligt vilken samtliga rättsägare i varje sammanläggningsärende skulle, åtminstone om de icke förklarat sig medgiva sammanläggning, efter det inskrivningsdomaren yttrat sig underrättas om åtgärden samt registreringen icke skulle kunna ske förrän den för dem bestämda klagotiden gått till ända. Icke minst med tanke på de förändringar i inteckningshänseende som skulle kunna inträffa under klagotiden är en sådan ordning svårgenomförbar.

På grund av vad nu sagts har kommittén ansett att inskrivningsdomarens ställningstagande till frågan huruvida hinder med avseende å de sakrättsliga förhållandena möter mot sammanläggningen icke skall kunna göras till föremål för överklagande i ordinär väg. För det fall att inskrivningsdomaren grundar sitt yttrande på en av honom genom särskilt beslut fastställd företrädesordning för inteckningarna kan emellertid måhända övervägas att tillåta en överprövning av själva fastställelsebeslutet. Kommittén återkommer till denna fråga i anslutning till följande paragraf.

11 §.

Enligt vad stadgas i första stycket av denna paragraf åligger det inskrivningsdomaren att, där det prövas erforderligt på grund av bestämmelserna i 5 §, undersöka huruvida förutsättning för sammanläggning kan vinnas genom fastställande av företrädesordning för de inteckningar som i händelse av sammanläggning skola gälla i den nybildade fastigheten. Av naturliga skäl skall undersökningen verkställas, innan inskrivningsdomaren avger sitt yttrande. Att inskrivningsdomaren blott vid behov skall upptaga frågan om genomförandet av den inteckningsreglering det här gäller innebär, att han icke skall utföra någon undersökning av möjligheterna att reglera inteckningarnas inbördes företräde, vilket skulle kunna fördröja hans yttrande, såvida han finner att sammanläggningen hindras av annan omständighet, som ej är att hänföra till gravationsförhållandena och icke kan undanröjas. Upprättande av företrädesordning för inteckningarna skall ej heller förekomma, om föreliggande hinder i inteckningshänseende finnas lämpligen böra avlägsnas genom inteckningsdödning. Det får förutsättas att inskrivningsdomaren i sistnämnda avseende samråder med fastighetsägaren, där ej av handlingarna i ärendet framgår eller eljest är uppenbart vilken lösning som från dennes synpunkt är att föredraga.

I överensstämmelse med vad kommittén anfört redan vid kapitelrubriken angående sammanläggningarnas beroende av gravationsförhållandena skall i princip en inteckningsreglering icke få äga rum utan inteckningshavarnas medgivande. Då en sådan reglering kan få samma verkningar för fastighetsägaren som en postposition, bör som regel även dennes samtycke krävas. Med anledning härav bör inskrivningsdomaren, när han upprättar förslag till företrädesordning, handla i nära samförstånd med inteckningshavarna och fastighetsägaren, men något bestämt tillvägagångssätt därvidlag synes lika litet som enligt gällande rätt böra föreskrivas. I nära anslutning till nuvarande regler i 14 § fjärde stycket sammanläggningslagen och 3 kap. 3 § fjärde stycket 1917 års lag har blott stadgats att förslaget skall upprättas under iakttagande av att inteckningshavares säkerhet rubbas i minsta möjliga mån samt att, om det finnes lämpligt, sammanträde må hållas för förhandling angående förslaget. Beträffande sådant sammanträde gäller för närvarande på grund av uttrycklig bestämmelse att det kungöres minst fjorton dagar förut i allmänna tidningarna och, där så finnes lämpligt, tidning inom orten, varjämte sökanden och kända inteckningshavare, som beröras av sammanläggningen, inom samma tid kallas genom rekommenderade brev. Av förarbetena framgår att dessa föreskrifter om sammanträdes utlysande visserligen icke torde vara i och för sig nödvändiga, särskilt som formlöst sammanträde med endast vissa inteckningshavare alltid skulle kunna äga rum, men att de funnits lämpliga för att angiva vad som erfordrades för att inteckningshavare skulle anses rätteligen kallad med påföljd att han icke kunde under åberopande av 59 kap. 1 § 3 rättegångsbalken an-

föra besvär över domvilla, om han ansåg sin rätt kränkt genom lagakraftvunnet förordnande om sammanläggning (prop. 232/1947 s. 307, NJA II 1948 s. 69). För kommittén ter det sig icke fullt tilltalande att av denna anledning meddela bestämmelser om utlysande av sammanträde. Då det dessutom förhåller sig så att man hittills i tillämpningen allmänt undvikit att hålla sammanträden med de i lagen föreskrivna tämligen besvärliga och kostsamma kungörelse- och kallelseåtgärderna, synes det icke behöva råda någon tvekan om att lagstiftningen ej i fortsättningen skall upptaga bestämmelser av ifrågavarande slag. Att så icke skall ske synes även bäst överensstämmande med kommitténs uppfattning att inteckningshavarna icke skola anses som sakägare i sammanläggningsärenden.

Andra stycket av denna paragraf anger de förutsättningar under vilka det av inskrivningsdomaren framlagda förslaget till företrädesordning skall fastställas. I enlighet med vad kommittén tidigare uttalat härom fordras att innehavarna av samtliga de inteckningar som komma att gälla i den genom sammanläggning bildade fastigheten medgivit sammanläggningen på grundval av förslaget och att detta jämväl godkänts av ägaren till de i sammanläggningen ingående fastigheterna. Emellertid skall på sätt redan för närvarande gäller medgivande icke krävas av inteckningshavare, om sammanläggningen är väsentligen utan betydelse för honom. Enligt kommitténs mening bör en motsvarande eftergift tillåtas från kravet på fastighetsägarens godkännande. Att denne i princip icke skall påtvingas viss företrädesordning sammanhänger med att han såsom innehavare av ägarehypotek kan ha samma intresse som inteckningshavarna av de olika intecknade rättigheternas inbördes företräde efter sammanläggningen. Samma möjlighet att avstå från hans samtycke bör då finnas som i fråga om inteckningshavarna.

Genom att fastställelsen av praktiska skäl måste meddelas före registreringen och alltså innan sammanläggningens rättsverkningar skola inträda, kan beslutet därom ej erhålla ovillkorlig giltighet utan skall vara beroende av att registrering sker. Därför har i andra stycket särskilt föreskrivits att det fastställda förslaget till företrädesordning länder till efterrättelse först från det sammanläggningen blir slutligt gällande. Att märka är emellertid att beslutet på sätt framgår av bestämmelsen i tredje stycket även är beroende av att förutsättningarna därför icke ändrats före registreringen. Att det är inskrivningsdomaren som meddelar fastställelsen har ej utsagts men torde framgå av sammanhanget. Beträffande de särskilda verkningarna i inteckningshänseende av att en fastställd företrädesordning innebär att en inteckning nedsättes efter en annan eller att inteckningar i skilda fastigheter sättas att gälla med olika rätt får kommittén hänvisa till vad enligt inteckningsförordningen gäller angående postposition. Dess bestämmelser härom torde vara analogivis tillämpliga i förevarande sammanhang. Den av kommittén föreslagna ordningen för behandling av frågan om inteckningar-

nas förmånsläge skiljer sig härvidlag icke på något sätt från vad som gäller enligt nuvarande sammanläggningsregler.

Vid 10 § har kommittén behandlat frågan, huruvida ett överklagande av vad inskrivningsdomaren anför i sitt yttrande till registerföraren skall tillåtas, och avvisat tanken på en dylik överprövning. Av kommitténs uttalande framgår emellertid även att kommittén därmed icke tagit ställning till spörsmålet i vad mån inskrivningsdomarens beslut om fastställelse av företrädesordning må göras till föremål för besvärstalan. Av betydelse för bedömning av denna fråga synes i första hand vara att sådant beslut i princip icke skall få meddelas mot bestridande av någon, som har ett berättigat intresse i saken. I betraktande härav framstår behovet av en besvärsmöjlighet som högst obetydligt. Med hänsyn jämväl till det förhållandet att den vars rätt måhända kan bliva kränkt genom ett fastställelsebeslut vanligen icke får reda på beslutet förrän klagotiden löpt ut och till de möjligheter att anlita särskilda rättsmedel som rättegångsbalken anvisar synes rättssäkerhetsintresset icke kräva införandet av en fullföljdsrätt. Förhållandena äro således här tämligen analoga med dem som föreligga i den vid 10 § behandlade situationen, där ett överklagande skulle kunna ifrågakomma. Eftersom fastställelse av företrädesordning ej är att hänföra till sådant inskrivningsärende, varå lagen den 3 juni 1932 med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden äger tillämpning, erfordras icke något uttryckligt stadgande med undantag beträffande fastställelsebeslutet från vad i 11 § nämnda lag är föreskrivet om att klagan över inskrivningsdomares beslut må föras hos hovrätten.

Med den av kommittén förordade ordningen för handläggning av sammanläggningsfrågor bör inskrivningsdomaren redan i omedelbar anslutning till sitt beslut, varigenom förslag till företrädesordning fastställes, kunna avgiva sitt yttrande till registerföraren. Detta yttrande torde som regel innehålla uppgift om att inskrivningsdomaren icke funnit hinder mot sammanläggning föreligga. Om sammanläggningen skulle hindras, har nämligen inskrivningsdomaren ej haft anledning att besluta om någon inteckningsreglering. Vidare finnes allt skäl räkna med att registerföraren omedelbart efter det han mottagit inskrivningsdomarens yttrande verkställer anteckning i fastighetsregistret om sammanläggningen. För den händelse registrering mot förmodan icke skulle ske genast, uppkommer problemet om beslutet rörande företrädesordningen skall bestå som ett giltigt beslut eller om det skall undanröjas eller automatiskt förfalla. Eftersom beslutet enligt vad stadgas i andra stycket av paragrafen endast skall lända till efterrättelse från det sammanläggningen blivit slutligt gällande, synes det i och för sig knappast betänkligt att lämna frågan oreglerad. Därest den säkert ytterst sällsynta situationen skulle inträffa att sammanläggningen icke blir genomförd och förrättningen undanröjes, kommer den fastställda företrädesordningen att helt sakna betydelse. Emellertid kan tänkas att registerföraren,

sedan han i annat fall än sist sagts blivit av någon anledning hindrad att verkställa registrering omedelbart efter det han mottagit inskrivningsdomarens yttrande, begär nytt utlåtande från denne för att förvissa sig om att några förändringar icke inträtt. Den frågan uppställer sig då, om inskrivningsdomaren vid bedömning, huruvida förutsättningarna för sammanläggning enligt 5 § äro för handen, skall beakta det tidigare meddelade beslutet om fastställelse av företrädesordning för inteckningarna. Om inga förändringar rörande inteckningsförhållandena ägt rum, är det utan tvekan mest praktiskt att man kan anse det äldre beslutet såsom alltjämt bestående. Inskrivningsdomaren befrias i så fall från att på nytt införskaffa medgivanden och att formellt meddela ett nytt beslut. Ha däremot sådana ändringar inträffat att förutsättningarna för det äldre avgörandet rubbats, synes en helt ny inteckningsreglering böra äga rum. Det tidigare meddelade beslutet bör för sådant fall anses ha förfallit. En bestämmelse med nu angivet innehåll har upptagits i tredje stycket av denna paragraf. Med den sålunda föreslagna regeln blir det visserligen icke möjligt att utan närmare prövning avgöra i vad mån ett meddelat fastställelsebeslut alltjämt får beaktas, men eftersom frågan i huvudsak endast är av betydelse för inskrivningsdomarens handläggning och det icke bör bereda honom några svårigheter att bedöma frågan, har kommittén icke funnit några vägande skäl tala mot den förordade lösningen. Den föreslagna ordningen förutsätter emellertid att i fastighetsboken sker en anteckning om att beslut meddelats angående fastställelse av företrädesordning. Erforderliga bestämmelser härom torde böra utfärdas i administrativ väg.

Till sist vill kommittén beträffande tillämpningen av förevarande paragraf erinra om bestämmelsen i 5 § tredje stycket. Enligt vad där är stadgat skall i detta sammanhang med inteckning jämställas fordran och annan rättighet, som utan inteckning åtnjuter skydd enligt 11 kap. 2 § jordabalken.

12 §.

Genom att nuvarande absoluta hinder mot sammanläggning av fastigheter inom skilda socknar eller förvaltningsområden av högre ordning bortfaller kan, ehuru det troligen blott kommer att ske mera sällan, inträffa att fastigheter, som lyda under mer än en inskrivningsdomare skola sammanläggas. Med tanke härpå har i denna paragraf meddelats en bestämmelse med angivande vem av inskrivningsdomarna som skall fullgöra de på sådan befattningshavare enligt detta kapitel ankommande uppgifterna. Enligt vad här föreslås blir det registerföraren som kommer att avgöra frågan. Den av inskrivningsdomarna till vilken han vänder sig med begäran om yttrande skall handlägga ärendet. För att denne rätt skall kunna fullgöra sin uppgift, måste han införskaffa erforderliga aktuella upplysningar från de övriga inskrivningsdomarna. En erinran härom har upptagits i lagtexten.

13 §.

I denna paragraf behandlas frågan om vem som har att betala kostnaderna för sammanläggning. Härvid avses endast sådana av fastighetsbildningen direkt föranledda kostnader som omförmälas i 2 kap. 6 § och alltså ej utgifter för lagfarts- och inteckningsåtgärder. I normalfallet, då ägaren till de i sammanläggningen ingående fastigheterna själv ansökt om fastighetsbildningen, kan det icke komma i fråga att låta betalningsskyldigheten åvila annan. Också när sammanläggningsfrågan utan ansökan upptagits enligt 8 § andra stycket i samband med genomförandet av annan fastighetsbildningsåtgärd, kan det vara motiverat att han helt får svara för sådana kostnader som uteslutande äro att hänföra till sammanläggningen; dessa torde aldrig komma att uppgå till något större belopp. Emellertid kan det stundom i dessa fall tänkas vara mest rimligt att låta annan sakägare vid förrättningen helt eller delvis övertaga betalningsansvaret. Frågan härom torde endast kunna avgöras efter en skälighetsbedömning i det särskilda fallet. Om sakägarna träffa överenskommelse om betalningen, skall vad i 2 kap. 6 § är föreskrivet beträffande dylik överenskommelse självfallet lända till efterrättelse. Med anledning härav har i förevarande paragraf stadgats att kostnaderna för sammanläggning, som upptagits utan ansökan, skola fördelas efter vad förrättningsmännen pröva skäligt, där ej annat följer av 2 kap. 6 §. Det må påpekas att gemensamma kostnader för sammanläggningsåtgärden och den andra fastighetsbildningen redan enligt nämnda lagrum skola fördelas efter skäligheten.

## 13 KAP.

### Särskilda bestämmelser om fastighetsbildning i syfte att åstakomma överensstämmelse mellan fastighetsindelning och kommunal indelning

Mellan rikets indelning i förvaltningsområden, vare sig av rent administrativ eller av kommunal, ecklesiastik eller judiciell art, och fastighetsindelningen råder ej alltid för närvarande full samstämmighet, men ett betydande mått av överensstämmelse har dock kommit att upprätthållas. Detta sammanhänger främst med att förvaltningsgränserna i stor utsträckning äro beroende av fastighetsgränserna så att en ändring av fastighetsindelningen automatiskt medför en motsvarande ändring av gränserna för de förvaltningsområden som beröras. Att märka är emellertid även att de allmänna fastighetsbildningsreglerna i endast begränsad omfattning tillåta fastighetsbildning över förvaltningsgräns. En bidragande orsak till den överensstämmelse som i allmänhet råder är också att söka i det förhållandet att beslut om ändringar i förvaltningsindelningen ofta ges sådant innehåll att sambandet med fastighetsindelningen icke brytes. Där detta icke varit möjligt, skall i vissa fall fastighetsdelning på grund av särskilda regler äga rum för att sambandet skall återupprättas.

Önskvärdheten av att förhindra åtgärder varigenom fastigheter komma att med sina ägor bliva belägna på ömse sidor om gräns för förvaltningsområde har icke minst under senare år betonats i samband med debatten rörande frågan om bästa sättet att vinna ökade möjligheter till fastighetsbildning över sådan gräns i syfte att främja rationaliseringsverksamheten. Av särskild betydelse har därvid ansetts vara att fastighetsindelningen var anknuten till indelningen i borgerliga primärkommuner så att ej till en och samma fastighet hörde mark inom olika kommuner. Om man upprätthåller en sådan princip, vinner man även att fastighetsindelningen endast sällan kommer i strid med indelningen i förvaltningsområden av högre ordning, vilken indelning oftast ansluter sig till den kommunala.

Genom det av kommittén föreslagna stadgandet i 3 kap. 15 § nya fastighetsbildningslagen samt de ytterligare bestämmelser vilka äro avsedda att upptagas i en särskild lag om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med vissa fastighetsbildande åtgärder, varom förslag senare skall framläggas, åsyftas en sådan ordning att fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde hädanefter skall kunna verkställas i önskad utsträckning och att fastighetsindelningen genom att vissa jämkningar ske i indelningen i förvaltningsområden samtidigt icke skall förlora anknytningen till denna. I varje fall skall sambandet med den kommunala indelningen och därav beroende indelningar i förvaltningsområden av högre ordning upprätthållas. Såvitt gäller den ecklesiastiska indelningen kunna svårigheter yppas att kräva fullständig samstämmighet. Av intresse är vidare att den kamerala indelningen i socknar, vilken praktiskt sett ej har annan uppgift än att ligga till grund för fastigheternas redovisning i jordregister, icke för framtiden bör tillmätas betydelse i förevarande sammanhang. Registreringsföreskrifterna måste uppenbarligen utformas så att de ej verka bestämmande på fastighetsindelningen och på möjligheterna att företaga ändringar däri.

I konsekvens med den ordning som sålunda är avsedd att gälla beträffande fastighetsbildning över gräns för förvaltningsområde erfordras särskilda regler för att garantier skola erhållas att, när efter beslut i administrativ väg indelningen i förvaltningsområden undergår förändring, fastighetsindelningen anpassas därefter. Det är bestämmelser med sådan uppgift som meddelas i detta kapitel. Bland gällande regler återfinnes motsvarighet till dem i lagen den 25 april 1930 om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m., vilken författning tillkommit i syfte att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och indelningen i förvaltningsområden för det fall att del av fastighet övergår från ett administrativt område till annat sådant.

Enligt 1 § 1930 års lag gäller att, där Kungl. Maj:t förordnat om ändring av området för stad, köping, som utgör egen kommun, eller socken och förordnandet innebär överflyttande av del av fastighet från ett förvaltnings-

område som nu sagts till annat sådant område, delning av fastigheten skall verkställas i överensstämmelse därmed. Detsamma skall äga tillämpning, om Kungl. Maj:t i stället meddelat beslut angående sträckningen av gräns för förvaltningsområde av angivet slag och beslutet innebär överflyttande av fastighetsdel till annat förvaltningsområde. Vidare gäller att, om i stad, landskommun eller samhälle på landet skall föras fastighetsregister enligt för stad meddelade bestämmelser inom visst område och jordregister inom ett annat område och fastighet ligger på ömse sidor om gränsen mellan sådana områden, fastigheten skall delas efter nämnda gräns. Beträffande den närmare innebörden av paragrafen råder för närvarande delade meningar. I vissa sammanhang har gjorts gällande att stadgandet endast avsåg — förutom ett specialfall beträffande köpingar som utgjorde egen kommun — det fall att fastighet till följd av förordnande eller beslut av Kungl. Maj:t eller genom avgörande i annan ordning rörande fastighetsregistreringen kommit att vara belägen inom mer än ett registerområde. Det i stadgandet använda uttrycket socken har därvid ansetts åsyfta jordregistersocken. Häremot har stundom den uppfattningen framförts att med socken i förevarande fall måste avses vad som enligt äldre uppfattning föll in under detta begrepp, nämligen bl. a. kommun och församling, och att lagen därför föreskrev fastighetsdelning även för vinnande av överensstämmelse mellan fastighetsindelningen samt den kommunala och den ecklesiastiska indelningen. Obestridligt är för övrigt att lagen i visst fall tillämpats, när fråga varit allenast om en anpassning efter kommunindelningen.

Oavsett vilket av de angivna alternativen som vid tolkning av gällande lag må anses vara det rätta finner kommittén att man vid utarbetande av nya regler på ifrågavarande område bör i första hand anknyta till den kommunala indelningen och låta denna vara bestämmande för vilka fastighetsbildningsåtgärder som skola vidtagas. Såsom framgår av det förut anförda är det beskaffenheten av denna indelning som vid fastighetsbildning över förvaltningsgräns främst skall beaktas så att en däremot stridande fastighetsindelning ej i något fall uppkommer. Att i detta sammanhang tillmäta den ecklesiastiska indelningen motsvarande betydelse har icke funnits möjligt. Det är vidare att märka att hädanefter enhetliga regler rörande fastighetsregister skola gälla samt att den indelning efter vilken fastighetsredovisningen kommer att ordnas i princip icke bör få påverka fastighetsindelningen. Till frågan om en uppdelning av en och samma kommun i särskilda registerområden och betydelsen därav i förevarande hänseende får kommittén senare återkomma i samband med utarbetande av förslag till följdförfattningar.

Då fastighetsdelning sker av anledning som anges i 1 § 1930 års lag, verkställes åtgärden i form av avstyckning. Föreskrift härom finnes upptagen i 2 §, som tillika stadgar att delningen utföres av lantmätare efter förord-

nande av länsstyrelsen. När delningen angives ske genom avstyckning, är detta endast ett uttryck för det sätt varpå fastighetsbildningen rent tekniskt kommer till stånd. Liksom den allmänna principen att avstyckning endast kan utföras i överensstämmelse med fastighetsägarens önskningar blir åsidosatt, eftergivas också de eljest gällande materiella villkoren för avstyckning. För den nya lagstiftningens del synes det kunna starkt ifrågasättas om avstyckningsinstitutet bör på motsvarande sätt exklusivt tillämpas i de situationer om vilka här är fråga. Även om förhållandena i många fall torde bliva sådana att en anpassning av fastighetsindelningen efter den ändrade kommunindelning som beslutats icke kan vinnas på annat sätt än genom fastighetsdelning och avstyckning därvid är den naturliga delningsformen, synes det dock kommittén uppenbart att den eftersträvade anpassningen av fastighetsindelningen ej sällan bör kunna ernås utan att en delningsåtgärd behöver tillgripas och alltså utan att någon ny självständig fastighet bildas, som måhända icke uppfyller lämplighetskraven. Främst i sådana fall där den nya kommungränsen kommit att skära genom mer än en fastighet ligger det nära till hands att genom fastighetsreglering ordna fastigheternas ägor så att var och en i möjligaste mån erhåller sin mark förlagd på endast ena sidan om gränsen. Med hänsyn till de fördelar som kanske framför allt från allmän synpunkt äro förbundna med en sådan lösning bör enligt kommitténs mening den nya lagen icke blott låta fastighetsregleringen tjänstgöra vid sidan av avstyckningen som medel att åstadkomma samstämmighet mellan fastighetsindelningen och kommunindelningen utan även giva visst företräde åt regleringen. Särskilt måste emellertid uppmärksammas vilka av de speciella, i 5 kap. inskrivna regleringsvillkoren som i dessa fall skola vinna tillämpning. Därvid bör tillses att skyldighet ej ålägges fastighetsägarna att mot sin vilja låta sina ägor undergå en omreglering, som ej omedelbart erfordras för en förbättring av brukningsförhållandena. Ett tvångsvis genomförande av en reglering utan att det s. k. båtnadsvillkoret är uppfyllt skulle, även om fastigheterna därvid ej underginge någon försämring och kostnaderna helt skulle bestridas av det allmänna, vara stötande för rättskänslan och bör icke få förekomma.

Vad ovan sagts om att fastighet icke skall tillåtas vara belägen i mer än en kommun och att fastighetsindelningen vid behov skall genom reglering eller avstyckning ändras till överensstämmelse med den kommunala indelningen gäller endast med avseende på fastigheternas enskilda ägoområden. I fråga om deras delaktighet i samfällda ägolotter visar det sig icke lämpligt att upprätthålla ett motsvarande krav på samstämmighet. Så har ej heller skett i gällande lagstiftning. Enligt 1 § 1930 års lag må sålunda fastighets andel i samfällighet, som är belägen på annan sida om fastställd gräns för förvaltningsområde än fastighetens enskilda mark, ej för sig avskiljas genom den i paragrafen föreskrivna delningsåtgärden. Först i samband

med en utbrytning av andelen varigenom för denna utlägges visst markområde skall avstyckning äga rum. I visst fall må emellertid samfälligheten i sin helhet omedelbart avstyckas. En förutsättning härför är att ingen av de delägande fastigheterna har enskild mark på den sida om förvaltningsgränsen där samfälligheten ligger. För det fall att fastighet har enskilda ägor, vilka ligga på ömse sidor om gränsen och alltså skola delas på grund av indelningsändringen, skall det område som avstyckas tilläggas styckningsfastighetens andelar i de på samma sida om förvaltningsgränsen som detta område belägna samfälligheterna. Detta framgår visserligen ej av lagtexten men har ansetts följa av grunderna för lagstiftningen. Stamfastigheten skall i konsekvens med vad nu sagts bibehållas vid styckningsfastighetens andelar i de samfälligheter som ligga på samma sida om gränsen som stamfastigheten.

Enligt kommitténs sätt att se på dessa frågor angående fastigheternas rätt till delaktighet i samfällda ägolotter behöver det i och för sig icke vara förenat med några större olägenheter, om fastighet äger andel i dylik ägolott belägen inom annan kommun än den fastigheten tillhör. Först för den händelse fråga senare uppkommer om att tillföra fastigheten ett markområde av ägolotten synas vissa problem på allvar aktualiseras. Dessa torde många gånger bliva av sådan art, att en utbrytning av området icke kommer att tillåtas med hänsyn till innehållet i 3 kap. 15 § och den särskilda lagen om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning i samband med vissa fastighetsbildande åtgärder. Till följd härav synes det önskvärt att man i allmänhet undviker att låta fastighet inneha andel i samfällighet inom annan kommun, men det bör ej uppställas ett ovillkorligt förbud mot sådana andelsförhållanden. En ändring av kommunindelningen bör sålunda icke med nödvändighet föranleda en avveckling av de samfälligheetsband över kommungränsen som uppkommit genom ändringen, även om det är lämpligt att man i samband med de fastighetsbildningsåtgärder som i övrigt skola vidtagas i anledning av indelningsändringen söker att i största möjliga utsträckning främja en dylik avveckling.

Vad hittills anförts bygger på den förutsättningen att den samfällda ägolotten i sin helhet ligger utanför den kommun som den delägande fastigheten tillhör. En helt annan sak är spörsmålet i vad mån en sådan ägolott skall kunna bestå av mark inom två eller flera kommuner. Visserligen kan det synas berättigat att anlägga samma betraktelsesätt beträffande dessa ägolotter som då fråga är om fastigheters enskilda ägovälden och att kräva en anpassning efter kommunindelningen, men tämligen uppenbart är att det ej utan svårigheter går att i alla lägen upprätthålla ett krav på att en samfällighetsbildning helt skall ligga inom en och samma kommun. Vissa större samfällda ägolotter såsom gemensamhetsskogar måste kunna sträcka sig över kommungräns. Blott med betydande olägenheter som följd skulle en begränsning av deras utsträckning till visst kommun-

område låta sig genomföra. I andra fall åter bör sambandet med kommunindelningen kunna vinnas utan att vare sig enskilda eller allmänna intressen eftersättas. Kommittén har därför väl ansett sig böra i princip kräva att samfälld ägolott blott är belägen inom en kommun men funnit avsteg härifrån böra medgivas. I undantagsfallen bör dock viss särskild redovisning av de till olika kommuner hörande delarna av en samfälld ägolott genomföras. Detta är emellertid ett spörsmål som bör kunna regleras i administrativ författning.

I överensstämmelse med de allmänna övervägandena i det föregående ha stadgandena i detta kapitel utformats. Den omständigheten att kapitlet ej innehåller regler om ett självständigt fastighetsbildningsinstitut utan endast särbestämmelser, som jämte vissa av de speciella reglerna om fastighetsreglering och avstyckning skola vinna tillämpning, har kommittén låtit komma till uttryck vid formuleringen av kapitelrubriken.

Kapitlet innehåller icke någon motsvarighet till vissa i 1930 års lag meddelade bestämmelser om en legalisering av sämjedelningar. Kommittén har visserligen icke förbisett att vid tillämpningen av de stadganden som föreslås i kapitlet uppenbarligen kommer att föreligga behov av att kunna verkställa legaliseringar men har ansett sig tills vidare böra i huvudsak bortse från sämjedelningsfrågorna. Anledningen härtill är den att kommittén ämnar senare upptaga hela det problemkomplex som sammanhänger med de bestående sämjedelningarna och framlägga ett separat förslag till ny lagstiftning om legalisering, vilket förslag torde böra genomföras samtidigt med den nya fastighetsbildningslagen. De speciella legaliseringsregler som kunna erfordras i detta kapitel äro beroende av hur det större problemet löses och kunna därför ännu ej utformas i detalj. Som en konsekvens härav blir viss komplettering senare nödvändig av bestämmelserna i detta kapitel. I varje fall torde det bliva påkallat med ett stadgande, som medger förrättningsmännen att ex officio upptaga en legaliseringsfråga.

1 §.

Första stycket i denna paragraf avser att reglera det fall, då fastighets enskilda ägovälde ligger på båda sidor om en gräns för borgerlig primärkommun. Denna situation torde vanligtvis bero på att kommunindelningen blivit ändrad genom beslut i administrativ ordning. Det kan dock inträffa fall, där på grund av hittills gällande lagstiftning fastighetsbildning skett på sådant sätt att en mot kommunindelningen stridande fastighetsindelning uppkommit. Den bestämmelse som nu föreslås skall vinna tillämpning oavsett anledningen till att kommungräns skär tvärs genom en fastighet och innebär att fastighetsindelningen skall ändras så att överensstämmelse med den kommunala indelningen åstadkommes. Vidare stadgas, helt i enlighet med vad som redan anförts, att ändringen i första hand skall ske genom fastighetsreglering. Endast för den händelse det åsyftade resultatet

icke kan vinnas på denna väg skall avstyckning tillgripas. Där i något fall det avsedda målet kan uppnås genom legalisering av sämjedelning, bör denna lösning i stället anlitas. Ett förbehåll i enlighet härmed har ansetts böra intagas i lagtexten och dess utformning synes icke påverkas av hur den blivande legaliseringslagstiftningen kommer att gestaltas.

I första stycket anges därjämte i vilken utsträckning eljest gällande materiella villkor för fastighetsbildningen i fråga skola få åsidosättas. Härvidlag gäller först och främst att villkoren i 3 kap. icke skola lägga hinder i vägen för åtgärden. Fastighetsbildning utan beaktande av gällande jord- och planpolitiska restriktioner må för närvarande äga rum enligt 1930 års lag, och det måste anses att allmänintresset av att en anpassning av fastighetsindelningen efter den kommunala indelningen kommer till stånd i ifrågavarande speciella situationer väger tyngre än de skäl som uppbära dessa i 3 kap. av lagförslaget behandlade restriktioner. Det bör för övrigt understrykas att man i framtiden vid beslut angående ändring i kommunindelningen på sätt hittills brukat ske beaktar konsekvenserna i fastighetsbildningshänseende och i görligaste mån undviker sådana indelningsändringar som kunna giva upphov till olämpliga fastigheter. Självfallet är det av vikt att avsteg från bestämmelserna i 3 kap. icke göres annat än där det verkligen är betingat med hänsyn till fastighetsbildningens ändamål. Därför har föreskrivits att de ifrågavarande allmänna villkoren för fastighetsbildning endast må åsidosättas i den mån det finnes erforderligt. Med anledning av innehållet i 3 kap. 15 § angående särskilda villkor för det fall att fastighetsbildning föranleder ändring av gräns för förvaltningsområde må påpekas att de åtgärder som verkställas enligt förevarande kapitel icke skola medföra sådan ändring.

Beträffande fastighetsreglering föreslås dessutom en bestämmelse varigenom klargöres i vad mån de särskilda regleringsvillkoren skola få sättas ur kraft. I princip skola alla materiella bestämmelser om detta fastighetsbildningsinstitut vinna tillämpning, men på samma sätt som angivits beträffande 3 kap. skall enligt vad nu föreslås stadgandet i 5 kap. 4 § få lämnas utan beaktande, dock endast under förutsättning att sakägare icke motsätter sig detta. Enligt första stycket av sagda paragraf är tillåtligheten av fastighetsreglering beroende av att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväga de med regleringen förbundna kostnaderna och olägenheterna. Redan enligt 5 kap. 18 § må visserligen sakägarna överenskomma att detta båtnadsvillkor icke skall tillämpas. Den nu föreslagna ordningen att villkoret må lämnas utan beaktande blott sakägare ej motsätter sig detta skiljer sig således i sak ej nämnvärt från vad i allmänhet skall gälla men innebär likväl i praktiskt hänseende en viss lättnad. Formlig överenskommelse mellan de olika sakägarna kräves ju icke. Vad nu sagts gäller formellt även bestämmelsen i 5 kap. 4 § andra stycket med förbud mot fastighets-

reglering uteslutande i syfte att åstadkomma förändring av fastighets storlek. Denna bestämmelse är emellertid utan intresse i förevarande sammanhang, enär de regleringar varom här är fråga alltid genomföras i syfte att vinna överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och den kommunala indelningen. Vad slutligen beträffar det i 5 kap. 4 § tredje stycket inskrivna förbudet mot fastighetsreglering, om åtgärden kan antagas komma att väsentligt försvåra genomförandet av den ytterligare reglering som kan vara erforderlig, synes det naturligt att man av hänsyn till allmänintresset skall kunna medgiva eftergift i nu avsedda fall, ehuru sakägarna ej enligt 5 kap. äga någon dispositionsfrihet i detta hänseende, men att man icke bör påtvinga den enskilde sakägaren en reglering i strid mot förbudet. Övriga särskilda regleringsvillkor äro uppenbarligen av sådan beskaffenhet att undantag från dem icke bör tillåtas i vidare mån än som följer av eljest gällande stadganden om fastighetsreglering.

I andra stycket av denna paragraf behandlas frågan om att låta samfälld ägolott delas av kommungräns. På sätt framhållits i det föregående skall man icke resa krav på att sådan samfällighetsbildning under alla förhållanden helt är belägen inom en och samma kommun, även om man helst bör tillse att det samfällda ägoområdet är begränsat på detta sätt. Kan samstämmighet med kommunindelningen vinnas utan att några av de villkor för fastighetsbildning som uppställts till skydd för allmänna eller enskilda intressen behöva eftergivas, bör en åtgärd i enlighet därmed äga rum, men eljest skall den bristande överensstämmelsen få bestå. Det är ett stadgande med denna innebörd som här föreslagits. Det anger tillika fastighetsregleringen såsom det enda sättet att uppnå det åsyftade resultatet. Avstyckning i dessa situationer synes icke böra komma till stånd, enär regleringsinstitutet erbjuder tillräckligt vidsträckta möjligheter att vinna en anpassning efter kommunindelningen. Genom en reglering bör oftast det samfällda ägoområdet kunna i erforderliga delar överföras till en eller flera fastigheter eller andra samfällda ägolotter. I sista hand erbjuder sig emellertid möjligheten till uppdelning enligt 6 kap. 6 §.

2 §.

I sakens natur ligger att fråga om fastighetsbildning som avses i 1 § skall få prövas utan hinder av att ansökan därom ej gjorts. Ett särskilt stadgande härom erfordras likväl, och det har upptagits i denna paragraf. Frågan om vilka förrättningsmän som skola handlägga ärendet bör bedömas helt enligt de allmänna reglerna i 4 kap., vars bestämmelser även i övrigt skola gälla. Emellertid torde böra närmare regleras vilken myndighet som har att gå i författning om att en förrättningsprövning kommer till stånd. Att ålägga förrättningslantmätaren denna uppgift skulle väl vara möjligt men synes mindre lämpligt, enär ej sällan olika befattningshavare därvid samtidigt skulle bliva behöriga att föranstalta om fastighetsbildning

i anledning av en och samma ändring i den kommunala indelningen. Med hänsyn härtill är det uppenbarligen fördelaktigare att låta initiativet utövas av en länsmyndighet. Enligt 1930 års lag är det länsstyrelsen som förordnar lantmätare att utföra i lagen föreskriven delning. För sin del anser kommittén det ligga närmare till hands att överlantmätaren meddelar det erforderliga förordnandet särskilt som denne befattningshavare även i vissa andra sammanhang skall äga taga initiativ till fastighetsbildning samt han bär det omedelbara ansvaret för länets lantmäteriväsende och i administrativt avseende är förman för lantmäteripersonalen i länet. I bestämmelsen om att ansökan rörande fastighetsbildningen icke kräves har därför tillagts att förordnande om att förrättningsprövning skall ske meddelas av överlantmätaren. På denne ankommer därvid att bestämma vilken förrättningslantmätare som skall upptaga fastighetsbildningen, när flera kunna komma i fråga. Om fastigheter inom mer än ett län beröras, skall utan att särskild lagföreskrift därom behöver meddelas samråd ske mellan överlantmätarna så att dubbla förordnanden undvikas. Om förrättningsprövningen såsom vanligen torde bliva fallet föranledes av att den kommunala indelningen ändrats enligt särskilt beslut, beröras ofta ett flertal fastigheter. I överensstämmelse med vad som gäller enligt 1930 års lag bör därvid som regel gemensam handläggning av alla de olika fastighetsbildningsfrågor som aktualiseras genom beslutet äga rum. Uttrycklig bestämmelse härom är emellertid överflödig.

I ett andra stycke av denna paragraf har föreskrivits att förrättning i dessa situationer, där beslut meddelats i administrativ ordning om indelningsändring, må äga rum utan hinder av att ändringen ännu ej trätt i kraft. Enligt lagen den 13 juni 1919 om ändring i kommunal och ecklesiastik indelning skall Kungl. Maj:ts förordnande om ändrad kommunindelning träda i kraft vid det kalenderårs början som Kungl. Maj:t bestämmer, dock icke tidigare än åtta månader efter det förordnandet meddelats. Tämligen lång tid kommer således alltid att förflyta, innan en ny indelning blir slutligt gällande, och självfallet är det angeläget att denna tid blir utnyttjad också för att de nödvändiga följdändringarna beträffande fastighetsindelningen skola bliva genomförda i så nära anslutning till den primära indelningsändringen som möjligt.

3 §.

I denna paragraf meddelas vissa regler, som skola iakttagas, när fastighetsbildning genomföres i anledning av innehållet i 1 §. Första stycket avser frågan om åtgärder för att undvika samfällighetsband över kommungräns, medan andra stycket reglerar ett speciellt problem, som uppkommer vid avstyckning. I övrigt ha särbestämmelser rörande genomförandet av här ifrågavarande fastighetsbildning icke funnits påkallade. Frågan i vilken utsträckning fastighetsbestämning därvid skall äga rum regleras i 14

kap. och likaså kommer spörsmålet om legalisering av sämjedelning att behandlas i annat sammanhang. Några särregler med avseende å servitut och andra särskilda rättigheter torde ej heller krävas.

Såsom angivits vid kapitelrubriken bör man i första hand undvika att fastighet äger andel i samfälld ägolott inom annan kommun, men skall å andra sidan förekomsten av sådana delaktighetsförhållanden ej helt uteslutas. Då ändring i fastighetsindelningen genomföres på grund av bestämmelserna i 1 §, bör man alltså helst icke, vare sig fråga är om fastighetsreglering eller avstyckning, tillskapa ett samfällighetsband över kommungränsen. Samtidigt är det önskvärt att man, när åtgärden berör fastighet, som redan äger andel i samfällighet på andra sidan kommungränsen, söker utföra fastighetsbildningen på sådant sätt att detta förhållande icke vidare kommer att bestå. Att närmare angiva när avsteg från huvudprincipen skall tillåtas är icke möjligt utan åt fastighetsbildningsmyndigheterna måste anförtros att självständigt avgöra frågan efter en bedömning av förhållandena i det enskilda fallet med hänsyn såväl till fastighetsindelningens lämplighet som till förrättningstekniska faktorer. Med anledning härav har i första stycket av paragrafen föreskrivits att vid genomförande av fastighetsbildning enligt bestämmelserna i detta kapitel skall eftersträvas att fastighet icke kommer att äga andel i samfälld ägolott inom annan kommun. När förrättning äger rum i anledning av indelningsändring som sägs i 2 § andra stycket och undersökning verkställes om vilken omfattning förrättningen skall ha, kan det visa sig att fastighet icke berörts av indelningsändringen på annat sätt än att samfälld ägolott, vari fastigheten äger del, blivit hänförd till annan kommun. Någon åtgärd enligt 1 § skall i detta fall ej äga rum beträffande fastigheten, men likväl kan det vara lämpligt att man vid förrättningen upptar frågan om att avskära fastighetens samband med den samfällda ägolotten. För att bereda möjlighet härtill, där det utan olägenhet kan ske, har i första stycket tillagts en bestämmelse, som berättigar förrättningsmännen att utan ansökan företaga fastighetsreglering för att bryta samfällighetsbandet.

Då fastighetsbildningen sker i form av avstyckning, kan vad enligt 10 kap. gäller om att delningen skall ske i överensstämmelse med anvisningar eller godkännande av styckningsfastighetens ägare, såvida den del som avstyckas icke genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand, uppenbarligen icke tillämpas. Något problem hur delningen skall verkställas torde dock ej uppkomma utom beträffande frågan vilken av de på var sin sida om kommungränsen belägna delarna som skall utgöra styckningslott och vilken som skall vara stamfastighet. Enligt 7 § 1930 års lag gäller härvidlag att efter överläggning med jordägaren skall beslutas vilken del som skall avstyckas samt att, därest icke särskilda förhållanden annat föranleda, den del bör avstyckas, vars ägovidd är minst eller vars avstyckande förorsakar den minsta kostnaden. Den av kommittén i andra

stycket av förevarande paragraf föreslagna bestämmelsen ansluter sig nära härtill. Särskilt påpekande i lagtexten att överläggningar med fastighetsägaren skola äga rum har icke gjorts. Sådana överläggningar förutsättas alltid komma till stånd. Ej heller har uttryckligen angivits att kostnadssynpunkten skall tillmätas någon betydelse. Genom att särskilda förhållanden skola kunna föranleda avsteg från regeln om att ägoviddens storlek skall vara utslagsgivande kunna kostnaderna liksom även fastighetsägarens önskningar vinna tillräckligt beaktande.

4 §.

Enligt 5 § 1930 års lag skall förrättningsmannen minst fjorton dagar före förrättning, som äger rum enligt lagens bestämmelser, om tid och ställe för förrättningen underrätta magistrat eller stadsstyrelse i stad ävensom municipalnämnd eller kommunalnämnd i samhälle eller socken, som beröres av förrättningen. Ehuru det kan anses tveksamt om kommunen verkligen har något intresse att bevaka vid fastighetsbildning, som har till syfte att bringa fastighetsindelningen i samklang med den kommunala indelningen, och den uppenbarligen icke bör likställas med sakägare, har kommittén ansett sig böra inskriva en motsvarande regel i den nya lagen. Regeln återfinnes i denna paragraf. Det för kommunen väsentliga torde vara att få kännedom om att en anpassning av fastighetsindelningen efter kommungränsen är under prövning och om vilken lantmätare som handlägger ärendet så att kommunen kan framföra eventuella synpunkter på ärendets behandling. Meddelande om tid och plats för förrättningssammanträde lär däremot vara utan vikt i synnerhet som sammanträde ej är obligatoriskt. Detta har beaktats vid paragrafens avfattning. Beträffande tidpunkten när underrättelsen skall utgå har någon föreskrift icke meddelats. Tydligt är att kommunen bör få kännedom om förrättningen i så god tid före dess avslutande att de önskemål som må framställas från kommunens sida kunna beaktas.

5 §.

I denna paragraf stadgas till en början att kostnaderna för åtgärd i anledning av bestämmelserna i detta kapitel icke må påföras sakägare. Motsvarighet härtill återfinnes i 23 § 1930 års lag. Nuvarande ordning, enligt vilken kostnaderna bestridas av antingen statliga eller kommunala medel, kommer sålunda att bibehållas. Lika litet som enligt gällande rätt bör frågan om kommunernas ekonomiska förpliktelser gentemot varandra och i förhållande till staten regleras i anslutning till bestämmelserna om fastighetsbildning. — Det förhållandet att fastighetsbildning enligt detta kapitel sammanföres till gemensam handläggning med annan fastighetsbildning har icke synts kräva någon särskild reglering av kostnadsfrågan. Det må påpekas att paragrafen avser icke blott fastighetsbildningsåtgärder

utan även fastighetsbestämningar och legaliseringar som företagas i anledning av innehållet i kapitlet.

I överensstämmelse med vad som för närvarande gäller enligt 17 § 1930 års lag har i det följande av detta lagrum meddelats en föreskrift om att varje fastighetsägare skall utan kostnad erhålla utdrag såvitt rör hans egendom av förrättningskartan, där sådan upprättats. Slutligen har stadgats att ersättning till syssloman alltid vid fastighetsbildning enligt detta kapitel skall bestämmas av förrättningsmännen. Att här låta regeln i 4 kap. 37 § om att ersättningens storlek i första hand fastställes genom överenskommelse med sakägarna vinna tillämpning skulle vara olämpligt, då något betalningsansvar icke skall åvila sakägarna.

## FEMTE AVDELNINGEN

# Om fastighetsbestämning

### 14 KAP.

Vid fastighetsbildning ställes man i stor utsträckning inför problemet att bedöma spörsmål om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning. Varje därvid företagen disposition beträffande ett markområde kräver exempelvis ett ståndpunktstagande till frågan angående områdets dittillsvarande fastighetstillhörighet. Bedömningen härvidlag bereder måhända i regel inga större svårigheter, men det kan förekomma att vidlyftiga utredningar visa sig påkallade och att vanskliga avgöranden måste träffas. Stor omsorg fordras vid ställningstaganden av här ifrågavarande slag, ty om en fastighetsbildningsåtgärd skulle grundas på felaktiga förutsättningar rörande den bestående fastighetsindelningen, riskeras att åtgärden framdeles kommer att frånkännas giltighet eller att andra från rättssäkerhetssynpunkt menliga konsekvenser inträda. Påpekas bör vidare att den ekonomiska uppgörelse mellan sakägarna som ofta äger rum vid fastighetsbildning icke kan leda till ett rättvist resultat, med mindre de före åtgärden rådande förhållandena blivit fullständigt och riktigt klarlagda. Det är dessutom att märka att frågan om tillåtligheten av viss åtgärd ej sällan nödvändiggör att eventuell oklarhet angående omfattningen och beskaffenheten i övrigt av de berörda fastigheterna undanröjes. Detta gäller även om oklarheten blott skulle vara att hänföra till delar som icke direkt påverkas av åtgärden. För att kunna bedöma fastighets lämplighet efter genomförandet av fastighetsbildning, varigenom från fastigheten avskiljes viss del, kan det sålunda visa sig påkallat att utreda vad fastigheten i övrigt består av.

De ståndpunktstaganden till frågor av nu angivet slag som erfordras vid förrättning för genomförande av fastighetsbildning kunna ske antingen så att förrättningsmännen efter att ha verkställt nödig utredning bilda sig en uppfattning i saken och, utan att redovisa denna annat än möjligen som en motivering, grunda sina åtgärder rörande själva fastighetsbildningen därpå eller så att frågorna upptagas och avgöras genom formligt beslut, varigenom ett för framtiden på visst sätt bindande avgörande kommer till stånd, vilket således erhåller verkan även utanför det aktuella fastighetsbildningsärendet. Avgöranden av sistnämnda slag torde, vare sig de träffas

av domstol eller vid förrättning, kunna hänföras under beteckningen fastighetsbestämmande dom (se Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist s. 1 f.).

Vid laga skifte och avstyckning enligt nuvarande ordning erfordras i princip ej att delningsobjektets fastighetstillhörighet blir fastslagen genom en fastighetsbestämmande dom; motsvarande gäller även vid ägoutbyte. Om emellertid tvist rörande äganderätten till jord yppats efter förrättningens början och tvistens avgörande är av betydelse för fastighetsbildningens behöriga verkställande, skall den underställas ägodelningsrättens prövning. Stadgande härom återfinnes i 3 kap. 12 § jorddelningslagen, vilket lagrum gäller laga skifte men på grund av hänvisningar även är tillämpligt vid andra former av fastighetsbildning enligt jorddelningslagen samt vid laga skifte och avstyckning enligt 1917 års lag. Med äganderättstvist avses här icke blott tvister om vem som är ägare till viss jord utan även sådana fall, då delade meningar uppkommit mellan sakägare rörande fråga huruvida viss äga utgör fastighet för sig eller, om så ej är förhållandet, i vilken fastighet den ingår eller ock huruvida ägan är samfälld och i så fall vilka fastigheter som ha del däri. De avgöranden som ägodelningsrätten i dessa senare fall träffar röra fastighetsindelningens beskaffenhet och utgöra således fastighetsbestämmande domar. Vid underställningen skola förrättningsmännen utan att uttala någon egen mening i saken hänskjuta den tvistiga frågan till ägodelningsrätten. Av intresse är att underställning enligt 3 kap. 12 § jorddelningslagen endast kan ske, när tvist uppkommit. Ha icke motstridiga meningar beträffande viss fråga yppats bland sakägarna, äro förrättningsmännen förhindrade att besluta om underställning av frågan, hur svårbedömbar den än må vara och oavsett om den mening varom sakägarna äro ense icke kan delas av förrättningsmännen. Någon fastighetsbestämmande dom kommer då icke till stånd.

Det nu beskrivna förfarandet med underställning för att vid fastighetsbildning vinna ett för framtiden bindande avgörande tillämpas ej undantagslöst beträffande alla tvistiga spörsmål om fastighetsindelningens beskaffenhet. För gränsfrågor eller med andra ord frågor angående rätta sträckningen av gräns mellan fastigheter, mellan fastighet och samfälld mark och mellan olika samfällighetsbildningar gäller enligt stadganden i 7 kap. jorddelningslagen och 2 kap. 1917 års lag att prövningen alltid i första hand skall utföras på förrättningsstadiet genom gränsbestämning eller tomtmätning. Förrättningsmännens beslut i dessa fall utgöra fastighetsbestämmande domar, men det må tilläggas att de beslut som meddelas enligt jorddelningslagen erhålla giltighet först efter särskild fastställelse. Vad beträffar frågan i vilken omfattning man vid fastighetsbildning skall gå i författning om att de redan före åtgärden bestående gränserna bliva på detta sätt bestämda är att märka att något krav på att tvist skall före-

ligga ej upprätthålles. I stället har en märkbar strävan gjort sig gällande att varje tveksamhet rörande gränser skall undanröjas, där den kan inverka på fastighetsbildningen, och beträffande laga skifte har till och med den grundsatsen inskrivits i lagen, att samtliga gränser kring skifteslagets ägor alltid skola bestämmas vid skiftet oberoende av hur de tillkommit och vilka säkra vittnesbörd om deras läge som må kunna åberopas (7 kap. 1 och 7 §§ jorddelningslagen). Vid avstyckning enligt jorddelningslagen skola de för laga skifte i 7 kap. samma lag meddelade föreskrifterna i tillämpliga delar lända till efterrättelse (19 kap. 5 §). På grund av en särbestämmelse (19 kap. 10 §) skall emellertid i fråga om förut i laga ordning bestämd gräns mot fastighet, som ej ingår i avstyckningsförrättningen, gränsbestämning endast äga rum, om det påfordras å någondera sidan eller av lantmätaren aktas nödigt. Är gränsen ej i laga ordning bestämd, skall däremot gränsbestämning alltid ske utom i ett speciellt fall, där gränsen tillkommit genom avsöndring och dess läge får anses fullt klarlagt genom utmärkning på marken och därmed överensstämmande redovisning på karta samt yrkande om gränsbestämning ej heller framställts. Vad slutligen beträffar avstyckning enligt 5 kap. 1917 års lag tillåtes att behovet av gränsbestämning alltid mera fritt bedömes. Ett fastställande av gränsens läge är här, även om den icke skulle vara att anse såsom i laga ordning bestämd, enbart beroende av att yrkande därom framställes å någondera sidan eller att förrättningsmannen finner det påkallat (5 kap. 5 §).

Vid sidan av de nu behandlade fastighetsbestämmande domarna märkas sådana som ej äga samband med en pågående fastighetsbildningsförrättning eller som i varje fall meddelas fristående i förhållande till sådan förrättning. I fråga om dessa kan nämnas, att varje oviss fråga om hur gällande fastighetsindelning är beskaffad kan enligt allmänna processrättsliga regler efter stämning göras till föremål för prövning vid domstol, om ovissheten länder käranden till förfång. På grund av särskilda rättegångsbestämmelser i jorddelningslagen skola vissa mål som väckas på detta sätt upptagas och avgöras ej av den allmänna underrätten utan av ägodelningsrätten. Hit räknas dels s. k. äganderättstvister av förut omnämnd beskaffenhet under förutsättning att de, ehuru de uppkommit efter påbörjandet av fastighetsbildningsförrättning, ej äro av den betydelse för förrättningen att de skola underställas (21 kap. 16 §), dels ock alla mål angående fastighetsgränser (21 kap. 15 § 4.). Talan angående en gränsfråga kan alltså väckas omedelbart i ägodelningsrätten. I själva verket torde det emellertid vara ytterst sällan förekommande att en sådan fråga stämningsvägen bringas under domstols prövning. Möjlighet till en fristående förrättningsprövning i dessa fall föreligger nämligen också enligt såväl jorddelningslagen som 1917 års lag (20 kap. 1 § jorddelningslagen och 2 kap. 1917 års lag) och denna utväg är utan tvekan den mest anlitade.

Mot nuvarande ordning rörande sättet att få till stånd fastighetsbestämmande domar och fastighetsbildningsförrättningarnas beroende av att sådana avgöranden träffas kunna otvivelaktigt vissa anmärkningar riktas. Vad som främst faller i ögonen är måhända den bristande överskådligheten i lagtekniskt hänseende med därav följande svårighet att i de meddelade lagbestämmelserna utläsa de principer, efter vilka ifrågavarande spörsmål skola bedömas. Ej heller det sakliga innehållet i vissa av bestämmelserna går helt fritt från kritik. Anmärkningsvärt är sålunda att man anvisat helt olika behandling vid fastighetsbildning av å ena sidan gränsfrågor och å andra sidan s. k. äganderättstvister utan att närmare angiva vari skillnaden dem emellan består. Mindre lämpligt synes även vara att på sätt som i vissa avseenden skett i detalj reglera när ett för framtiden bindande uttalande rörande fastighetsindelningen erfordras och på vad sätt detta skall komma till stånd. Härigenom blir förfarandet vid fastighetsbildning mera formbundet, vilket lätt medför en onödig arbetsbelastning. Icke minst systemet med underställning av tvistiga frågor som ett obligatoriskt förfarande är ägnat att motverka strävan efter förenklade handläggningsmetoder. En sak för sig är dessutom att underställningsförfarandet synes i nuvarande gestaltning vara behäftat med vissa brister.

Att den nya lagen om fastighetsbildning måste innehålla vissa bestämmelser om behandlingen av de i samband med ändringar i fastighetsindelningen ofta uppkommande frågorna rörande den bestående indelningens beskaffenhet är tydligt. Det skulle uppenbarligen icke vara lämpligt att helt lämna dessa spörsmål oreglerade. Följden skulle bliva att man avsade sig möjligheten att vinna för framtiden bindande ställningstaganden i frågor av väsentlig betydelse för de fastighetsbildningsåtgärder man genomförde. Förrättningsmännen skulle visserligen icke kunna underlåta att ingå på en bedömning av frågorna, men resultatet av deras prövning skulle ej öppet redovisas och skulle i senare sammanhang kunna frångås med risk att grunden för den beslutade fastighetsbildningen skulle ryckas undan. Även om lagen sålunda bör erbjuda vissa möjligheter att i anslutning till fastighetsbildning meddela fastighetsbestämmande domar, är därmed ingalunda sagt att ett särskilt fastighetsbestämningsinstitut bör byggas upp och regleras i lagen. De erforderliga bestämmelserna skulle mycket väl kunna inordnas bland de allmänna stadgandena om fastighetsbildning. Med hänsyn emellertid till de fastighetsbestämmande domarnas räckvidd även utanför fastighetsbildningsärendena och kanske framför allt till den omständigheten, att likartade regler om fastighetsbestämning även utan samband med fastighetsbildning samtidigt böra meddelas, har kommittén funnit sig böra i en särskild avdelning av lagen behandla fastighetsbestämningen såsom ett i förhållande till fastighetsbildningen i viss mån fristående institut.

Vid kommitténs mera allmänna överväganden rörande fastighetsbestäm-

ningsinstitutet och dess uppbyggande i den nya lagstiftningen har bl. a. den frågan anmält sig, om det skall vara möjligt att genom beslut vid fastighetsbestämning få fastställt en fastighets totala omfattning och innehåll en gång för alla så att därmed avgjordes att till fastigheten, intill dess den i laga ordning ändrades, hörde varken mer eller mindre än som angivits i beslutet. Frågan sammanhänger med spörsmålet huruvida avgörandena skola erhålla förbindande verkan mot alla och envar eller endast skola gälla gentemot dem, som varit företrädda i ärendet eller åtminstone haft tillfälle att föra talan vid dess handläggning. I sistnämnda hänseende torde för närvarande gälla att en fastighetsbestämmande dom, ehuru dess räckvidd ej är begränsad till det mål eller ärende vari den meddelats, har verkan endast mot de fastighetsägare som vid dess tillkomst behandlats såsom sakägare (se Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist s. 84 ff.). Med fastighetsägare avses här icke blott den som vid tiden för avgörandet var ägare till viss fastighet utan också efterföljande ägare till samma egendom. Även om det i och för sig skulle vara önskvärt om man icke behövde för framtiden räkna med någon begränsning av de fastighetsbestämmande domarnas giltighet, synes det knappast möjligt att utan alltför vidlyftiga anordningar nå detta mål. För att man utan eftersättande av rättssäkerhetens intressen skall kunna låta resultatet av en fastighetsbestämning utan inskränkning gälla mot var och en, måste man kräva att ett omfattande och kostsamt kungörelseförfarande äger rum men också att föremålet för fastighetsbestämningen därvid blir fullständigt och tydligt angivet. Alla som kunna beröras av åtgärden måste av den utfärdade kungörelsens innehåll förmå utläsa att ett avgörande kan komma att träffas, som påverkar deras rätt. Endast i vissa situationer, när fastighetsbestämningen är begränsad till vissa konkreta frågor, torde ett sådant angivande icke bereda några svårigheter, men just i dessa fall är behovet av att avgörandena vinna mera generell giltighet icke särskilt framträdande. Ett sätt att komma till rätta med ifrågavarande problem skulle vara att man i anslutning till fastighetsbestämningens avslutande efter kungörelse utställer resultatet av bestämningen till offentlig granskning och bereder var och en som har någon erinran tillfälle att medelst ordinära rättsmedel angripa de avgöranden som träffats. Fördelarna med en sådan anordning, varav väl så starkt behov för övrigt skulle föreligga vid fastighetsbildning, synas ej uppväga olägenheterna, och kommittén har ej ansett sig böra framlägga förslag därom. En bidragande orsak härtill har varit att enligt vad erfarenheten ger vid handen begränsningen av en fastighetsbestämmande doms giltighet i regel är av tämligen underordnad praktisk betydelse. Ehuru man genom en gränsbestämning för närvarande blott åstadkommer ett avgörande gentemot ägarna till de fastigheter mellan vilka den ifrågavarande gränsen angives framgå, har gränsbestämningsinstitutet i praktiken visat sig fylla en viktig funktion.

Den omständigheten att fastighetsbestämningar i enlighet med det anförda ej heller framdeles kunna komma att anses bindande gentemot andra än dem, som behandlats såsom sakägare, får som konsekvens att fastighets totala omfång och innehåll icke kan reservationslöst fastslås genom ett fastighetsbestämmande förfarande. Väl skulle man kunna tillerkänna fastighetsbestämningen den verkan att till fastighet ej i något fall hörde mera än som det meddelade beslutet angav. Endast under förutsättning att vidlyftiga och noggranna jordrannsakningar ägt rum, skulle det vara försvarligt att låta en fastighetsbestämmande dom få en sådan innebörd. Då några fördelar knappast stå att vinna därmed, saknas emellertid anledning att närmare överväga frågan.

När i det föregående talats om fastighetsbestämning, har detta skett utan att ställning tagits till spörsmålet om vem beslutanderätten i dessa ärenden angående fastighetsindelningens beskaffenhet skall tillkomma och till den därav beroende frågan om den närmare avgränsningen av tillämplighetsområdet för fastighetsbestämning. Kommittén vill här något beröra dessa problem.

Då en fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet uppkommer vid fastighetsbildningsförrättning och den befinnes vara av betydelse för fastighetsbildningen, ligger det nära till hands att låta förrättningsmännen avgöra densamma vid fastighetsbestämning. En förrättningsprövning kan ofta ske utan att några mera omfattande kallelse- och kungörelseåtgärder behöva vidtagas, enär de som beröras av fastighetsbestämningen äro tillstädes såsom sakägare vid fastighetsbildningen. Förrättningsmännen kunna vidare förutsättas vara åtminstone till vissa delar redan insatta i de frågeställningar som aktualiseras vid fastighetsbestämningen. Om prövningen i stället skulle fullgöras av annat organ — domstolsprövning torde erbjuda det enda tänkbara alternativet — skulle alltså som regel krävas en större arbetsinsats från den prövande instansens sida och dessutom skulle utsikterna att vinna ett snabbt avgörande bliva försämrade. Härtill kommer att ett ställningstagande till fastighetsbestämningsfråga ej sällan bör kombineras med sådana tekniska arbeten ute på marken som utstakning och utmärkning av gränser, varjämte karta ofta måste upprättas. Dylika arbeten torde ej utan svårighet kunna utföras annorledes än vid förrättning. Vad nu sagts talar för att man bör låta förrättningsmännen vid en fastighetsbildningsförrättning icke blott såsom hittills formlöst bedöma beskaffenheten av fastighetsindelningen, när det finnes tillräckligt, utan även i den mån ett avgörande genom fastighetsbestämmande dom är påkallat upptaga frågan vid fastighetsbestämmning och meddela sådan dom, varvid någon begränsning till endast vissa slags frågor rörande fastighetsindelningen icke bör gälla. Emellertid kan en dylik lösning otvivelaktigt uppkalla en del betänkligheter. Sålunda kan göras gällande att ett rättsligt bedömande varom här alltid är fråga mycket väl kan komma att

kräva förutom speciella insikter i fastighetsrätten även en sådan juridisk allmänbildning, som förrättningsmännen ej alltid kunna besitta. Vidare kan åberopas att det kontradiktoriska domstolsförfarandet är särskilt uppbyggt med tanke bl. a. på att passa vid slitandet av civilrättsliga tvister, medan förrättningsförfarandet i första hand har andra uppgifter och ej i allo lämpar sig i dessa sammanhang, även om det såtillvida har vissa fördelar som det genom sin mindre formbundenhet medger en friare förhandling mellan sakägarna och därmed ofta torde underlätta frivilliga uppgörelser. Det bör också uppmärksammas att vissa bevis såsom förhör med vittne och med part under sanningsförsäkran icke kunna upptagas vid förrättning. Betydelse kan ej heller frånkännas den omständigheten att de enskilda genom att domstolsprövning anlitas erhålla bättre möjligheter att komma i åtnjutande av ersättning för egna utredningskostnader och andra av prövningsförfarandet föranledda utgifter.

Vid övervägande av dessa olika synpunkter har kommittén kommit till den slutsatsen att en förrättningsprövning i princip bör äga rum, men att samtidigt betryggande garantier måste finnas att, när förhållandena äro sådana att handläggning vid domstol kan antagas vara att föredraga från enskild synpunkt, en sådan i stället kommer till stånd. Kommittén har därvid med stöd av hittillsvarande erfarenheter ansett sig kunna utgå från att förhållandena endast sällan torde vara beskaffade på detta sätt. Eftersom en lösning efter den angivna riktlinjen med förrättningsprövning som huvudregel i väsentlig mån betingats av önskemålet att i förrättningstekniskt och arbetsekonomiskt avseende underlätta genomförandet av fastighetsbildningsåtgärder, kan det måhända vara motiverat att låta lösningen vinna tillämpning endast vid fastighetsbestämning, som sker i anslutning till pågående fastighetsbildningsförrättning, och att beträffande fristående fastighetsbestämningsfrågor ytterligare begränsa möjligheterna att upptaga dem vid förrättning. Kommittén har emellertid avvisat tanken härpå, enär det vid handläggning av flertalet dessa frågor, som ej äga samband med fastighetsbildning, torde bliva nödvändigt att på sätt som för närvarande sker vid gränsbestämning utreda och bedöma läget på marken av olika gränser samt förrättningsförfarandet i allmänhet bäst lämpar sig härför.

Vid ett omsättande i praktiken av den nyss förordade principen att handläggning direkt vid domstol i vissa, ehuru kanske mindre vanliga fall skall träda i stället för förrättningsalternativet uppkomma helt visst betydande svårigheter. Att i lagen uttryckligen angiva de olika situationer, då avsteg skall ske från huvudregeln med förrättningsprövning, låter sig icke göra. Den nuvarande uppdelningen i äganderättstvister och gränsfrågor är i viss mån oklar och medför lätt tillämpningssvårigheter. Dessutom leder den i stor utsträckning icke till lämpligt resultat, ty i flertalet äganderättstvister avseende fastighetsindelningens beskaffenhet utgör tolk-

ningen av äldre förrättningsavgöranden ett väsentligt moment och prövningen därvidlag torde med fördel kunna i första instans omhänderhas av förrättningsmännen. Anvisning kan emellertid ej heller lämnas på någon annan liknande uppdelning, som är ägnad att åstadkomma en lämplig kompetensfördelning mellan domstol och förrättningsmän. Den naturligaste och bästa utvägen synes därför vara att avstå från en i lagen genomförd generell lösning av problemet och i stället låta förhållandena i varje enskilt fall avgöra huruvida en prövning direkt vid domstol skall komma till stånd. Åt förrättningsmännen skulle därvid kunna anförtros uppgiften att taga ställning till huruvida en fastighetsbestämningsfråga, som väckts hos dem antingen i samband med fastighetsbildning eller eljest efter ansökning, icke vidare bör handläggas av dem utan bör slutligt bedömas av domstol. Sakägarnas inställning till detta problem måste i så fall tillmätas största betydelse, ty hela den föreslagna anordningen med avsteg i vissa fall från förrättningsprövningen är just motiverad av intresset att rättssäkerheten icke sättes i fara. En lösning i enlighet härmed förutsätter emellertid att förrättningsmännen kunna ombesörja att fastighetsbestämningsfrågan vid behov bringas under domstolens prövning. Att tillämpa underställning eller därmed jämförligt förfarande kan då synas ligga nära till hands. Enligt vad kommittén i annat sammanhang, främst vid 4 kap. 39 §, uttalat är dock underställningsförfarandet behäftat med sådana brister att det helst bör för framtiden undvikas i nuvarande form. Härtill kommer att ett dylikt förfarande icke lämpligen kan förenas med den instansordning som kommittén föreslår för prövning av mål rörande fastighetsbildning och därmed sammanhängande frågor. Underställning till jorddomstol, som enligt förslaget skall ersätta ägodelningsrätten såsom specialdomstol på ifrågavarande område, torde sålunda icke böra tillåtas av det skälet att jorddomstolen, varifrån målen skola fullföljas direkt till högsta domstolen, icke bör döma i första instans. Att låta underställningen ske till den allmänna underrätten vore å andra sidan tänkbart men synes föga tilltalande med hänsyn till den högst speciella reglering av rättegångsförfarandet som skulle fordras för underställningsmålens handläggning. Mera fördelaktigt skulle vara, om anhängiggörandet vid domstolen kunde ske i enlighet med de regler som gälla för väckande av talan i tvistemål i allmänhet eller alltså efter stämning. Denna lösning skulle närmast innebära att förrättningsmännen, när de finna förhållandena vara sådana att förrättningsprövning icke bör äga rum, hänvisa sakägare att vid allmän domstol föra fastställelsetalan rörande den fråga varom ovisshet råder. Ett tillvägagångssätt i överensstämmelse härmed tillämpades i viss utsträckning före jorddelningslagens tillkomst och är otvivelaktigt värt att tagas under övervägande.

Det skall icke förnekas att den nu antydda lösningen med hänvisning att efter stämning föra talan vid domstol innebär att ett tämligen omständ-

ligt förfarande skulle framtvingas och att detta skulle kunna verka besvärande särskilt när prövningen skedde i anslutning till en fastighetsbildningsåtgärd. Denna anmärkning synes emellertid icke behöva tillmätas så stor betydelse, om man betänker att det nu ej är fråga om att från förrättningsmännens handläggning utmönstra en större grupp av fastighetsbestämningsfrågor utan endast att i vissa, säkerligen mindre vanliga situationer, då särskilda skäl att övergå till en domstolsprövning visats föreligga, tillse att en sådan prövning kommer till stånd under betryggande former. Ingen annan förenkling synes tänkbar än såvitt gäller sättet för anhängiggörandet, men ett frångående av kravet på stämning skulle medföra andra och väl så svåra olägenheter.

Mot ett regelrätt hänvisningsförfarande kan emellertid dessutom invändas att några garantier ej erhållas för att den eller de sakägare, till vilka förrättningsmännen riktat sin uppmaning att väcka talan vid domstol, verkligen ställa sig uppmaningen till efterrättelse. Har fastighetsbestämningsfrågan icke något samband med fastighetsbildning, synas inga olägenheter vara förbundna härmed. Om den som ansökt om fastighetsbestämning icke följer hänvisningen, får han finna sig i att icke vinna något avgörande. Gäller däremot frågan något förhållande, som är av betydelse för genomförandet av viss fastighetsbildning, kan det vara i hög grad olämpligt om en rättegång icke genast kommer till stånd och frågan snarast blir avgjord. För att komma till rätta med detta problem synes det nödvändigt att i viss mån modifiera den tänkta anordningen med hänvisning och att göra övergången till domstolsprövning bl. a. beroende av att sakägare framställt yrkande därom. Förrättningsmännen skola i så fall, om förutsättningarna för bifall till sådant yrkande äro för handen, meddela den som framställt yrkandet ett formligt föreläggande att inom viss angiven tid visa att han väckt talan vid domstol. Ställer sig sakägaren icke föreläggandet till efterrättelse, skola förrättningsmännen fullfölja handläggningen av fastighetsbestämningsfrågan. En begränsning på detta sätt av möjligheterna att redan i första instans vinna en av domstol meddelad fastighetsbestämmande dom synes ej ägnad att uppkalla betänkligheter. Hela anordningen med att låta domstolsprövning träda i stället för prövning vid förrättning har motiverats av önskemålet att tillgodose de enskilda sakägarnas intressen. Om yrkande att övergå till domstolshandläggning icke framställts, bör detta kunna tolkas som ett tecken på att ingen av de sakägare som föra talan i ärendet anse dylik handläggning vara att föredraga, och vid sådant förhållande synes mest lämpligt att förrättningshandläggningen fortgår.

För kommittén synes den nu skisserade lösningen innefatta en godtagbar avvägning mellan de olika intressen som göra sig gällande vid behandlingen av fastighetsbestämningsfrågor i samband med fastighetsbildning, och kommittén har också ansett sig böra utarbeta sitt förslag i anslutning

därtill. Beträffande spörsmålet huruvida ytterligare villkor utöver det att sakägare framställt yrkande om en övergång till domstolsprövning böra uppställas för att en sådan övergång skall ifrågakomma får kommittén hänvisa till vad nedan sägs rörande innehållet i 4 §. Såsom framgår av den tidigare framställningen skulle hinder icke möta att då fråga är om en fristående fastighetsbestämning vid behov hänvisa sakägare att föra talan vid domstol utan att föreläggande meddelas honom att väcka talan och att detta förbindes med det äventyret att förrättningsmännen fortsätta sin handläggning. Å andra sidan synas övervägande skäl tala för att man åstadkommer en likformig reglering. Vad som föreslås i fråga om fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning torde därför även böra gälla fristående fastighetsbestämningar.

I förhållande till gällande rätt kommer förslaget onekligen att innebära en utvidgning av förrättningsmännens befogenheter att genom fastighetsbestämmande domar avgöra frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet. Det bör dock uppmärksammas att några väsentligt nya uppgifter härigenom icke överföras till förrättningsmännen. Redan för närvarande ha dessa att, låt vara formlöst och utan att meddela uttryckliga beslut, i tämligen stor omfattning taga ställning till alla slags frågor om den bestående indelningen.

En annan förändring, som icke närmare behandlats i det föregående men vars önskvärdhet dock antytts, gäller spörsmålet i vilken utsträckning man vid fastighetsbildning skall fordra att fastighetsbestämmande domar meddelas och när man skall kunna nöja sig med bedömanden, vilkas räckvidd är begränsad till fastighetsbildningsärendet. Att gällande ordning med delvis tämligen långtgående krav på att fastighetsindelningen i olika situationer blir klarlagd genom särskilt avgörande icke bör bibehållas synes kommittén uppenbart. I äldre tider, när fastigheter ej sällan kunde uppkomma, ehuru deras omfattning och innehåll i övrigt icke samtidigt klarlades, var det naturligt att man icke ville tillåta mera ingripande fastighetsbildningsåtgärder utan att man regelmässigt gick i författning om att de berörda fastigheternas omfång blev bestämt. Även om ej heller det nuvarande fastighetsbeståndet är fritt från oklarheter, gör sig behovet av fastighetsbestämning i samband med fastighetsbildning icke på samma sätt gällande som tidigare och kan krav på obligatorisk fastighetsbestämning innebära att fastighetsbildningsförrättningen i det enskilda fallet tynges helt i onödan. På de förrättningsmän som ha att handlägga fastighetsbildningsfrågan bör därför hädanefter få ankomma att mera fritt bedöma när en fastighetsbestämmande dom erfordras och vad den skall omfatta. I detta sammanhang må även anmärkas att det föreslagna fastighetsbestämningsinstitutet icke kommer att övertaga den fastighetsbildande funktion som för närvarande kan sägas tillkomma tomtmätning enligt 1917 års lag. Någon motsvarighet till tomtmätningen som ett obligatoriskt led vid bildandet av

fastigheter inom tomtindelad mark föreslås icke. Såsom kommittén tidigare anfört skall fastighetsbildningen inom byggnadskvarter hädanefter i princip följa de allmänna reglerna.

Det hittills förda resonemanget har utmynnat i bl. a. den slutsatsen att samtliga frågor angående fastighetsindelningens beskaffenhet i princip skola kunna upptagas och avgöras genom fastighetsbestämning. En underförstådd förutsättning har därjämte varit att fastighetsbestämningsinstitutet icke samtidigt skall kunna avse andra frågor. Ett visst förtydligande härvidlag synes emellertid motiverat. Med fastighetsindelningen avses vanligen och bör också enligt kommitténs mening förstås den fasta egendomens fördelning på särskilda fastigheter. Sådana förhållanden som beståndet och omfånget av servitut kunna däremot ej anses innefattade i fastighetsindelningen. Dylika frågor kunna dock vara av minst lika stor vikt för genomförandet av vissa fastighetsbildningsåtgärder som typiska indelningsspörsmål. Visserligen saknas enligt gällande lagstiftning möjlighet att genom beslut vid fastighetsbildningsförrättning få till stånd ett avgörande rörande servitutsrättigheter med verkan även utanför förrättningen och att genom underställning få en tvist om sådan rättighet avgjord på samma sätt som en äganderättstvist, men lagstiftaren har likväl ansett en särbehandling påkallad. Enligt jorddelningslagen skall nämligen talan i mål om tvist, som i samband med jorddelningsförrättning yppas angående beståndet och omfånget av rättighet till skogsfång, mulbete eller annat å fastighet, som ingår i förrättningen, vilande servitut, hänföras till jorddelningsmål och genom stämning anhängiggöras vid ägodelningsrätten (21 kap. 15 § 7. och 24 §). Enligt kommitténs mening böra motsvarande frågor med fördel kunna upptagas vid fastighetsbestämning enligt det förslag som nu framlägges. Tydligt är emellertid att viss avgränsning här erfordras. Rättighet, som icke kommer att kunna förändras eller upphävas vid fastighetsbildning, bör exempelvis icke kunna bliva föremål för fastighetsbestämning. Kommittén skall i senare sammanhang närmare beröra denna fråga.

Av det anförda torde framgå att stadgandena om fastighetsbestämning ha till uppgift att anvisa viss form för prövningen av fastighetsindelningens beskaffenhet och av vissa servitutsfrågor. De gälla alltså själva prövningsförfarandet och sakna i huvudsak materiell innebörd. Till grund för de avgöranden som med stöd av stadgandena komma att träffas vid fastighetsbestämning måste läggas eljest gällande materiella normer rörande fastigheternas omfattning och innehåll.

1 §.

Genom stadgandet i 1 kap. 1 § har syftet med fastighetsbestämningen uttryckts sålunda att därigenom avgöras frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning ävensom frågor rörande beståndet eller omfånget

av vissa servitut. Då denna inledande bestämmelse icke skapar och ej heller har till uppgift att skapa fullständig klarhet om vilka olika spörsmål som må behandlas vid fastighetsbestämning, måste i förevarande kapitel en fullt klar gräns angivas för vad fastighetsbestämningsinstitutet skall omfatta. Denna paragraf har till ändamål att lämna besked härutinnan liksom ock att angiva, när fastighetsbestämning i det enskilda fallet skall äga rum.

Vad till en början beträffar de rena fastighetsindelningsspörsmålen har inom kommittén övervägts att låta lagtexten innehålla en detaljerad uppräkning av de särskilda frågor som förrättningsmännen skola kunna avgöra. Kommittén har emellertid funnit sig böra avstå från att härvidlag tillämpa en enumerationsmetod. Risk föreligger nämligen alltid att uppräkningen icke blir tillräckligt uttömmande, och därtill kommer att ju vidlyftigare densamma blir desto större tolkningssvårigheter uppkomma i tillämpningen. En mera allmänt hållen lagregel har ansetts vara att föredraga, och kommittén har funnit att de förhållanden som här avses torde tillräckligt tydligt beskrivas genom återgivande av vad som i denna del redan kommit till uttryck i 1 kap. 1 § eller att fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet må upptagas till prövning vid fastighetsbestämning.

En regel i enlighet härmed innebär närmare bestämt att man förrättningsvägen skall kunna icke blott liksom hittills pröva vilken sträckning som en gräns mellan vissa angivna fastigheter har utan dessutom taga ställning till huruvida en sådan gräns över huvud taget föreligger och jämväl i övrigt avgöra sådana i 3 kap. 12 § jorddelningslagen angivna frågor som avse fastighetsindelningen. Därigenom blir det möjligt att vid fastighetsbestämning upptaga typiska parcelltvister, som gälla ett helt ägoområdes tillhörighet till den ena eller den andra fastigheten. På motsvarande sätt skall omfattningen på marken av samfällda ägolotter kunna fastställas, men även delaktighetsförhållandena rörande sådana ägolotter äro avsedda att kunna prövas. Det skall således finnas möjlighet att förrättningsvägen få till stånd ett rättskraftigt avgörande om såväl förekomsten av en samfällighet som vilka fastigheter som ha del däri och efter vilken grund delaktigheten är bestämd. Jämväl fråga om fastighets rätt i allmänning får anses utgöra ett spörsmål rörande fastighetsindelningens beskaffenhet och skall alltså kunna upptagas vid fastighetsbestämning. På samma sätt förhåller det sig beträffande särskild rätt till fiske, som utgör fastighet för sig eller uppkommit genom att man vid fastighetsbildning brutit sambandet mellan fisket inom visst område och rätten till grunden. Nämnas bör slutligen att man på grund av en lagregel med ovan angiven innebörd också torde kunna pröva fråga rörande sådan inom fastighet förekommande gräns som tillkommit genom att del av fastigheten undergått laga delning utan att de därvid utlagda lotterna blivit registrerade som särskilda enheter.

Särskild uppmärksamhet torde böra ägnas åt avgöranden rörande omfattningen av allmänt vattenområde. Självklart synes vara att man på grund av det anförda skall genom fastighetsbestämning i princip kunna avgöra huruvida visst område ingår i fastighetsindelningen eller icke. Såvitt gäller allmänt vattenområde har man dock brukat anse att detta varken bör eller kan bestämmas med bindande verkan för framtiden. Denna uppfattning sammanhänger med att gränsen mot sådant område i motsats till gräns mellan fastigheter är rörlig och förskjutes vid varaktiga förändringar av strandlinjen och vattendjupet. Då det emellertid funnits vara av praktiskt värde att läget av den vid varje särskild tidpunkt gällande gränsen kan bestämmas, ha i 7 kap. 8 § jorddelningslagen upptagits speciella regler, genom vilka möjlighet till gränsbestämning i dessa fall införts utan att något rättskraftigt avgörande därigenom åstadkommes. Enligt uttrycklig föreskrift är gränsbestämningen utan verkan i den mån vid ny förrättning eller i annan ordning visas att bestämningen avviker från vad i lag stadgas. Eftersom behovet att hädanefter få till stånd liknande avgöranden är oförändrat, har kommittén icke funnit anledning att i förevarande hänseende föreslå annan ändring än den som betingas av att även andra frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet än gränsfrågor framdeles skola kunna avgöras förrättningsvägen. Fastighetsbestämningsinstitutet bör alltså kunna avse jämväl spörsmål, vilkas avgörande innebär ett ställningstagande till omfattningen av allmänt vattenområde. Härför kräves ett särskilt stadgande, varav måste framgå att avgöranden av detta slag ej äro förenade med rättskraft. Kommittén återkommer till denna fråga vid behandlingen av 5 §, vari ett dylikt stadgande upptages.

Till sist vill kommittén i anslutning till den antydda regeln om att fråga rörande fastighetsindelningens beskaffenhet må upptagas vid fastighetsbestämning göra det påpekandet, att rena äganderättsfrågor eller med andra ord sådana, där avgörandet gäller vem av olika pretendenter som oberoende av hur gällande indelning gestaltar sig äger bättre rätt till viss fast egendom, icke falla in under dem, som skola kunna handläggas vid fastighetsbestämning. Ehuru detta får anses tämligen uppenbart, har kommittén velat rikta uppmärksamheten på förhållandet, enär gällande lagstiftning icke härvidlag gjort någon klar åtskillnad mellan dessa frågor och indelningsfrågorna. I sådana fall, där tvist om äganderätten till en fastighet uppkommer i samband med fastighetsbildning, kan enligt förslaget den tvistiga frågan väl formlöst bedömas vid fastighetsbildningen men ett rättskraftigt avgörande vinnes endast, om talan i vanlig ordning instämmes till domstol. Anser sakägare tvisten vara av sådan beskaffenhet och betydelse för fastighetsbildningen att ett avgörande med bindande verkan även utanför fastighetsbildningsärendet erfordras, har han alltså att utan särskilt föreläggande av förrättningsmännen väcka talan vid domstol, varefter vilandeförklaring av förrättningen enligt 4 kap. 39 § kan ifråga-

komma. Därest förrättningsmännen någon gång skulle finna en rättskraftig dom beträffande den tvistiga äganderättsfrågan utgöra en nödvändig förutsättning för fastighetsbildningens genomförande men ingen av sakägarna likväl skulle instämma talan, blir följden att förrättningsmännen icke kunna meddela tillstånd till fastighetsbildningen.

Vad härefter angår problemet i vad mån servitutsfrågor skola få upptagas vid fastighetsbestämning har kommittén redan i inledningen till detta kapitel givit uttryck för den uppfattningen att beståndet och även omfånget av servitutsrättigheter i princip torde böra hänföras till förrättningsmännens avgörande på samma sätt som indelningsfrågorna, men att undantag beträffande vissa slag av servitut kunna vara påkallade. Som behovet att få till stånd en förrättningsprövning i dessa hänseenden är väsentligt olika, när ett avgörande erfordras i samband med genomförandet av fastighetsbildningsåtgärd och när det träffas i annat sammanhang, synes en enhetlig lösning beträffande dessa undantag icke böra ifrågakomma. Då servitutsfrågan uppkommer vid fastighetsbildning, bör begränsningen av prövningsmöjligheterna endast gälla sådana servitut, som icke skola kunna ändras eller upphävas genom fastighetsbildning. Med hänsyn till innehållet i de i 7 kap. föreslagna bestämmelserna böra alltså servitut, som avses i 2—6 kap. vattenlagen, här undantagas. Vid fastighetsbestämning, som ej erfordras för genomförandet av en samtidig fastighetsbildningsåtgärd, saknas däremot skäl att i någon större utsträckning tillåta prövning av servitutsfrågor. Har servitut uppkommit genom enskild rättshandling, synas sålunda eventuella oklarheter rörande servitutets bestånd eller omfång böra undanröjas efter prövning vid domstol, om en frivillig uppgörelse icke kan åstadkommas. När fråga är om sådana servitut som tillkommit med stöd av fastighetsbildningslagstiftningen och alltså instiftats vid vad man brukar kalla lantmäteriförrättning eller, såvitt gäller handläggning enligt 1917 års lag, mätningsförrättning, synes det å andra sidan mest naturligt och lämpligt att man vid en liknande förrättning får pröva innebörden av servitutsbildningen. Med rättigheter av denna typ torde böra jämställas sådana som bildats vid avvittring eller med stöd av lagstiftningen om enskilda vägar. Beträffande återstående servitut finnes ingen anledning att i här avsedda fall medgiva fastighetsbestämning.

När vid fastighetsbestämning servitut göres till föremål för prövning enligt vad nu sagts, är det icke blott beståndet av rättigheten som må fastställas. Även frågan rörande rättighetens omfång skall såsom redan framhållits kunna prövas av förrättningsmännen. Detta innebär bl. a. att omfattningen av ett servitutsområde må bestämmas och att läget på marken av områdets gränser må fastställas. Rörlig gräns eller sådan gräns, som skall vara beroende av en fastighetsgräns och alltså ändras i samma mån som denna får en ändrad sträckning, skall väl kunna göras till föremål för bestämning men får självfallet därvid icke på sådant sätt fast-

sställas till visst läge på marken att detta läge framstår som om det skall ggälla även vid ändrade förhållanden.

Det må påpekas att begreppet servitut här liksom även i det följande aav detta kapitel användes i samma bemärkelse som i 7 kap. Icke blott sådana rrättigheter som i därom gällande lagstiftning uttryckligen benämnts servittut åsyftas sålunda, utan även andra, i särskild ordning reglerade rättighheter inbegripas oberoende av beteckningssättet, blott de uppfylla vad som eenligt vedertagen uppfattning kräves för att servitut skall anses föreligga.

Då det härefter gäller att taga ställning till spörsmålet i vilka situationer ffastighetsbestämning för prövning av ovan angivna fastighetsindelningsooch servitutsfrågor skall äga rum, finnes även anledning att skilja mellan ddet fall att fastighetsbestämningen betingas av en pågående fastighetsbildnningsförrättning och det, när bestämningen sker fristående eller åtminsttone är utan egentlig betydelse för genomförandet av en samtidig fastighhetsbildningsåtgärd. Gemensamt för all fastighetsbestämning är dock att fförfarandet kan jämföras med en rättegång, som utmynnar i en fastsställelsedom, och kommittén vill i anledning härav till en början beröra vvissa frågor av mera allmän innebörd rörande fastighetsbestämningsinstittutets användning.

Utbyggnaden av gränsbestämningen till det föreslagna fastighetsbestämnningsinstitutet att tillämpas vid sidan av det ordinära rättegångsförfarandet nmotiveras huvudsakligen av önskemålet att vinna vissa processekonomiska ffördelar. Avsikten har således icke varit att man skulle göra avsteg från aandra allmänna processrättsliga grundsatser än sådana som sammanhänga nmed den formella handläggningen. På grund härav bör som en allmän riktlilinje gälla att fastighetsbestämning ej utan särskilda skäl får komma till sstånd, då domstolsprövning skulle ha varit utesluten till följd av någon bbrist i processförutsättningarna och då alltså en instämd talan skulle ha aavvisats på grund av rättegångshinder. I detta sammanhang synas emelldertid huvudsakligen endast sådana hinder behöva uppmärksammas som hhänföra sig till sakens beskaffenhet och som kommit till uttryck i följjande lagrum i rättegångsbalken, nämligen 13 kap. 2 § om förutsättningaarna att föra fastställelsetalan, 13 kap. 6 § med förbud att pröva ny talan aangående fråga varom rättegång redan pågår mellan samma parter (litisppendens) och 17 kap. 11 § tredje stycket med förbud mot prövning av ffråga som redan blivit rättskraftigt avgjord (res judicata). Genom de ssärskilda bestämmelserna om förrättningsförfarandet torde de till talans vväckande och till den prövande instansens behörighet hänförliga processffförutsättningarna bliva i erforderlig omfattning reglerade.

Att motsvarighet till rättegångsbalkens regler om litispendens och res jjudicata bör gälla vid fastighetsbestämning torde icke behöva närmare motitiveras. Det ligger i sakens natur att fråga, som redan är föremål för prövnning vid domstol eller annan fastighetsbestämningsförrättning eller som

blivit rättskraftigt avgjord av domstol eller förrättningsmän, icke skall kunna upptagas vid fastighetsbestämning, och särskilt stadgande härom torde icke erfordras. Att uttryckligen förbjuda fastighetsbestämning i dessa fall har synts så mycket mindre påkallat som förrättningsprövningen torde komma att uteslutas även på grund av vissa villkor rörande behovet eller betydelsen av fastighetsbestämningen, vilka kommittén av andra skäl anser sig böra uppställa. Med anledning av vad nu sagts om res judicata som hinder mot en ny prövning må emellertid framhållas att fastighetsbestämning i vissa fall måste kunna avse tolkningen av ett rättskraftigt avgörande. När fråga är om läget på marken av en gräns, som tidigare bestämts, kan sålunda en ny bestämning bliva erforderlig. Vittnesbörden från den tidigare förrättningen kunna ha förstörts eller förvanskats. Uteslutet är ej heller att dessa vittnesbörd sinsemellan icke överensstämma och att de därför icke lämna klart besked om den rätta gränssträckningen. I dylika fall får ett klarläggande uppenbarligen icke hindras, men det är därvid icke den en gång avgjorda frågan som på nytt kommer under bedömande, utan genom prövningen fastslås strängt taget blott vad det tidigare avgörandet haft för innebörd.

Vad härefter beträffar den i 13 kap. 2 § rättegångsbalken reglerade processförutsättningen får enligt detta lagrum talan om fastställelse huruvida visst rättsförhållande består eller icke består upptagas till prövning under förutsättning att ovisshet råder om rättsförhållandet och att ovissheten länder käranden till förfång. Angående rättsförhållanden av prejudiciell betydelse för prövningen av den i ett visst mål redan instämda talan gäller emellertid i stället att rättsförhållandet skall vara stridigt mellan parterna. Omsatta på förevarande lagstiftningsområde skulle dessa regler innebära att fastighetsbestämning endast borde få komma till stånd antingen som en fristående åtgärd, såvida den som ansökt därom lider förfång av att ovisshet råder om den med ansökningen avsedda frågan, eller också i anslutning till en redan pågående förrättningsprövning, om fastighetsbestämningsfrågan är prejudiciell i förhållande till denna och tillika tvistig. Med hänsyn till det starka allmänna intresset av att föreliggande oklarheter rörande fastighetsbeståndet bliva undanröjda synes emellertid en prövning icke böra begränsas så hårt utan böra villkoren i någon mån uppmjukas. Sålunda torde i förra fallet kravet på förfång böra eftergivas men i stället fordras att prövningen ej är uppenbart utan betydelse för sökanden. Härigenom vinnes även den fördelen att förrättningsmännen befrias från att ingå på en vansklig bedömning av förfångsfrågan. I de fall, där fastighetsbestämningen är av betydelse för en annan förrättningsåtgärd och sker i samband med denna, synes vidare påkallat att bestämningen kan komma till stånd oberoende av huruvida tvist konstaterats föreligga. Om förrättningsmännen finna ett avgörande vara erforderligt, måste detta vara fullt tillräckligt. En annan sak är att förekomsten av en tvist ofta torde aktualisera en fastighetsbestämning.

Kommittén övergår härefter till att närmare beröra innehållet i den i första stycket av denna paragraf upptagna bestämmelsen. Denna reglerar när förrättningsmännen skola taga intiativ till fastighetsbestämning, varvid man i enlighet med det förut anförda må pröva fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet samt beståndet och omfånget av servitut, som bildats annorledes än enligt 2—6 kap. vattenlagen eller motsvarande äldre lagstiftning. Utrymme för en sådan initiativrätt förekommer endast i samband med fastighetsbildning. Väl skulle kunna övervägas att, när viss fastighetsbestämningsfråga är under förrättningsmännens bedömande, tillåta dem att i viss utsträckning utan särskild ansökan utvidga prövningen att avse även annan fråga. Kommittén har dock ansett det mest tillrådligt att begränsa förrättningsmännens möjligheter att självmant åstadkomma för de enskilda sakägarna bindande avgöranden till vad som från allmän synpunkt framstår som erforderligt för genomförandet av fastighetsbildningsåtgärder.

Såsom påpekats i de inledande motiven till stadgandena i detta kapitel bör den nya lagen ej innehålla något krav på obligatorisk fastighetsbestämning vid fastighetsbildning utan skall behovet av dylik bestämning få fritt bedömas av den beslutande instansen. I nära anslutning till nuvarande bestämmelse i 5 kap. 5 § 1917 års lag och till vad som delvis gäller enligt 19 kap. 10 § jorddelningslagen har kommittén därför föreskrivit att, om vid fastighetsbildning sådan fråga uppkommer som tidigare sagts, fastighetsbestämning för prövning av frågan skall äga rum där det med hänsyn till fastighetsbildningen aktas nödigt. Bedömningen av behovet skall alltså i första hand göras av förrättningsmännen och utslagsgivande vid bedömningen skall vara, huruvida det för fastighetsbildningens ändamålsenliga genomförande och för ett säkerställande av resultatet därav är påkallat med en fastighetsbestämmande dom. Förrättningsmännen böra självfallet beakta önskvärdheten av att fastighetsbildningen ej onödigt uppehålles och likaså sakägarnas inställning så att dessa helst icke mot sin vilja tvingas in i en rättegång, låt vara i förrättningens form. Avgörande vikt kan dock icke fästas vid deras samstämmiga önskemål att undvika en bestämning. Om någon sakägare påyrkar fastighetsbestämning är detta också en omständighet vartill hänsyn måste tagas. Det har däremot icke synts kommittén lämpligt att tillerkänna den enskilde sakägaren en ovillkorlig rätt att i dessa situationer få till stånd fastighetsbestämning. En sådan rätt skulle kunna utnyttjas på obehörigt sätt för att fördröja och försvåra fastighetsbildningen. Att märka är emellertid att varje sakägare skall med stöd av bestämmelsen i paragrafens andra stycke kunna framtvinga fastighetsbestämning i där avsedda fall. Beträffande nu ifrågavarande stadgande må till sist framhållas att omfattningen av fastighetsbestämningen icke får göras vidlyftigare än som betingas av ändamålet. När fråga endast är om förhållandena på marken, torde oftast ett avgörande motsvarande den nuvarande gränsbestämningen vara fullt tillräckligt.

I andra stycket behandlas förutsättningarna för fastighetsbestämning, då denna ej betingas av en samtidig fastighetsbildningsåtgärd. Såsom framgår av vad tidigare sagts skall en bestämning i dessa fall avse frågor av samma art som i första stycket, dock ej frågor rörande andra servitut än sådana som tillkommit vid avvittring eller med stöd av lagstiftningen om fastighetsbildning eller om enskilda vägar. För bestämningen måste här i princip erfordras att ansökan gjorts av sakägare, som har intresse av att få till stånd en fastighetsbestämmande dom. I enlighet med det förut anförda har vidare viss anpassning skett efter stadgandet i 13 kap. 2 § rättegångsbalken genom att som villkor för förrättningsprövningen föreskrivits att ett avgörande av den fråga ansökningen avser ej uppenbart är utan betydelse för sökanden. Detta innebär att en begäran om prövning av gränsfråga eller annan fastighetsbestämningsfråga, som är fullkomligt klar, skall avvisas.

Enligt 2 kap. 1 § 1917 års lag äger byggnadsnämnden föranstålta om tomtmätning. Även för framtiden föreligger behov av att byggnadsnämnden äger viss initiativrätt beträffande bestämning av gränser. Detta behov gör sig främst gällande inom byggnadskvarter, där det för upprättande och genomförande av tomtindelning ofta är av väsentlig betydelse vilken sträckning fastighetsgränserna ha. Även eljest inom område med detaljplan eller område, som är avsett att detaljplaneras, kan det vara av stor vikt för nämndens verksamhet att ovisshet rörande fastighetsgränserna kan undanröjas. Behovet för byggnadsnämnden att få till stånd fastighetsbestämmande domar inskränker sig emellertid icke till frågor rörande fastigheternas omfattning. Som förekomsten av servitutsrättigheter kan inverka på planläggningsverksamheten, synes det önskvärt och från allmän synpunkt påkallat att nämnden får möjlighet att inom områden av nyss angivet slag föranstalta om fastighetsbestämning också för prövning av sådana servitutsfrågor, som skola kunna upptagas vid fristående fastighetsbestämning. Med anledning härav har kommittén föreslagit viss utvidgning av nämndens initiativrätt i förhållande till vad som för närvarande gäller. Initiativet bör på samma sätt som då fråga är om rätt för nämnden att föranstalta om fastighetsreglering utövas genom ansökan. Bestämmelse om den rätt som sålunda skall tillkomma byggnadsnämnden har upptagits i andra stycket av denna paragraf i omedelbar anslutning till bestämmelsen om sakägares rätt att påkalla fastighetsbestämning. Mellan dessa båda stadganden råder överensstämmelse bl. a. i det avseendet att de medgiva prövning av samma slags frågor. Det må här anmärkas att enligt föreskrift, som är avsedd att upptagas bland övergångsbestämmelserna, äldre avstyckningsplan skall på visst sätt likställas med byggnadsplan och därigenom kommer i betraktande vid tillämpningen av förevarande lagrum. Det bör även framhållas att nämnden genom att ansöka om fastighetsbestämning ej erhåller ställning av sakägare. Nämnden äger alltså icke föra talan i ärendet och skall icke kunna

påverka sakägarnas utövning av den begränsade dispositionsrätt som enligt 5 § andra stycket tillkommer dem.

2 §.

I denna paragraf stadgas först och främst att fastighetsbestämning handlägges vid förrättning. Beträffande förrättningshandläggningen har någon mera utförlig självständig reglering icke funnits erforderlig, utan i stället har hänvisning skett till sådana rörande fastighetsbildningsförrättning i 4 kap. meddelade bestämmelser vilka ansetts kunna vinna motsvarande tillämpning i förevarande sammanhang. Hänvisningen omfattar samtliga bestämmelser om förrättningsmännen, om förrättningens inledande och grunderna för handläggningen samt om kallelse till sammanträde. Vad i 4 kap. 24 § är stadgat om underrättelse till byggnadsnämnden så snart förrättningen avser mark inom område med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser bör dock icke gälla vid fastighetsbestämning. Fastighetsbeståndet kan ju därvid ej underkastas några ändringar. I sådana fall, där nämnden tagit initiativ till fastighetsbestämningen, synes emellertid nämnden böra hållas underrättad om vad som sker vid förrättningen och alltså erhålla meddelande om tid och plats för sammanträde på samma sätt som sakägarna. Innebörden av hänvisningen till nämnda lagrum har begränsats med hänsyn härtill. Beträffande de för fastighetsbildning meddelade bestämmelserna om förrättningens fortsättande och slutförande har det icke funnits möjlighet att låta dessa bliva tillämpliga vid fastighetsbestämning utom i vad avser inställande av förrättning, återkallelse och skyldighet för förrättningsmännen att senast i samband med förrättningens slutförande meddela beslut om fördelningen av förrättningskostnaderna. Även frågan om upprättande av karta och om kravet på dess noggrannhet torde vid fastighetsbestämning kunna bedömas efter samma principer som vid fastighetsbildning, varför hänvisning i denna del även skett till 4 kap. För närvarande gäller enligt 7 kap. 8 § jorddelningslagen vissa särbestämmelser rörande beskaffenheten av karta vid bestämning av gräns mot allmänt vattenområde. Kommittén har icke funnit dessa vara av beskaffenhet att böra upptagas i själva lagen. Till sist bör nämnas att de i 4 kap. föreslagna särskilda bestämmelserna genom hänvisning gjorts helt tillämpliga på fastighetsbestämningsförrättning, dock med undantag för stadgandet i 4 kap. 41 §, som rör åtgärd varigenom indelningen i förvaltningsområden påverkas och som därför icke kan vara av betydelse vid fastighetsbestämning.

Till följd av den bestämmelse som kommittén upptagit i 1 § första stycket detta kapitel kommer fastighetsbestämning ej sällan att äga rum i anslutning till genomförandet av fastighetsbildning. Att handläggningen därvid i allmänhet icke bör uppdelas på skilda förrättningar, den ena avseende fastighetsbildningen och den andra fastighetsbestämningen, synes

uppenbart. Även fastighetsbestämning som avses i 1 § andra stycket kan komma att i tiden sammanfalla med pågående fastighetsbildning rörande samma fastigheter och gemensam handläggning torde då också som regel vara lämplig. Med anledning av vad nu sagts har särskilt föreskrivits att, där fastighetsbestämningen har samband med fastighetsbildning, handläggning vid gemensam förrättning skall äga rum, såvida icke särskilda omständigheter föranleda annat.

Enligt 7 kap. 8 § jorddelningslagen skall vid bestämning av gräns mot allmänt vattenområde sammanträde hållas med ombud för det allmänna samt med delägarna i skifteslaget. Vidare gäller att lantmätaren skall i god tid insända underrättelse om sammanträdet till kammarkollegiet för förordnande av sådant ombud. Kommittén har icke funnit sig böra upptaga motsvarande regler i sitt förslag. Uppenbart är nämligen att allmänt vattenområde antingen ligger under kronans äganderätt eller får anses sakna ägare. I det förra fallet är kronan otvivelaktigt sakägare vid fastighetsbestämning och skall som sådan behandlas på samma sätt som eljest, när förrättning berör kronans fasta egendom. Även i det senare fallet torde emellertid kronan såsom förvaltare av det allmänna vattenområdet och som målsman för det allmännas intresse vara behörig att utöva sakägares befogenheter och böra behandlas på enahanda vis. Särskilt stadgande i civillag om utseende av ombud att föra talan för allmänt vattenområde synes därför knappast erforderligt. Om emellertid en lagregel härom skulle finnas påkallad, bör den ej upptagas i lagen om fastighetsbildning, enär den bör erhålla giltighet även i andra sammanhang än vid tillämpningen av denna lag. Frågan i vad mån sammanträde skall hållas vid fastighetsbestämning berörande allmänt vattenområde kräver ej någon särbestämmelse i denna lag utan bör bedömas helt enligt de allmänna reglerna om förrättningsförfarandet.

3 §.

Eftersom fastighetsbestämningen har karaktär av rättegång och det avgörande som därvid träffas kommer att få samma betydelse för sakägarna som domstols dom, måste tillses att sakägarna icke lida rättsförluster genom att de icke få klart för sig vad förrättningen innebär och att de på den grund icke förstå att bevaka sin rätt vid förrättningen. För den skull har genom stadgande i denna paragraf skyldighet ålagts förrättningsmännen att klargöra för dem i vilken omfattning förrättningen skall företagas. Av det meddelande härom som sålunda skall lämnas och som är avsett att i viss mån fylla samma funktion som stämningsansökningen i vanliga tvistemål skall tydligt framgå vilka frågor som skola avgöras vid förrättningen. Varje sakägare skall alltså med ledning av meddelandet kunna bedöma vilket intresse han har att bevaka. För att förrättningsförfarandet icke skall tyngas, har någon särskild form för beskedet icke föreskrivits. Det bör

kunna meddelas muntligen eller skriftligen, t. ex. i samband med kallelse till sammanträde. Om det icke lämnas vid sammanträde, måste emellertid tillses att det verkligen når sakägarna.

I detta sammanhang uppställer sig frågan huruvida anteckning om fastighetsbestämningen bör göras i fastighetsboken. Enligt 21 kap. 36 § jorddelningslagen åligger det ägodelningsdomaren att föranstalta om att sådan anteckning sker bl. a. när s. k. äganderättstvist underställes ägodelningsrättens prövning eller talan rörande enahanda fråga genom stämning anhängiggöres vid ägodelningsrätten. Motsvarande skyldighet skulle i den nya lagen kunna åläggas lantmätaren och skulle då inträda så snart fråga om fastighetsbestämning upptages till prövning. Även fastighetsbestämningar, som blott röra gränsfrågor, borde i så fall omfattas av skyldigheten, ty ett godtagbart motiv för en särbehandling av gränsfrågorna kan icke åberopas, vartill kommer att det bereder vissa svårigheter att skilja dessa från andra fastighetsindelningsfrågor. Anteckningar i fastighetsboken skulle härigenom bliva en synnerligen vanlig företeelse med påföljd att lantmätarnas och icke minst inskrivningsdomarnas verksamhet skulle tyngas. Då det dessutom synes tveksamt huruvida anteckningar av detta slag, vilka icke kunna beräknas bliva avförda sedan de förlorat aktualitet, skulle vara till övervägande fördel för de enskilda rättsägarna, har kommittén ansett sig icke böra framlägga något förslag i ämnet. Kommittén vill i anslutning härtill påpeka att nyssnämnda stadgande i jorddelningslagen sträcker sig längre än som är motiverat med hänsyn till innehållet i 13 § lagfartsförordningen, som innehåller föreskrift om anteckning endast för det fall att en instämd talan gäller klander av annans åtkomst till fast egendom eller återgång av rättshandling rörande sådan egendom eller rätt till lösen därav. Om exempelvis en parcelltvist för närvarande anhängiggöres vid allmän domstol — något som mycket väl kan ske — förekommer alltså icke någon anteckningsskyldighet. Det kan också förtjäna framhållas, att det för de enskilda sakägarna skulle kunna vara av betydligt större intresse att pågående fastighetsbildningsförrättningar antecknas i fastighetsboken än att prövning vid fastighetsbestämning anmärkes däri. I samband med den blivande jordabalksreformen torde för övrigt hela detta frågekomplex böra upptagas till allsidig behandling.

I det följande av förevarande paragraf — efter bestämmelsen om skyldighet för förrättningsmännen att för sakägarna klarlägga fastighetsbestämningens omfattning och noga angiva vilka frågor som skola avgöras — har upptagits viss ytterligare regel om förfarandet vid fastighetsbestämning. Sålunda har grundsatsen om förrättningsmännens skyldighet att ex officio föranstalta om erforderliga utredningar för att en allsidig bedömning vid fastighetsbestämningen skall möjliggöras fastslagits genom särskilt stadgande. Enligt detta skall genom förrättningsmännens försorg utredning verkställas rörande de omständigheter som äro av betydelse

för bedömningen av de vid fastighetsbestämningen upptagna frågorna, varefter resultatet av utredningen skall framläggas för sakägarna. En annan grundläggande princip beträffande handläggningen måste vara att varje sakägare får tillfälle att vid förrättningen själv förebringa den övriga utredning han önskar åberopa och att utföra sin talan. Särskild bestämmelse härom erfordras emellertid icke, eftersom hänvisningen i 2 § bl. a. omfattar 4 kap. 11 §, vari motsvarande regler äro inskrivna.

4 §.

I det inledande avsnittet till detta kapitel har kommittén tämligen utförligt uppehållit sig vid spörsmålet hur man bör tillgodose eventuella önskemål hos sakägare om en övergång till omedelbar domstolsprövning. Kommittén har därvid förordat att en sådan övergång skulle i första hand vara beroende av yrkande från sakägarens sida. Då någon av sakägarna förklarade sig påyrka att vid fastighetsbestämning upptagen fråga prövades av domstol, skulle förrättningsmännen, enligt den lösning kommittén funnit sig böra föreslå, meddela honom föreläggande att inom viss tid väcka talan vid domstol angående frågan och inom samma tid för förrättningsmännen visa att så skett. Endast om sakägaren underlät att ställa sig föreläggandet till efterrättelse, skulle fastighetsbestämningsförrättningen fullföljas i vanlig ordning. Regler med detta innehåll ha meddelats i denna paragraf. Viss begränsning av sakägarens rätt att påkalla domstolsprövning har emellertid samtidigt föreskrivits. Detta strider icke mot den tidigare framställningen, som förutsätter att sakägaren ej under alla förhållanden skall äga möjlighet att hindra ett fullföljande av fastighetsbestämningen.

Ett ställningstagande till frågan om vilka inskränkande villkor i nu angivet hänseende som skola uppställas bör grundas på en avvägning mellan å ena sidan intresset av att förrättningshandläggningen och särskilt handläggningen av fastighetsbildningsfrågor, då en fastighetsbestämmande dom visar sig erforderlig, icke fördröjes och kompliceras samt å andra sidan den enskilde sakägarens berättigade önskemål att prövningen skall ske under former, som i det enskilda fallet äro bäst ägnade för tillvaratagande av hans rätt. Till en början kan härvidlag genast konstateras att såvitt gäller behandlingen av gränsfrågor fördelarna med en förrättningsprövning äro så framträdande att en omedelbar domstolsprövning redan på grund härav kan synas icke böra i något fall tillåtas, om frågan väl blivit väckt vid fastighetsbestämning. Härtill kommer emellertid att sakägare enligt nuvarande ordning saknar varje möjlighet att, sedan gränsfråga som ej kan hänföras till äganderättstvist upptagits vid gränsbestämning, bringa frågan under domstols prövning annat än genom att överklaga förrättningsmännens avgörande. Några vådor härav ha icke kunnat förmärkas. Med hänsyn till dessa förhållanden synes det kommittén på intet sätt

betänkligt att låta den föreslagna anordningen med rätt för sakägare att efter särskilt föreläggande väcka talan vid domstol ej omfatta spörsmål rörande gränssträckningar. De svårigheter som i det särskilda fallet kunna uppkomma, när det gäller att skilja mellan dylika gränsfrågor och vissa andra spörsmål rörande fastighetsindelningens beskaffenhet, tala visserligen mot den antydda lösningen. Svårigheterna torde dock icke bliva så framträdande att man bör avstå från en i andra avseenden önskvärd och lämplig ordning. Det är vidare att märka att blott frågor, som uteslutande gälla vilken sträckning en gräns mellan vissa angivna fastigheter eller andra enheter har, äro avsedda att underkastas en särreglering. I sådana fall, där vid fastighetsbestämningen oklarhet även råder om huruvida en gräns mellan ifrågavarande enheter består och ett ställningstagande härutinnan erfordras, skall någon begränsning av möjligheterna att få till stånd en domstolsprövning icke tillämpas. Kommittén anser sig dessutom böra påpeka att den föreslagna distinktionen mellan de angivna gränsfrågorna och andra frågor kommer att få långt mindre betydelse än den åtskillnad som enligt gällande rätt skall upprätthållas mellan gränsfrågor och äganderättstvister. En felbedömning kommer nämligen hädanefter ej att medföra samma risk som hittills att avgöranden som träffats bliva undanröjda på grund av bristande behörighet hos det beslutande organet. Den minskade betydelsen sammanhänger emellertid framför allt med att yrkande om domstolsprövning säkerligen kommer att framställas blott i undantagsfall.

Vad nu anförts har föranlett kommittén att som villkor för en övergång till att låta domstol pröva en vid fastighetsbestämning redan upptagen fråga uppställa det kravet att frågan ej allenast gäller vilken sträckning viss gräns har.

Med hänsyn till de olägenheter som i vissa fall, särskilt i samband med genomförandet av fastighetsbildning, kunna uppkomma genom en övergång till handläggning vid domstol har kommittén övervägt att som ytterligare förutsättning för övergången föreskriva att oskäligt dröjsmål icke föranledes. Därigenom skulle det bliva möjligt att i det enskilda fallet göra en avvägning mellan de olika intressen som göra sig gällande och att t. ex. hindra den, som i direkt syfte att försvåra viss fastighetsbildning, förklarar sig vilja föra talan vid domstol angående fastighetsbestämningsfråga av prejudiciell betydelse för fastighetsbildningen. Kommittén har emellertid avstått från att framlägga förslag i sådan riktning främst beroende därpå att det betalningsansvar för rättegångskostnader som sakägare riskerar att ådraga sig, därest han utan godtagbart skäl hindrar ett fullföljande av fastighetsbestämning, torde verka tillräckligt avhållande.

Vid detaljutformningen av förevarande stadganden får icke förbises att fastighetsbestämning samtidigt kan avse olika frågor vilka, även om direkt hinder ej möter mot en separat behandling av dem, icke lämpligen

böra upptagas och avgöras för sig. Därest sakägares yrkande om övergång till domstolsprövning blott gäller en av flera på dylikt sätt sammanhängande frågor, böra förrättningsmännen kunna förelägga honom att väcka talan vid domstol beträffande dem alla. Kommittén har låtit detta komma till uttryck i lagtexten. I detta sammanhang bör emellertid påpekas vikten av att förrättningsmännen i sitt föreläggande klart och tydligt ange de spörsmål beträffande vilka talan skall väckas vid domstol. Önskvärt är att föreläggandet kan läggas till grund för stämningsansökningens upprättande. Om så sker, underlättas den senare bedömningen av frågan huruvida föreläggandet efterkommits.

Även om sakägare, som erhållit föreläggande enligt nu berörda stadgande, ställer sig detta till efterrättelse, kan inträffa att ett domstolsavgörande beträffande den väckta frågan icke kommer till stånd. Domstolen kan på grund av rättegångshinder, som förrättningsmännen icke behövt beakta, komma att avvisa käromålet. Uteslutet är ej heller att käranden återkallar sin genom stämning väckta talan. Eftersom förlikning ej är tillåten i mål av det slag varom här är fråga — undantag härvidlag gäller beträffande vissa servitutsfrågor — må han jämlikt 13 kap. 5 § rättegångsbalken när som helst intill dess dom i första instans fallit ensidigt återkalla sin talan och på så sätt förhindra en saklig prövning. Med anledning härav har genom ett tillägg till nu ifrågavarande lagrum fastslagits att den omständigheten att föreläggandet efterkommits ej utgör hinder mot ett fullföljande av fastighetsbestämningen, därest käromålet avvisas eller det instämda målet avskrives. Detta innebär att fastighetsbestämningsförrättningen icke torde böra slutföras, förrän det står klart att en domstolsprövning verkligen kommer till stånd.

I den mån uttryckliga regler icke meddelas om när sakägare senast må påyrka övergång till domstolsprövning av viss fråga kommer det att stå honom fritt att framställa sitt yrkande när som helst under fastighetsbestämningsförrättningen, förutsatt dock att förrättningsmännen ännu icke genom meddelande av beslut avgjort frågan. För att undvika att ett mer eller mindre vidlyftigt förrättningsarbete blir onyttigt har det emellertid synts önskvärt med viss reglering av hithörande spörsmål. Då svårigheter visa sig föreligga att i lagen angiva en för alla situationer lämplig tidsfrist, inom vilken ifrågavarande yrkanden skola framställas, har kommittén funnit den fördelaktigaste lösningen vara att låta förrättningsmännen vid behov utsätta viss tid, som skall iakttagas för att begäran om domstolsprövning skall vinna beaktande. Stadgande härom har upptagits i denna paragraf och i samband därmed har viss föreskrift meddelats om tillkännagivande av vad förrättningsmännen sålunda kunna ha bestämt. Att skäligt rådrum alltid bör lämnas kan måhända anses självklart, men med hänsyn till de bestämmelser som eljest gälla angående fastställande av frister torde särskild föreskrift därom icke kunna undvaras. Denna har utformats så

att den gäller icke blott vid utsättande av tid som nu sagts utan även vid meddelande av föreläggande att väcka talan vid domstol.

5 §.

Denna paragraf inledes med den bestämmelsen att vid fastighetsbestämning upptagen fråga skall i den mån ej annat följer av 4 § avgöras genom beslut av förrättningsmännen. Detta avgörande benämnes fastighetsbestämningsbeslut. Uppenbart torde vara att beslutet skall grundas på resultatet av tidigare fastighetsbildningsåtgärder och på i övrigt föreliggande äldre avgöranden — genom fastighetsbestämmande domar eller eljest — rörande den fasta egendomens indelning och de till denna egendom knutna rättigheterna av servitutskaraktär samt att förrrättningsmännen ytterst ha att tillämpa de materiella rättsregler beträffande fastigheternas omfattning och innehåll som kommit till uttryck i annan lagstiftning eller som ändock anses gällande. Nu angivna normer för de fastighetsbestämmande avgörandena ha enligt hittillsvarande betraktelsesätt varit av tvingande natur, och någon ändring i detta avseende åsyftas icke med kommittéförslaget. Vid fastighetsbestämning skall alltså i princip hänsyn icke tagas till uppgörelser, som sakägarna kunna ha träffat i strid mot vad eljest gäller, och skall den beslutande instansen vara obunden av sakägarnas yrkanden och medgivanden i anslutning till den rättsliga prövningen. I fråga om sådana genom avtal tillkomna servitut som ej omfattas av 7 a § lagen om servitut anses dock dispositionsfrihet råda. Dylika rättigheter kunna utan kontroll eller annan prövning från det allmännas sida ändras eller bringas att upphöra genom överenskommelse mellan de enskilda rättsägarna eller till och med stundom genom ensidig viljeförklaring av ägaren till den härskande fastigheten. Som framgår av vad kommittén uttalat vid 7 kap. 7 § är avtalsfriheten i denna del avsedd att bibehållas för framtiden, och motsvarande dispositionsrätt bör då föreligga vid tillämpningen av fastighetsbestämningsinstitutet. Uppenbart är dock att man genom fastighetsbestämning icke skall få vidtaga åtgärd, som syftar till att åstadkomma en förändring av servitut.

I anledning av vad nu sagts angående underlaget för fastighetsbestämningsbesluten erfordras vissa särregler, vilka till skillnad från de mera allmängiltiga grundsatserna böra inskrivas bland stadgandena om detta institut. De ha upptagits i andra stycket av denna paragraf, och deras uppgift är att dels bereda möjlighet att vid bestämmandet av gränssträckningar tillerkänna sakägarna rätt att med vissa inskränkningar träffa överenskommelser, som skola beaktas, dels även eljest vid gränsbestämning tillåta smärre avvikelser från det resultat som skulle ha erhållits med en strikt tillämpning av gällande materiella normer. I den mån dessa särregler medgiva sakägarna rätt att påverka avgörandena böra de ses mot bakgrunden av nuvarande bestämmelser om gränsbestämning.

Enligt 2 kap. 1917 års lag ha sakägarna ingen som helst rätt att genom överenskommelser inverka på prövningen av en gränsfråga, vilket dock ej utesluter att en enhällig sakägareopinion i praktiken kan komma att faktiskt utöva visst inflytande om ej ett noggrant iakttagande av officialprincipen är påkallat av hänsyn till det allmännas intressen eller inteckningshavares säkerhet. När läget av gräns skall prövas i den ordning jorddelningslagen stadgar, gälla något olika regler för det fall att fråga är om gräns, som förut blivit i laga ordning bestämd, och det fall, då annan gräns beröres. Gemensamt för båda dessa situationer är dock att åt sakägarna inrymts en begränsad dispositionsfrihet. Därest de vid bestämningen närvarande rågrannarna träffa förening rörande gränssträckningen, skola förrättningsmännen under vissa betingelser icke meddela något beslut utan tillerkännes överenskommelsen verkan som ett bindande avgörande. Vid lagens tillkomst ansågs denna föreningsrätt, ehuru invändningar från teoretisk synpunkt kunde riktas däremot, önskvärd med hänsyn till de praktiska fördelarna av att kunna förenkla förrättningsprövningen (NJA II 1926 s. 455 ff.).

I 7 kap. 3 § jorddelningslagen behandlas i laga ordning bestämda gränser, beträffande vilka osäkerhet råder om rätta sträckningen eller hävden i varje fall ej överensstämmer med tillgängliga kartor och handlingar. Detta lagrum synes bl. a. innebära att förening mellan närvarande rågrannar må beaktas endast om gränsen därigenom förlägges till någon av följande tre pretentionslinjer eller till huvudsaklig sträckning mellan dessa, nämligen en linje i överensstämmelse med hävden — varmed enligt uttalanden under förarbetena skall förstås en verklig hävdelinje och ej en för tillfället uppgiven sådan — eller en linje enligt vad tillgängliga kartor och handlingar utvisa eller slutligen en linje i överensstämmelse med befintliga gränsmärken. Då fråga är om en i laga ordning icke förut bestämd gräns är stadgandet i 7 kap. 4 § tillämpligt. Detta innehåller inga uttryckliga begränsningar av föreningsrätten, men avsikten har likväl icke varit att sakägarna skulle äga godtyckligt bestämma gränssträckningen. Förarbetena ge tydligt vid handen att man ansett sakägarna vara nödsakade att också här huvudsakligen hålla sig till vissa pretentionslinjer, även om dessa icke närmare beskrivits (prop. 38/1926 s. 224, NJA II 1926 s. 457 och 468). Vidare gäller enligt båda de nu behandlade lagrummen i jorddelningslagen att, innan förening undertecknas, utstakning skall där så erfordras ha skett av den gränssträckning varom enighet uppnåtts. Vad beträffar kravet på att närvarande rågrannar skola ansluta sig till föreningen för att denna skall erhålla förbindande verkan må påpekas att förening icke kommer i fråga, om marken å ömse sidor om gränsen tillhör samma rättssubjekt. Förening anses även utesluten, om icke båda sidor äro representerade vid förrättningen. Där marken på en sida om gränsen äges av flera, synes det emellertid vara tillräckligt, om en av delägarna är närvarande och biträder överenskommel-

sen. Detta gäller åtminstone beträffande samfällighetsbildningar (NJA 1934 s. 401) men torde vara tillämpligt även i fall av samäganderätt.

Kommittén har icke tvekat om att i vad angår de rena gränsfrågorna, vilka torde komma att dominera fastighetsbestämningsinstitutet, föreslå en dispositionsfrihet för sakägarna av i huvudsak den omfattning som gäller för föreningsrätten enligt 7 kap. jorddelningslagen. Mot att på detta sätt utsträcka sakägarnas inflytande över förrättningsavgörandena även till områden, där 1917 års lag hittills varit tillämplig, kunna några allvarliga invändningar icke gärna resas. För landsbygdens del har föreningsrätten visat sig kunna tillåtas utan olägenheter och några sådana torde ej vara att befara inom tillämpningsområdet för 1917 års lag. Av särskild betydelse är att de skäl som vid jorddelningslagens tillkomst ansågos motivera föreningsrätten ingalunda förlorat sin bärkraft. Tvärtom har under senare år behovet av att tillvarataga olika förenklingsmöjligheter blivit alltmera framträdande.

De bestämmelser som kommittén i förevarande hänseende föreslår ansluta sig även i fråga om utformningen tämligen nära till gällande rätt. En nyhet är dock att någon distinktion ej upprätthålles mellan i laga ordning bestämda gränser och andra gränser. Genom införandet av enhetliga regler för alla slags gränser vinnes bl. a. den fördelen att sakägarnas skyldighet att vid överenskommelse rörande en gränssträckning hålla sig till en pretentionslinje av viss beskaffenhet blir uttryckligen fastslagen också i vad angår de i 7 kap. 4 § jorddelningslagen behandlade fallen. Kommittén har även strävat efter att i lagtexten tydligare än som skett i 7 kap. 3 § jorddelningslagen angiva de tillåtna pretentionslinjerna. Någon saklig ändring i vad som härutinnan torde få anses gälla enligt sagda lagrum har kommittén ej avsett att åstadkomma. Det bör dock påpekas att något större frihet att avvika från de i lagen föreskrivna linjerna skall medgivas. Förslaget tillåter sålunda att en av sakägarna anvisad sträckning godtages, även om den ej överensstämmer med någon av dessa linjer eller huvudsakligen framgår mellan dem, blott den är belägen i nära anslutning till dylik linje. En annan nyhet som här bör noteras är den att förrättningsmännen hädanefter skola meddela ett formligt beslut angående gränssträckningen också när avgörandet träffas inom ramen för sakägarnas dispositionsfrihet. En ingången överenskommelse måste ju alltid underkastas viss prövning av förrättningsmännen och det har ansetts lämpligt att resultatet av denna prövning öppet redovisas. Beslutet torde dock i dessa fall ofta kunna meddelas i form av en hänvisning till den träffade överenskommelsen och som motivering bör det räcka med ett uttalande rörande den lagliga beskaffenheten av överenskommelsen. I likhet med vad som för närvarande gäller skall denna upprättas skriftligen och undertecknas av sakägarna för att få beaktas. Någon fordran på bestyrkande av förrättningsman på sätt gäller beträffande förening enligt jorddelningslagen uppställes däremot

ej. Även kravet på skriftlighet skulle måhända kunna eftergivas, men kommittén har funnit ett vidhållande härav mest tillrådligt med tanke på de bevissvårigheter som skulle kunna uppkomma, om allenast muntliga överenskommelser medgåvos. Ehuru dessa självfallet skulle komma att anmärkas i förrättningsprotokollet, skulle vidlyftiga utredningar lätt bliva nödvändiga, därest sakägare i samband med besvär över fastighetsbestämningen gjorde gällande att han ej biträtt viss överenskommelse eller att denna haft annan innebörd än förrättningsmännen ansett. Vad beträffar frågan om vilka som skola deltaga i en överenskommelse för att denna skall läggas till grund för förrättningsmännens beslut torde någon ändring icke böra vidtagas i förhållande till gällande rätt, därest gränsfrågan behandlas och avgöres vid sammanträde. Det bör sålunda vara tillräckligt, om de vid sammanträdet närvarande sakägarna biträda överenskommelsen. Med hänsyn till de möjligheter som hädanefter skola föreligga att handlägga förrättningen utan sammanträde har emellertid kommittén föreskrivit, att överenskommelsen skall ingås mellan de sakägare, som vid förrättningen fört talan i gränsfrågan eller som äro närvarande vid sammanträde, då frågan avgöres.

Såsom redan påpekats reglerar andra stycket av denna paragraf icke blott sakägarnas rätt att vid bestämmandet av gränssträckningar påverka avgörandena, utan där behandlas tillika spörsmålet i vad mån avsteg i sådana sammanhang även utan stöd av överenskommelse mellan sakägarna må tillåtas från en strikt tillämpning av gällande normer. Förslaget i denna del tar sikte på förhållandena såväl vid överenskommelse som i andra fall vid behandlingen av gränsfrågor och innebär att vid avgörandet må utan hinder av bestämmelserna om sakägarnas dispositionsrätt och vad eljest gäller företagas mindre jämkningar, vilka erfordras för att gränsen skall erhålla en i tekniskt avseende ändamålsenlig sträckning. En motsvarande ehuru något mera vidsträckt jämkningsmöjlighet återfinnes i 1 kap. 5 § första stycket av lagberedningens förslag till jordabalk (SOU 1960: 24). Det av kommittén nu föreslagna stadgandet är avsett att medgiva endast sådana obetydliga avsteg från den rätta eller överenskomna gränssträckningen som äro tekniskt motiverade och som icke kunna tänkas medföra ett åsidosättande av någondera sidans reella intressen. Därigenom blir det möjligt att vid gränsbestämningar bortse från mindre bukter, som äro utan egentlig betydelse och som fastighetsägarna därför, särskilt såvitt gäller skogsmarken, ha svårt att hålla reda på. Om lagberedningens förslag upphöjes till lag senast i samband med ett genomförande av kommittéförslaget bör stadgandet ändras så att det endast blir tillämpligt beträffande gränssträckningar varom sakägarna träffa överenskommelse.

När kommittén i de nu behandlade bestämmelserna i andra stycket av förevarande paragraf talat om gräns, har det skett utan att innebörden av

denna term närmare klargjorts. Av sammanhanget torde emellertid framgå att därmed åsyftas varje gräns, som kan komma under bedömande vid fastighetsbestämning. I första hand avses sålunda fastighetsgräns och gräns för samfälld ägolott men också sådan gräns inom fastighet som tillkommit genom att del av fastigheten undergått laga delning utan att de därvid utlagda lotterna registrerats som särskilda enheter. I princip omfattas därjämte gräns för särskild fiskelott inom vattenområde, där fisket ej är förenat med rätten till grunden, och för område, som är avsett för utövning av servitut. Åtminstone såvitt gäller servitutsgränser innebär detta en utvidgning i förhållande till gällande rätt. Utvidgningen är en naturlig följd av att fastighetsbestämningsinstitutet utbyggts att omfatta vissa servitutsfrågor och torde icke behöva närmare motiveras.

I det tredje, sista stycket av denna paragraf anges viss begränsning i en speciell situation av fastighetsbestämningsbeslutens rättsbildande verkan. Att dessa beslut i princip äro att jämställa med domstols dom ligger i sakens natur och har ej ansetts behöva uttryckligen fastslås i lagen, lika litet som verkan av gränsbestämning och tomtmätning enligt nu gällande lagstiftning behövt regleras. Detta innebär bl. a. att, sedan beslut i fastighetsbestämningsfråga icke vidare kan angripas med ordinära rättsmedel, beslutet äger rättskraft och att det alltså skall lända till efterrättelse för framtiden. För närvarande gäller emellertid, såsom framhållits redan vid 1 §, visst undantag beträffande bestämning av gräns mot allmänt vattenområde. Enligt vad stadgas i 7 kap. 8 § jorddelningslagen är sådan gränsbestämning utan verkan i den mån vid ny förrättning befinnes eller i annan ordning visas att bestämningen avviker från vad i lag stadgas. Redan i det föregående har kommittén givit uttryck för sin uppfattning att nuvarande reglering av detta spörsmål bör bibehållas i den nya lagstiftningen med den jämkningen att icke blott gränsbestämning utan även andra avgöranden, som träffas vid fastighetsbestämning och röra omfattningen av allmänt vattenområde, inbegripas. Det är ett stadgande med denna innebörd som upptagits i förevarande stycke. I detta sammanhang kan det förtjäna påpekas att bestämmelserna i andra stycket om sakägarnas dispositionsfrihet utformats så att det ej heller för framtiden torde bliva möjligt att vid bestämning av gräns mot allmänt vattenområde beakta överenskommelser mellan sakägarna. Beträffande sådan gräns lär man icke kunna anknyta till någon av de angivna pretentionslinjerna.

6 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om vissa tekniska arbeten vid fastighetsbestämning, som innebär att en gränssträckning fastställes. Sålunda skall i enlighet med vad som för närvarande gäller den beslutade sträckningen inläggas på karta. Eftersom karta icke skall för framtiden vara obligatorisk utan skall kunna undvaras i sådana fall, där den prövas

icke erforderlig för vare sig den förberedande utredningen eller ett åskådliggörande av fastighetsbestämningsbeslutet, har dessutom den föreskriften meddelats, att gränsen skall, där karta icke finnes tillgänglig vid förrättningen, på annat sätt beskrivas i förrättningshandlingarna. Det närmare förfaringssättet härvidlag — angivande av numeriska mått torde ofta vara den lämpligaste metoden — liksom ock beträffande övriga åtgärder av teknisk natur torde böra regleras i administrativ väg. Rörande utstakning och utmärkning av beslutade gränssträckningar meddelar paragrafen vidare vissa bestämmelser av mera allmän innebörd. De överensstämma i stort sett med vad 4 kap. 27 § innehåller om gränser, som tillkomma genom fastighetsbildning. Att märka är emellertid att ett särskilt stadgande om när utstakning skall ske här ansetts böra införas. Sådan åtgärd skall verkställas senast i anslutning till fastighetsbestämningsbeslutets meddelande. Några olägenheter av det slag som skulle uppkomma, därest en motsvarande regel skulle gälla vid fastighetsbildning, synas icke vara att befara.

7 och 8 §§.

I 4 kap. 29—31 §§ meddelas bestämmelser om avslutandet av fastighetsbildningsförrättning och om vissa åtgärder i anslutning till avslutandet. Dessa åtgärder ha till främsta syfte att underlätta för dem, som ha intressen att bevaka i samband med fastighetsbildningen, att få kännedom om vad förrättningen inneburit så att de vid behov kunna påkalla en överprövning. Bestämmelserna innebära vidare att motsvarande åtgärder även skola vidtagas, när under pågående fastighetsbildningsförrättning beslut meddelas, mot vilket talan omedelbart må föras ehuru förrättningen ännu ej avslutats. Vid fastighetsbestämning gestalta sig förhållandena på i stort sett samma vis. En väsentlig olikhet föreligger emellertid, beroende på att det allmänna ej anses ha något intresse att bevaka, då allenast frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet och om beståndet och omfånget av vissa servitut äro föremål för prövning och någon ändring i de bestående förhållandena alltså ej åsyftas. En annan skillnad består däri att, eftersom gränsutstakning vid fastighetsbestämning skall ske senast i anslutning till avgörandet av gränsfrågan, särskild skyldighet icke behöver föreskrivas för lantmätaren att på marken utvisa läget av de bestämda gränserna. Ett fastighetsbestämningsbeslut torde ej heller någonsin vara av sådan beskaffenhet att det blir erforderligt med en anordning av det slag som föreskrivits beträffande fastighetsbildning och som innebär att förrättningshandlingarna under vissa betingelser skola hållas tillgängliga för granskning på förrättningsstället eller i närheten därav.

De nu anmärkta förhållandena medföra att för sådana fall, där fastighetsbestämningsbeslut eller annat avgörande meddelas under pågående förrättning och talan däremot skall föras omedelbart utan hinder av att förrättningen alltjämt pågår, inga andra speciella lagregler krävas än en föreskrift att beslutet jämte karta och annan handling, som erfordras för ett åskåd-

liggörande av beslutets innebörd, skall hållas tillgängligt hos lantmätaren under klagotiden. En bestämmelse med detta innehåll är särskilt påkallad med hänsyn till tryckfrihetsförordningens regler om när allmänna handlingar skola anses upprättade och har upptagits i 7 §. Det må här anmärkas att talan mot fastighetsbestämningsbeslut som regel icke skall få föras annat än i anslutning till förrättningens avslutande. För närvarande är dock gränsbestämning i samband med laga skifte en preliminärfråga, och även för framtiden torde det bliva nödvändigt att åtminstone i vissa fall, när fastighetsbestämning är av betydelse för en samtidig fastighetsbildning, tillåta särskild talan mot därvid meddelade beslut.

I 8 § regleras frågan om avslutandet av fastighetsbestämningsförrättning och om de åtgärder som i samband därmed skola vidtagas. Handlägges fastighetsbestämningen gemensamt med fastighetsbildning, synes vad som enligt 4 kap. skall iakttagas böra utan några reservationer lända till efterrättelse beträffande den gemensamma förrättningen i dess helhet. Hänvisning till 29—31 §§ nämnda kapitel har därför meddelats. I fråga om de fristående fastighetsbestämningarna har härefter föreskrivits att stadgandena i 29 och 30 §§ skola äga motsvarande tillämpning. Vad den senare av dessa båda paragrafer innehåller om att förrättningsakten skall redan inom två veckor efter avslutandet överlämnas till överlantmätaren eller den, som är särskilt förordnad till registerförare, har dock ej ansetts böra gälla. Vid fastighetsbestämning bör akten i stället under hela klagotiden kvarligga hos lantmätaren, där den på grund av allmänna regler blir tillgänglig för sakägarna liksom för allmänheten över huvud taget. Därjämte har stadgats att underrättelse till byggnadsnämnden om avslutandet erfordras endast för det fall att nämnden påkallat fastighetsbestämningen. Enligt 4 kap. 29 § gäller nämligen att byggnadsnämnden så snart fastighetsbildning berör område med vissa planer enligt byggnadslagstiftningen eller med utomplansbestämmelser skall på samma sätt som sakägarna hållas underrättad, för att nämnden skall få tillfälle att utöva sin besvärsrätt. Vid fastighetsbestämning saknar nämnden klagorätt beträffande själva saken och det skulle därför kunna vara motiverat att ej här ålägga förrättningsmännen skyldighet att vidtaga åtgärder för nämndens underrättande. Det har dock ansetts lämpligt att nämnden, då den uppträtt som sökande till fastighetsbestämningen, får kännedom om när förrättningen slutföres.

Frågan om expediering till sakägarna av karta och andra handlingar rörande avslutad fastighetsbestämning kommer ej att behandlas i själva lagen utan bör i likhet med vad som i motsvarande hänseende skall gälla beträffande fastighetsbildning regleras i administrativ väg.

9 §.

Enligt 17 kap. 1 § femte stycket jorddelningslagen äro rågrannar och andra, som utan att vara delägare i laga skifte haft del i skiftesförrättning, skyldiga att deltaga i kostnaderna för förrättningen och således även för

därunder verkställd gränsbestämning i den omfattning som prövas skälig med hänsyn till den nytta de haft av förrättningen. Rörande fristående gränsbestämning stadgas vidare i 20 kap. 6 § 1 mom. samma lag att förrättningskostnaderna skola fördelas efter vad i varje fall av förrättningsmännen prövas skäligt.

Även beträffande fördelningen av kostnaderna för fastighetsbestämning enligt den nya lagen torde en skälighetsbedömning vara ofrånkomlig. Till riktpunkt för denna bedömning bör dock tagas den nytta, som envar sakägare har av fastighetsbestämningen. Föreskrift härom meddelas i denna paragraf, som tillika innehåller ett förbehåll för det fall att fastighetsbestämningen ingår som ett led i åtgärd enligt 13 kap. och därför helt skall bekostas med statliga eller kommunala medel. Den nu föreslagna regeln torde i allmänhet leda till lämpligt resultat också när byggnadsnämnden är sökande till fastighetsbestämningen. Det torde nämligen även i dessa fall ofta vara till fördel för sakägarna att föreliggande oklarheter avlägsnas, och det är vid sådant förhållande naturligt att de bekosta åtgärden. Emellertid kan tänkas att en på byggnadsnämndens föranstaltande genomförd fastighetsbestämning ej är av sådan nytta för de enskilda att dessa rimligen böra åläggas att utan någon begränsning svara för kostnaderna. I enlighet med den princip som kommit till uttryck i 2 kap. 6 § och avser det fall att fastighetsbildningsförrättning, som påkallats av nämnden, blir inställd har kommittén därför beträffande sakägarnas skyldighet att gälda kostnaderna infört ett förbehåll, varigenom betalningsskyldigheten helt eller delvis kan åläggas kommunen.

Eftersom de i 2 kap. 6 § upptagna bestämmelserna rörande kostnadsfördelningen vid fastighetsbildning, när överenskommelse i denna del ingåtts mellan sakägarna eller när förrättningen inställes, synas lämpade också för fastighetsbestämningsinstitutet, har särskilt föreskrivits att vad sagda lagrum innehåller i dessa delar skall lända till efterrättelse.

## SJÄTTE AVDELNINGEN

# Om domstolar och rättegång i jordmål

I den inledande redogörelsen för lagförslagets huvudgrunder har kommittén behandlat frågan huruvida överprövningen av förrättningsmännens beslut och åtgärder bör anordnas som en judiciell eller en administrativ angelägenhet och har därvid uttalat sig för en sådan ordning att talan angående olika fastighetsbildningsfrågor liksom ock angående fastighetsbestämning skall från förrättningsinstansen liksom hittills fullföljas till domstol.

Den omständigheten att kommittén icke förordar ett frångående av nuvarande system med en judiciell prövning av fastighetsbildningsspörsmålen och vad därmed sammanhänger innebär ingalunda att kommittén även i fråga om sättet för prövningens anordnande är beredd godtaga nuvarande ordning. Tvärtom anser kommittén, av skäl som skola närmare redovisas i det följande, det erforderligt med tämligen långtgående ändringar för att man skall vinna ett förfarande, som utan eftersättande av säkerheten uppfyller rimliga krav på enkelhet, snabbhet och billighet. Sedan länge har en reform i denna riktning ansetts önskvärd och en översyn av gällande regler om prövningen av förrättningsavgörandena efterlysts.

Utmärkande för nuvarande ordning på ifrågavarande område är att förrättningsåtgärd, som företagits enligt fastighetsbildningslagstiftningen, i allmänhet icke blir giltig och ej erhåller verkan som en lagligen tillkommen åtgärd, med mindre förrättningen blivit i särskild ordning fastställd. Från kravet på fastställelse ha undantagits förutom tomtmätningar enligt 1917 års lag vissa speciella former av fastighetsbildning såsom sammanföring enligt 1952 års lag om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m. och legalisering enligt 1953 års lag om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. I övrigt skall alltså avslutad förrättning, i likhet med vad som gällt sedan gammalt, undergå viss prövning oberoende av om besvär däröver anförts eller ej, och skall fastställelse å förrättningen meddelas, om vid prövningen förrättningen befinnes vara lagligen beskaffad eller om i varje fall anledning icke förekommer till annat än att den är så beskaffad. Detta gäller oavsett om handläggningen skett enligt 1917 års lag eller om jorddelningslagen varit tillämplig.

De myndigheter som för närvarande ha att verkställa fastställelseprövningen äro för olika fall ägodelningsrätt, ägodelningsdomare, överlantmätare

och magistrat eller motsvarande myndighet. I vissa fall kan även högre instans meddela fastställelsebeslut.

I fråga om icke överklagade förrättningar är huvudregeln numera, efter en år 1953 genomförd lagändring, att fastställelseprövningen verkställes av överlantmätaren. Dessförinnan hade ägodelningsdomaren att med vissa bestämda undantag utföra prövningen. Avvikelse från nuvarande huvudregel med överlantmätaren som fastställelsemyndighet gäller beträffande förrättningar, som avse avstyckning enligt jorddelningslagen och som bero av sammanläggning. Prövningen ankommer i dessa fall fortfarande på ägodelningsdomaren. Såväl överlantmätarens som ägodelningsdomarens befogenheter med avseende å prövningen äro emellertid på visst sätt inskränkta. Om de finna förutsättningarna för fastställelse i något fall icke vara för handen, må de icke vidare handlägga ärendet utan skola hänskjuta detsamma till ägodelningsrättens prövning. På samma sätt skall fastställelsefrågan hänskjutas till ägodelningsrätten, om länsstyrelsen, lantbruksnämnden, byggnadsnämnden eller, såvitt gäller avstyckning som är beroende av sammanläggning, överlantmätaren framställt erinran mot förrättningen. En förutsättning för fastställelse å avstyckning i sistnämnda fall är dessutom att förordnande om sammanläggning tillika meddelas. Bestämmelser med nu angivet innehåll återfinnas i 21 kap. 43 § första och andra styckena jorddelningslagen. I sammanhanget bör ock nämnas att en särskild ordning gäller beträffande avstyckning enligt 5 kap. 1917 års lag. Som fastställelsemyndighet tjänstgör här under alla förhållanden och således även om förrättningen blivit överklagad magistraten eller i ort, där magistrat icke finnes, länsstyrelsen eller den Kungl. Maj:t förordnat (5 kap. 14 och 21 §§ 1917 års lag).

På ägodelningsrätten ankommer att för fastställelse pröva, förutom förrättningar som enligt det anförda hänskjutits till dess prövning, jämväl förrättningar, mot vilka talan fullföljts, dock ej avstyckning enligt 5 kap. 1917 års lag. Enligt särskilt stadgande i jorddelningslagen gäller nämligen att ägodelningsrätten, när besvär över förrättning anförts, skall pröva förrättningen till alla delar, även om klaganden framställt anmärkning däremot blott i viss del (21 kap. 42 § första stycket jorddelningslagen).

Även sådan med tillämpning av jorddelningslagen genomförd förrättning, beträffande vilken fastställelseprövningen tillkommer ägodelningsrätten eller ägodelningsdomaren, skall i första hand granskas av överlantmätaren, som har att avgiva yttrande i ärendet till fastställelsemyndigheten (21 kap. 28 § och 43 § första och andra styckena jorddelningslagen).

Några lagbestämmelser finnas icke meddelade om i vilka hänseenden granskning av en förrättning skall ske i samband med fastställelseprövningen, men av förarbetena till jorddelningslagen framgår att granskningen avsetts skola i första hand innebära en kontroll av att vissa formella regler såsom angående förrättningsmännens behörighet och förrättningens kun-

görande blivit iakttagna och att det allmännas av fastighetsbildningen beroende intressen beaktats. Därjämte har i förarbetena framhållits att fastställelsemyndigheten borde granska sådana delar av förrättningen som hade ingående betydelse för inteckningshavarna och andra medelbart intresserade rättsägare. Då de av en förrättning direkt berörda enskilda rättsägarna hade att med anlitande av vanliga rättsmedel själva tillvaratagа sina intressen, ansågs deras inbördes rätt åtminstone icke omedelbart böra föranleda tillsyn vid fastställelseprövningen. (NJA II 1926 s. 859 ff.)

Frågan om syftet med och omfattningen av den obligatoriska efterhandsgranskningen vid fastställelsen har därefter varit föremål för vissa överväganden i samband med nyssnämnda lagändring år 1953, varigenom huvudregeln med överlantmätaren som fastställelsemyndighet infördes. I en av fastighetsbildningssakkunniga avgiven promemoria, som låg till grund för ställningstagandena i lagstiftningsärendet, förklarade sig de sakkunniga anse det möjligt att högst väsentligt inskränka den obligatoriska överprövningens omfattning utan att skäliga krav på rättssäkerhet eftersattes, varjämte de gjorde vissa uttalanden rörande olika i prövningen ingående moment. Beträffande den kontroll i jord- och planpolitiskt hänseende som skulle äga rum för tillvaratagande av det allmännas intressen framhölls sålunda att ett formligt avskaffande icke kunde ske vid ifrågavarande tidpunkt. En fortsatt utveckling i riktning mot ett ökat samråd mellan förrättningsmännen och berörda myndigheter före eller under förrättningarna var emellertid enligt de sakkunnigas mening önskvärd och syntes även utan lagändring kunna äga rum. I den mån så skedde förlorade efterhandskontrollen i betydelse. I fråga om den tekniska granskningen — till vilken hänfördes utom granskningen av rent mätningstekniska och beräkningstekniska åtgärder även kontrollen av fastighetsutredningar — och granskningen av den formella förrättningshandläggningen uttalade de sakkunniga att prövningen i dessa hänseenden huvudsakligen skedde i de enskilda rättsägarnas intresse. De sakägare som ägde självständig talerätt vid förrättningen måste anses i regel få erforderligt rättsskydd genom den av förrättningslantmätaren verkställda prövningen samt genom möjligheterna att begagna ordinära rättsmedel. Jordägarnas bevakning av sin rätt medförde i allmänhet även ett effektivt skydd för inteckningshavare och andra medelbart intresserade rättsägare. Att dessas rätt ej äventyrades ålåg det därjämte förrättningsmännen att tillse. Vid flertalet förrättningar, särskilt avstyckningar och gränsbestämningar, blevo frågor av sistberörda slag aldrig aktuella. Erfarenheten torde för övrigt ha visat att det ytterst sällan förekom att anmärkning mot förrättning framställdes med hänsyn till dylika intressen. En obligatorisk detaljgranskning av dittills tillämpad omfattning ansågs på grund av det anförda icke längre erforderlig beträffande varje förrättning, och de sakkunniga föreslogo med anledning därav viss jämkning i jorddelningslagens allmänna bestämmelser om fastställelseprövningen samt

dessutom den ändringen, att en i 21 kap. 28 § samma lag meddelad regel om skyldighet för överlantmätaren att i sitt yttrande rörande överklagad förrättning redogöra för verkställd teknisk granskning skulle utgå.

Vid lagrådsremissen av ett inom justitiedepartementet i anslutning till de sakkunnigas promemoria utarbetat lagförslag uttalade föredragande departementschefen, att ordalagen i gällande bestämmelser kunde närmast anses giva vid handen att avsikten varit att den fastställande myndigheten i princip skulle svara för förrättningens riktighet i alla avseenden. Detta skulle i sin tur innebära att myndigheten hade att pröva varje enskild detalj i förrättningen. Emellertid ansåg departementschefen det ligga i sakens natur att en så långt gående granskning i praktiken icke var möjlig, och detta torde ej heller ha varit åsyftat. Innebörden av gällande rätt syntes i stället vara att det i viss utsträckning lagts i myndighetens hand att själv bedöma, hur vidlyftig granskning som i varje särskilt fall kunde anses påkallad. Myndigheten skulle med andra ord själv ha viss frihet att avgöra i vilka hänseenden kontroll var erforderlig. Gällande regler hade också i praktiken tillämpats på angivet sätt. I praxis hade sålunda särskilt under senare år granskningen skett mindre ingående än tidigare. Grunden till denna utveckling var enligt departementschefens mening att söka främst i den omständigheten, att anledning till anmärkning mot förrättningar med tiden blivit mindre vanlig än tidigare. Vissa skäl förelågo att förmoda att granskningen i fortsättningen som regel skulle kunna utan våda för rättssäkerheten inskränkas ännu mera. Av vad sålunda anförts framgick, fortsatte departementschefen, att granskningens omfattning borde anpassas efter förhållandena. Vad i lagstiftningsärendet förekommit gav vid handen att det var svårt att utpeka bestämda hänseenden, beträffande vilka granskning städse kunde underlåtas. Med hänsyn till dessa omständigheter fanns det icke skäl förorda någon jämkning i jorddelningslagens allmänna regler om fastställelseprövningen. Såsom framgick av vad departementschefen förut anfört utgjorde denna hans ståndpunkt intet hinder mot en utveckling i praxis mot en allt mindre ingående granskning. Departementschefen förutsatte att lantmäteristyrelsen med ledning av vunna erfarenheter på området skulle lämna erforderliga anvisningar i frågan. På en punkt innehöll emellertid jorddelningslagen särskilda bestämmelser om granskningens omfattning. Av 21 kap. 28 § och den hänvisning dit som förekom på annat håll i samma kapitel fick nämligen anses framgå att jorddelningsförrättningar städse skulle granskas ur teknisk synpunkt. Då behov av kontroll i detta hänseende regelmässigt icke längre syntes föreligga, borde såsom fastighetsbildningssakkunniga föreslagit föreskriften om teknisk granskning utgå. Detta innebar att frågan om teknisk granskning skulle komma att bedömas från fall till fall med ledning av de anvisningar i ämnet som lantmäteristyrelsen kunde utfärda. (Prop. 63/1953 s. 49 f., NJA II 1954 s. 71 f.)

Den av departementschefen sålunda förordade lagändringen blev genom-

förd. Varken hans förslag i denna del eller hans uttalanden i övrigt rörande fastställelseprövningens omfattning föranledde någon erinran under lagstiftningsärendets fortsatta behandling. I detta ärende berördes även frågan om att helt avskaffa fastställelseprövningen av gränsbestämning enligt jorddelningslagen. Frågan ansågs emellertid icke böra lösas genom en partiell reform.

Enligt anvisningar, som lantmäteristyrelsen meddelat i arbetsordning för länslantmäterikontoren och även i annat sammanhang, skall överlantmätaren vid den på honom enligt lag ankommande granskningen och prövningen av förrättningar verka för en riktig tillämpning av de författningar och föreskrifter som gälla för lantmäteriverksamheten. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att lagstiftningens syftemål i jordpolitiskt och planpolitiskt avseende förverkligas och att möjligheterna i övrigt att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning och en lämplig lokalisering av bebyggelsen tillvaratagas. Granskningen av fastighetsutredningar och tekniska åtgärder vid förrättningar bör syfta till att förebygga att fastställda förrättningar innehålla brister och felaktigheter, som kunna vålla sakägare rättsförlust eller medföra oklarhet i framtiden i fråga om innebörden av träffade avgöranden. Granskningen bör därför främst avse de förhållanden och åtgärder som ha avgörande betydelse i nämnda hänseenden. Omfattningen av granskningen bör anpassas efter omständigheterna och icke i något fall göras mera ingående än vad som erfordras för att säkerställa ett gott förrättningsresultat. Det förutsättes att granskningen i regel skall utövas genom lämpligt anordnade stickprov. Uppmärksamhet skall dock ägnas följande, nämligen att förrättningen grundats på ett riktigt klarläggande av gällande fastighetsindelning, att vid förrättningen meddelade bestämmelser av sakrättslig innebörd avfattats tillfredsställande, att reglerna om kungörelse och kallelse iakttagits, att uppgivna sakägare varit behöriga att föra talan samt slutligen att inteckningshavarnas rätt beaktats.

Nämnas bör ock att överlantmätaren enligt 33 § gällande lantmäteriinstruktion icke må beträffande förrättning, som ur jordpolitisk synpunkt kan antagas vara av intresse för lantbruksnämnd i dess verksamhet för jordbrukets och skogsbrukets rationalisering, meddela fastställelsebeslut eller avgiva yttrande till ägodelningsdomare eller ägodelningsrätt utan att nämnden erhållit tillfälle att giva sin mening till känna. Ej heller må överlantmätaren, utan att länsarkitekten erhållit tillfälle att giva sin mening till känna, meddela fastställelsebeslut eller avgiva yttrande som nyss sagts i fråga om avstyckningsförrättning, som kan antagas vara av intresse för de myndigheter vilka handhava vården om bebyggelseplaneringen. Avstyrker länsarkitekten den ifrågasatta ändringen i fastighetsindelningen och delar överlantmätaren icke länsarkitektens mening, skall överlantmätaren inhämta yttrande från länsstyrelsen.

Vid sidan av de uppgifter som ägodelningsrätten enligt vad ovan sagts i

vissa fall skall utöva såsom fastställelsemyndighet tillkommer det domstolen att pröva anförda besvär i anledning av avslutad förrättning enligt jorddelningslagen eller 1917 års lag, dock ej 5 kap. sistnämnda lag, eller enligt vissa andra författningar, som innehålla bestämmelser om särskilt förrättningsförfarande, ävensom besvär över beslut under pågående förrättning i s. k. preliminärfrågor. Frågor av sistnämnda slag skola emellertid ofta bringas under ägodelningsrättens prövning icke genom besvär utan genom underställning. I vissa fall är underställning obligatorisk, i andra åter beroende av att sakägare vid förrättningen framställt yrkande därom. Vad som underställes är i regel ett av förrättningsmännen meddelat utlåtande, innefattande deras yttrande i preliminärfrågan. Vid underställning enligt 3 kap. 12 § och 19 kap. 15 § jorddelningslagen skola emellertid förrättningsmännen över huvud taget ej uttala någon mening om hur den fråga bör lösas som hänskjutes till ägodelningsrätten. En annan form för anhängiggörande av mål vid denna domstol är ansökan om rättelse i fastställd jorddelningsförrättning. Enligt 21 kap. 47 § jorddelningslagen må nämligen, om det utrönes att vid förrättning, som blivit fastställd, förelupit fel i mätning eller uträkning eller vid utmärkande å marken av ägogräns, tillkommen vid förrättningen, rättelse sökas hos ägodelningsrätten inom ett år från det kartan utgivits eller avsänts till vederbörande sakägare. Beträffande sådan ansökan skall vad som är stadgat om besvär äga motsvarande tillämpning. Till sist må anmärkas att mål även kan anhängiggöras vid ägodelningsrätten genom stämning. Bestämmelse härom finnes meddelad i 21 kap. 24 § jorddelningslagen. Också i 23 § lagen om allmänna vägar och 86 § lagen om enskilda vägar återfinnas bestämmelser om att talan i vissa fall skall instämmas till ägodelningsrätten.

Av vad nu sagts framgår att ägodelningsrätten i vissa fall tjänstgör som överinstans i förhållande till förrättningsmännen, men att den i andra fall eller då fråga är om mål, som anhängiggjorts genom stämning eller genom underställning utan att utlåtande meddelats, ej har att ingå på en bedömning av meddelade förrättningsbeslut eller vid förrättning vidtagna åtgärder. Ägodelningsrätten är en specialdomstol med nära anknytning till de allmänna underrätterna. För varje domsaga och stad med egen jurisdiktion skall finnas en ägodelningsrätt (21 kap. 1 § jorddelningslagen och 6 kap. 16 § 1917 års lag). På landet består domstolen av en ägodelningsdomare såsom ordförande samt tre ägodelningsnämndemän. Ordinarie domaren i domsaga är där ägodelningsdomare, såframt icke Kungl. Maj:t av särskild anledning finner gott att för två eller flera domsagor förordna en gemensam ägodelningsdomare. Härtill må icke utses annan än lagkunnig, i domarevärv erfaren person. Ägodelningsnämndemännen, som böra vara allmänt betrodda, i lanthushållning kunniga och med ortens förhållanden väl förtrogna män, skola vara valbara till nämndemansbefattning vid häradsrätt i domsagan samt ej ha uppnått sextiofem års ålder (21 kap. 2 § jorddelnings-

lagen). Som ägodelningsrätt i stad fungerar rådhusrätten och en av dess ledamöter är ägodelningsdomare (6 kap. 16 § 1917 års lag). Några nämndemän ingå således icke som ledamöter i denna ägodelningsrätt.

Mot ägodelningsrätts och ägodelningsdomares beslut må, om ej annat finnes stadgat, talan fullföljas hos hovrätten genom besvär (21 kap. 53 och 54 §§ jorddelningslagen). I den mån ej vid hovrättens avgörande skall förbliva må talan däremot fullföljas i högsta domstolen likaledes genom besvär (21 kap. 53 och 60 §§ jorddelningslagen).

Beträffande tillkomsten av nuvarande domstolsorganisation för behandling av mål och ärenden rörande fastighetsbildning och vad därmed sammanhänger må här nämnas, att ägodelningsrätter första gången inrättades genom utfärdandet av 1827 års stadga om skiftesverket i riket. Enligt bestämmelse i denna stadga skulle en särskild ägodelningsrätt i varje härad eller tingslag vara första domstol i skiftesmål på landet och bestå av ordinarie domaren i orten såsom ordförande, dock med rätt för Kungl. Maj:t att för större eller mindre distrikt utse annan ordförande, samt dessutom av tre i lanthushållning kunniga ledamöter, bosatta inom häradet eller tingslaget. På ägodelningsrätten skulle ankomma att pröva och fastställa såväl klandrade som oklandrade skiften. I samband med skifte uppkommande rågångstvister och s. k. äganderättsfrågor skulle däremot icke få upptagas av ägodelningsrätten utan skulle handläggas av allmän domstol. I 1866 års skiftesstadga meddelades i nu angivna hänseenden bestämmelser med samma innehåll som i 1827 års stadga.

Under förarbetena till jorddelningslagen ägnades stor uppmärksamhet åt domstolsfrågan. Redan i den motion vid 1906 års riksdag som föranledde tillkallandet av skiftesstadgekommittén (II: 35) berördes frågan och framfördes vissa anmärkningar mot dåvarande organisation. I sitt år 1911 avgivna betänkande föreslog skiftesstadgekommittén att ägodelningsrätternas kompetens skulle utvidgas och att deras antal samtidigt skulle väsentligt minskas för att möjliggöra att såsom ledamöter i domstolen endast skulle tjänstgöra personer med erforderliga kvalifikationer. En minskning av antalet ansågs påkallad icke minst därigenom att kommittén funnit det nödigt att förstärka domstolen med en lantmäteritekniskt utbildad person. Förslaget innebar att ägodelningsrätternas antal bestämdes till en för varje län och att domstolen skulle bestå av en av häradshövdingarna i länet eller annan lagfaren och i domarevärv prövad man såsom ordförande samt tre ledamöter, av vilka förste lantmätaren i länet eller vid hinder för honom annan särskilt förordnad lantmätare skulle vara självskriven. Från denna specialdomstol skulle talan i enlighet med vad som gällde redan under skiftesstadgornas tid fullföljas direkt i högsta domstolen som sista instans i skiftesmål. I de yttranden som avgåvos över 1911 års förslag framkommo skiftande omdömen rörande frågan om inrättande av länsägodelningsrätter. På sina håll ifrågasattes lämpligheten och behövligheten av en reform i denna

riktning, men i vissa yttranden hälsades förslaget i denna del med tillfredsställelse.

Skifteslagstiftningskommissionen, som år 1918 avgav betänkande med förslag till lag om delning av jord å landet, anslöt sig beträffande domstolsfrågan till de anmärkningar som 1911 års förslag framkallat och fann någon ändring beträffande ägodelningsrätternas domsområden icke böra vidtagas. Domstolens dittillsvarande sammansättning ansågs även i stort sett böra bibehållas. Som en särskild anledning att icke företaga någon ändring åberopades det pågående arbetet med en allmän översyn av rättegångsväsendet. Tanken på länsägodelningsrätter upptogs emellertid på nytt av jordstyckningskommissionen i dess betänkande år 1920. Med sitt förslag härutinnan gick kommissionen på sitt sätt längre än skiftesstadgekommittén genom att den dels ansåg hinder icke böra möta att förordna en och samme person till ordförande i ägodelningsrätterna för två län, dels förordade en kvalitativ förstärkning av lekmannaelementet i domstolen.

Vid utarbetandet inom justitiedepartementet av det lagsförslag som sedermera förelades riksdagen återgick man till 1918 års ståndpunkt frånsett den modifikationen att av rent praktiska hänsyn domsagan i stället för tingslaget gjordes till domkrets för ägodelningsrätten. Det genom proposition till 1926 års riksdag sålunda framlagda förslaget godtogs utan annan ändring i förevarande delar än beträffande ett i departementsförslaget uppställt krav att ägodelningsnämndemännen skulle under minst två år innehaft befattning som god man vid skiftesförrättningar.

Jämlikt 21 kap. 51 § jorddelningslagen i dess ursprungliga lydelse skulle talan mot ägodelningsrätts och ägodelningsdomares beslut i jorddelningsmål, där ej enligt särskilda bestämmelser vid beslutet skulle förbliva, fullföljas hos Konungen, d. v. s. högsta domstolen. I proposition (nr 3) till 1935 års riksdag upptogs fråga om förändrad instansordning i dessa mål. Chefen för justitiedepartementet, på vars hemställan propositionen avläts, erinrade vid lagrådsremissen om att alltsedan särskilda ägodelningsrätter inrättats talan mot deras beslut och i vissa fall mot beslut av domstolens ordförande skulle fullföljas hos Konungen. Denna regel angående fullföljden var betingad av angelägenheten att skiftesmålen snabbt avgjordes. I syfte att hindra tillströmningen av mål till högsta domstolen hade år 1905 upprättats och inför Kungl. Maj:t anmälts förslag, att skiftesmålen skulle från ägodelningsrätt fullföljas i hovrätt. Med hänsyn till den år 1906 påbörjade allmänna revisionen av skifteslagstiftningen hade emellertid frågan, efter inhämtande av högsta domstolens utlåtande, fått förfalla. I början av år 1934 hade den då föreliggande arbetsbalansen hos högsta domstolen synts kräva åtgärder för att minska tillströmningen dit av skiftesmål. Inom justitiedepartementet hade upprättats en förberedande promemoria i ämnet, i vilken förordats att hovrätterna gjordes till mellaninstans jämväl beträffande mål av ifrågavarande art och att i dessa mål de regler som för de allmänna

rättegångsmålen gällde i fråga om rätt till fullföljd av talan mot hovrätts beslut skulle erhålla tillämpning.

I yttrande över promemorian framhöll processlagberedningen bl. a. betydelsen av alla åtgärder, som voro ägnade att minska måltillströmningen till högsta domstolen. Därest en mellaninstans för skiftesmålen skulle inrättas, torde enligt beredningens mening annan myndighet än hovrätt icke kunna ifrågakomma. Svårare var att avgöra, huruvida nämnda mål skulle överlämnas till alla hovrätterna eller koncentreras hos en hovrätt — Svea hovrätt. Beredningen androg skäl för och emot båda alternativen men avstod från att för egen del taga ställning. Slutligen framhöll beredningen att det torde ligga i sakens natur att de regler som i allmänhet gällde om fullföljd från hovrätterna också skulle tillämpas beträffande skiftesmålen. Lantmäteristyrelsen förklarade sig anse sannolikt att tillströmningen av skiftesmål skulle komma att utan särskilda åtgärder minska. En anordning med hovrätt som mellaninstans beträffande alla slags ägodelningsmål var av flera skäl icke tillfredsställande ur lantmäterisynpunkt. Förslaget att samtliga hovrätter i stället för en specialdivision i Svea hovrätt skulle vara mellaninstans avstyrkte styrelsen på det bestämdaste. Särskilt framhölls risken för rättegångens förlängning. I ett av högsta domstolens samtliga ledamöter avgivet yttrande åberopades den betydande ökningen i domstolens arbetsbalans och uttalades, att det på goda grunder kunde betvivlas att rätten att gå direkt till högsta domstolen under rådande förhållanden innebar någon tidsvinst för skiftesmålen. Det kunde beräknas att två tredjedelar av de skiftesmål som dittills fullföljts till högsta domstolen skulle komma att slutligt avgöras av mellaninstansen.

Propositionen innefattade lagförslag i enlighet med de huvudgrunder som angivits i den förberedande promemorian.

Andra lagutskottet, som behandlade propositionen, hemställde i avgivet utlåtande (nr 28) att propositionen icke måtte bifallas av riksdagen. Utskottet erinrade om det förhållandet att skiftesmålen redan enligt gällande bestämmelser hade att passera en instansordning, vilken kunde sägas inneffatta tre instanser. Enligt utskottets mening kunde vidare med skäl ifrågasättas lämpligheten av att låta skiftesmålen, sedan de avdömts av en domstol med särskilt sakkunnig sammansättning, skulle passera en icke specialsakkunnig mellaninstans, innan de slutligt avgjordes av högsta domstolen.

Riksdagens båda kamrar beslutade bifall till propositionen enligt en vid utskottets utlåtande fogad reservation.

Då kommittén mot bakgrunden av gällande bestämmelser, för vilkas innebörd och tillkomsthistoria här ovan redogjorts, har att taga ställning till hur en överprövning av förrättningsavgörandena enligt den nya lagen om fastighetsbildning bör anordnas, uppställer sig i första hand till bedömande, huruvida de enligt lagen handlagda förrättningarna eller vissa

av dem skola underkastas en obligatorisk fastställelseprövning eller därmed jämförlig granskning. Det sätt varpå detta spörsmål löses återverkar nämligen i viss mån på principerna för anordnandet av rättegången i mål och ärenden angående frågor, som regleras i den nya lagen, och för domstolsorganisationen i stort. Kommittén avser alltså att här till en början upptaga det med fastställelsen sammanhängande problemkomplexet till behandling.

När frågan om ett bibehållande eller avskaffande av fastställelsesystemet inom fastighetsbildningslagstiftningen berörts i tidigare sammanhang, har stundom den uppfattningen kommit till uttryck, att ett ställningstagande i frågan borde föregås av en ingående utredning rörande fastställelsens rättsliga innebörd och att härför bl. a. krävdes rättshistoriska forskningar samt undersökningar angående likartade företeelser inom andra rättsområden. Kommittén har emellertid vid sina överväganden av hithörande spörsmål funnit en sådan fullständig behandling av fastställelseproblemet sakna avgörande betydelse och ansett skillnaden i rättsligt hänseende mellan en fastställd förrättning och en enbart lagakraftvunnen sådan kunna tillräckligt klarläggas även utan vidlyftigare utredningar. För kommittén har det mest väsentliga varit att kunna konstatera, att kravet på att en åtgärd skall fastställas av viss myndighet innebär att beslutanderätten rörande åtgärden i realiteten överflyttas på myndigheten i fråga från en underordnad instans. Vad denna senare instans verkställer får endast karaktären av preliminära åtgärder och dess ställningstaganden äro närmast att uppfatta som förslag till beslut, som först i och med fastställelsen bliva definitiva. Att de avgöranden som förrättningsmännen på nu ifrågavarande rättsområde träffa i stor utsträckning brukat benämnas utlåtande och ej beslut torde ha berott på att man åtminstone tidigare ej uppfattat dem som annat än ett slags yttrande.

Stundom har gjorts gällande att en fastställd förrättning skilde sig från en förrättning, som icke skolat fastställas utan endast vunnit laga kraft, därigenom att man alltid kunde utgå från att den fastställda åtgärden ägde rättslig giltighet, medan den icke fastställda kunde tänkas vara behäftad med sådant svårare fel av formell eller materiell art att den utgjorde en nullitet. Någon egentlig skillnad i detta hänseende kan emellertid icke påvisas, ty också i fråga om fastställelsebeslut kan otvivelaktigt nullitet föreligga, även om man såvitt gäller dylika beslut torde ha, åtminstone när de meddelats av domstol eller av judiciell myndighet, varit i hög grad obenägen att frånkänna avgörandet giltighet utan att det angripits med vare sig ordinära eller extraordinära rättsmedel. Det är således ej uteslutet att förrättning, ehuru den gjorts till föremål för fastställelse, kan anses sakna bindande verkan.

Påpekas bör vidare att beträffande skiftesförrättningar den uppfattningen tidigare varit rådande att fastställelsen hade avgörande betydelse för delningens orubblighet. I varje fall efter tillkomsten av jorddelnings-

lagen, som icke låter fastställelsen innefatta en garanti för orubblighet, har denna uppfattning övergivits.

Det anförda innebär att ett fastställelsebeslut som sådant icke förlänar förrättningen en högre kvalitet i något avseende. Däremot kan den omständigheten att fastställelse å förrättningen meddelats av viss myndighet, vilken därigenom kommer att betraktas som den beslutande instansen, tänkas medföra verkningar främst med avseende å möjligheterna att framtvinga verkställighet av de vid förrättningen träffade avgörandena. Beträffande exigibiliteten kan det sålunda synas ligga nära till hands att antaga att skillnad föreligger mellan förrättningar, som fastställts av domstol, och andra förrättningar. Som kommittén i annat sammanhang anfört torde emellertid samtliga förrättningar enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning vara jämställda i verkställighetshänseende. Vid fastighetsbildningsförrättning meddelat ersättningsbeslut torde exempelvis, oavsett hur fastställelsefrågan lösts, kunna verkställas på sätt gäller i fråga om domstols dom, ehuru uttryckligt stadgande om sådan likställighet icke kan åberopas.

I enlighet med den ovan framförda meningen om vem beslutanderätten i realiteten tillkommer, när ett krav på fastställelse uppställes, får överlantmätaren, som för närvarande har att i flertalet fall av fastighetsbildning meddela fastställelse, formellt sett betraktas som den myndighet som i princip är beslutande instans i fastighetsbildningsärenden. Detta hindrar uppenbarligen icke att även förrättningsmännen bära ansvar för de åtgärder varmed de tagit befattning. Ett slopande av kravet på fastställelse i dessa ärenden skulle med detta formella betraktelsesätt få till följd att beslutanderätten överfördes på förrättningsmännen, som därigenom skulle komma att framstå som en i verklig mening självständig instans. Att en sådan åtgärd får viss betydelse beträffande överlantmätarens ansvar för förrättningsverksamheten är tydligt, men på själva förrättningarna och deras giltighet och på möjligheterna att framtvinga verkställighet av slutligt gällande förrättningsbeslut synes den ej inverka. Såvitt kommittén kunnat finna får en reform med denna innebörd en mindre ingripande betydelse än den lagändring som vidtogs år 1953 och som innebar att enligt huvudregeln överlantmätaren i stället för såsom tidigare ägodelningsdomaren skulle vara fastställelsemyndighet. Med hänsyn till de speciella verkningar som man velat knyta till domstolsavgöranden var det på sitt sätt ett principiellt betydelsefullt steg som då togs genom att prövningen överfördes från befattningshavare vid domstol till en lantmäterimyndighet, även om denna myndighet redan tidigare hade vissa fastställelsebefogenheter. Det synes vara en reform med relativt begränsad räckvidd, om motsvarande uppgift att utöva den formella beslutanderätten nu skulle anförtros åt annan befattningshavare inom lantmäteriet genom att kravet på fastställelse icke längre vidhölles.

Det sålunda förda resonemanget leder till den slutsatsen att från princi-

piell synpunkt hinder icke torde kunna resas mot en övergång till ett system med enbart lagakraftvinnande förrättningar. När frågan om fastställelsesystemet tidigare diskuterats i lagstiftningssammanhang, har ej heller mot dess eventuella avskaffande åberopats andra skäl än att den med fastställelsen förbundna prövningen fyllde en nyttig funktion för tillgodoseende av allmänna och enskilda intressen, som berördes av åtgärder vidtagna enligt fastighetsbildningslagstiftningen, samt att ett avskaffande i varje fall icke borde ske som en partiell reform utan samband med en allmän revision av denna lagstiftning. För kommittén återstår därför att avgöra, om det med hänsyn till de praktiska fördelarna och nackdelarna med den obligatoriska fastställelsen är motiverat med dess bibehållande i nuvarande omfattning. Härvid är emellertid att märka att ett frångående av hittillsvarande ordning, enligt vilken fastställelse i princip erfordras för att en förrättning skall erhålla bindande verkan, ingalunda behöver innebära att man avstår från den eftergranskning som meddelandet av ett fastställelsebeslut förutsätter. Det föranleder nämligen inga svårbemästrade problem att, ehuru det systemet införes att förrättningarna leda till slutligt bestående resultat i och med att de vinna laga kraft, anordna en kontroll i alla önskvärda avseenden. Den granskande myndigheten måste blott i så fall utrustas med befogenhet att fullfölja talan mot förrättningarna i den instans som enligt allmänna regler skall döma närmast över förrättningsmännen.

Av den tidigare redogörelsen för gällande rätt framgår att nuvarande fastställelseprövning ej innefattar en allsidig och fullständig kontroll av förrättningarnas laglighet. Efter hand har den uppfattningen vunnit insteg att fastställelsemyndigheterna ägde själva bedöma hur vidlyftig granskning som skulle ägnas varje särskilt ärende, dock med skyldighet för överlantmätarna att iakttaga av lantmäteristyrelsen utfärdade anvisningar. I tillämpningen har också prövningen kommit att rätt väsentligt inskränkas. Genom vad som förekommit i 1953 års lagstiftningsärende har denna utveckling mot allt större frihet för den granskande myndigheten att begränsa efterkontrollen godkänts och får lagstiftaren bl. a. anses ha givit sin sanktion åt att i vissa avseenden endast en stickprovskontroll anordnades. Såvitt kunnat utrönas ha några vådor för rättssäkerheten ej uppstått genom det sätt varpå prövningen till följd härav numera bedrives, och kommittén anser sig utan vidare kunna slå fast att en övergång till en ordning med en mera noggrann kontroll i efterhand av förrättningarna icke kan komma i fråga. Om viss eftergranskning från det allmännas sida hädanefter skall utövas, kommer denna alltså ej att bliva fullständig. Detta förhållande synes kommittén utgöra fullt tillräckligt skäl att icke bibehålla själva fastställelsesystemet, ty förekomsten av en obligatorisk fastställelse kan lätt bibringa alla dem, som ej äro fullt initierade i dessa frågor, den felaktiga föreställningen att en allsidig prövning av varje förrättnings laglighet kommer att äga rum, sedan förrättningen slutförts, varför de enskilda

sakägarna utan större risk för rättsförluster kunna avstå från att själva bevaka sina intressen. En reform i antydd riktning ligger helt i linje med de ställningstaganden som gjordes år 1953 och får närmast betraktas som ett naturligt fullföljande av dessa.

Även av andra orsaker är det fördelaktigt att avskaffa systemet med fastställelser. Icke minst önskvärdheten av att åstadkomma klarhet i fråga om ansvaret för förrättningshandläggningen motiverar en sådan reform. Under åberopande av att en förrättning i visst fall blivit fastställd kan för närvarande göras gällande att den myndighet som meddelat fastställelsen formellt är ansvarig för förrättningen i dess helhet. Visserligen bör myndigheten till sitt fredande kunna åberopa de begränsningar i fastställelseprövningen som icke blott medgivits utan även rekommenderats, men uppenbart är att oklarhet råder om hur långt dess ansvar faktiskt sträcker sig. I princip är detta tillstånd helt otillfredsställande, även om saken i praktiken torde vara av mindre betydelse. Det är också värdefullt att förrättningsmännen intaga en i förhållande till överordnade myndigheter fullt självständig ställning som beslutande organ i frågor rörande fastighetsbildningslagstiftningens tillämpning och med anledning härav böra deras avgöranden bliva slutligt bestående utan att behöva stadfästas i viss ordning.

På grund av vad nu anförts har kommittén funnit sig böra förorda en allmän övergång på förevarande område till ett system med förrättningar, som erhålla fulla rättsverkningar utan att ha blivit i särskild ordning fastställda. Varje förrättning skall i princip bliva slutligt gällande i och med att den vunnit laga kraft eller med andra ord sedan den icke vidare kan angripas med något av de rättsmedel som företrädare för de till förrättningen knutna enskilda och allmänna intressena skola anlita för att i ordinär väg få till stånd önskade rättelser. Såsom angivits bl. a. vid 1 kap. 2 § skall dock anteckningen i fastighetsregistret angående den vid förrättningen beslutade åtgärden formellt bliva av utslagsgivande betydelse för rättsverkningarnas inträde.

Enligt kommittéförslaget skola icke ens överklagade förrättningar undergå någon fastställelse. Det finnes skäl att påpeka detta, enär man vid 1953 års reform från visst håll gjorde gällande att fastställelseprövning av förrättning i varje fall borde bibehållas, då besvär anförts mot förrättningen. Anledningen härtill torde ha varit den att en förrättning, som på likartat sätt berörde flera sakägare, eljest skulle kunna, om blott någon eller några av dessa klagade, leda till olika resultat för skilda sakägare, vilket kunde vara otillfredsställande också med hänsyn till det allmänna. Denna synpunkt är otvivelaktigt värd beaktande, men genom att i viss utsträckning tillerkänna domstolarna rätt att vid prövning av besvären ändra en förrättning jämväl i vad den ej blivit överklagad kan det åsyftade resultatet vinnas utan att fastställelsesystemet till någon del behöver bevaras.

Beträffande härefter frågan i vad mån genom det allmännas försorg viss

bevakning av olika till en förrättning knutna intressen skall anordnas vill kommittén hänvisa till vad nyss sagts om att en skärpning av nuvarande tämligen ofullständiga eftergranskning icke kan komma i fråga. Från rättssäkerhetssynpunkt är självfallet varje kontroll värdefull, men fördelarna av en mera omfattande och effektiv prövning skulle på intet sätt uppväga olägenheterna med det tyngande och kostsamma förfarande som skulle bliva följden. I stället gäller att avgöra huruvida det över huvud taget finnes anledning att till förmån för de enskilda rättsägarna låta förrättningarna efter avslutandet granskas av myndighet med befogenhet för denna att i händelse av fel eller brist, som kan lända enskild till förfång, påkalla rättelse. Av det förut anförda framgår att nuvarande ordning ej har till primärt syfte att skydda dem, som i egenskap av sakägare vid en förrättning kunna föra talan om rättelse, utan förutsätter att dessa i första hand själva skola bevaka sina intressen. Med hänsyn härtill och till den numera obetydliga anmärkningsfrekvensen avseende förhållanden som kunna vara till skada för enskilda torde en efterbevakning ex officio till förmån för sakägarna kunna slopas utan egentlig risk för rättsförluster. Mera betänkligt skulle det kunna synas vara, om man även avskaffade den prövning som sker för att hindra åtgärder av beskaffenhet att skada innehavare av fordringsinteckningar och andra sådana rättsägare som sakna självständig talerätt. Såsom fastighetsbildningssakkunniga påpekade i den till grund för 1953 års lagändring liggande promemorian medför fastighetsägarnas bevakning av sin rätt i allmänhet ett effektivt skydd för dessa medelbart intresserade rättsägare. Härtill kommer att förrättningsmännen skola ägna särskild uppmärksamhet åt att dessas rätt ej äventyras. Att vid en efterföljande granskning konstatera huruvida förrättningsmännen verkställt de erforderliga oskadlighetsprövningarna med tillbörlig omsorg torde få anses vara i det närmaste uteslutet. En obligatorisk överprövning av det slag varom här är fråga kan nämligen i huvudsak endast avse den formella handläggningen jämte kontroll av tekniska beräkningar och liknande och kan i allmänhet ej anordnas som en omprövning i sak av förrättningsmännens bedömningar. Vid detta förhållande synes det nära nog meningslöst att av hänsyn till inteckningshavarna låta förrättningarna undergå en särskild eftergranskning. Om det skulle finnas erforderligt med bättre skydd för dessa rättsägare, synes man i stället böra undersöka möjligheterna att låta dem såsom sakägare följa förrättningarna redan från början och i händelse av missnöje med förrättningsbeslut föra talan däremot. Erfarenheterna torde emellertid visa att en sådan anordning ej är av behovet påkallad.

På grundval av dessa överväganden har kommittén ansett sig icke böra komplicera fastighetsbildningsproceduren genom att i sitt förslag upptaga en motsvarighet till den granskning till förmån för enskild rättsägare som för närvarande anses ske i anslutning till fastställelsen. Kommittén vill emellertid framhålla att, om fastighetsregisterföraren någon gång skulle

vid registreringen av en förrättning finna denna behäftad med sådant svårare fel som skulle ge upphov till rättsosäkerhet, han bör äga möjlighet att gå i författning om att rättelse sker. Någon granskningsskyldighet är visserligen ej avsedd att åläggas honom och han skall icke kunna göras ansvarig för att ej ha observerat fel som nu sagts, men om en allvarlig brist, varigenom enskild rätt kan äventyras, skulle komma i dagen, innan registrering sker, skall registerföraren vara oförhindrad att ingripa.

I fråga om det utan tvekan mest väsentliga momentet i den nuvarande fastställelseprövningen eller bevakningen av det allmännas intresse i fastighetsbildningsärendena uppkomma problem av annan art. Att fastighetsbildning numera berör samhällsintressen av betydande styrka och av vitt skilda slag är ett obestridligt faktum, och frågan gäller här närmast att avgöra på vilket eller vilka organ det skall ankomma att övervaka tillämpningen av de till skydd för dessa uppställda jord- och planpolitiska reglerna. I första hand åligger det självfallet förrättningsmännen att iakttaga de för säkerställande av allmän rätt sålunda meddelade bestämmelserna, liksom de ock skola verka för att enskild rätt blir tillvaratagen. Såväl enligt gällande ordning som enligt förslaget skola förrättningsmännen härvid genom samråd med de olika myndigheter, främst på länsplanet, vilkas verksamhetsområden beröras inhämta deras uppfattning i mera väsentliga frågor av allmän betydelse och med ledning av de synpunkter som framkommit vid samrådet träffa sina avgöranden. Ehuru någon beslutanderätt icke kan tillerkännas dessa specialmyndigheter, komma de ofta att utöva ett starkt inflytande på handläggningen av fastighetsbildningsärendena. Det är uppenbarligen till stor fördel att ett samarbete mellan olika offentliga organ äger rum redan på förrättningsstadiet. Å andra sidan skall det icke förnekas att ett långt drivet samrådsförfarande lätt kan verka tyngande på förrättningsverksamheten. Bl. a. till följd härav har det ej ansetts möjligt att vare sig i lag eller genom administrativa föreskrifter mera i detalj reglera, när initiativ till samråd skall tagas, utan åt förrättningsmännen måste överlämnas att i varje enskilt fall bedöma om så betydelsefulla frågor av allmän natur beröras att kontakt bör tagas med specialmyndighet på området. Endast i fråga om byggnadsnämndernas ställning i fastighetsbildningssammanhang har en närmare reglering funnits genomförbar. Främst beroende på nämndernas lokala anknytning har sålunda enligt förslaget, som härvidlag nära ansluter till gällande rätt, den ordningen kunnat föreskrivas att nämnden skall, så snart fråga är om fastighetsbildning inom ort, där skyldighet föreligger att söka lov till nybyggnad i allmänhet, på samma sätt som sakägarna underrättas om förrättningssammanträde eller, där sådant ej hålles, om förrättningens avslutande.

Med hänsyn till styrkan av de allmänna intressen som ej sällan göra sig gällande vid fastighetsbildning och till den ofta svårbedömbara och kontroversiella beskaffenheten av de därmed sammanhängande spörsmålen kan

det enligt kommitténs mening icke komma i fråga att låta förrättningsmännens avgöranden under alla förhållanden bliva gällande utan rätt för det allmänna att påkalla en överprövning. Den omständigheten att meningsskiljaktighet mellan förrättningsmännen inbördes kan föreligga i fråga huruvida visst jord- eller planpolitiskt villkor skall anses uppfyllt utgör på sitt sätt ett särskilt motiv för att prövning bör kunna komma till stånd i högre instans av det beslut som gäller såsom förrättningsmännens.

Beträffande frågan hur talan i högre instans mot en avslutad förrättning lämpligast bör fullföljas å det allmännas vägnar kunna delade meningar råda. Om det varit möjligt att låta en företrädare för de olika samhällsintressena följa varje ärende redan från förrättningens början och där utföra det allmännas talan, skulle några svårigheter i förevarande hänseende ej uppkomma. Å detta allmänna ombud, som finge förutsättas vara väl insatt i de aktuella frågeställningarna, skulle ankomma att i den närmare omfattning som kunde angivas i instruktionsföreskrifter men i övrigt helt i överensstämmelse med vad som skall gälla för de enskilda sakägarna inom viss kortare tid föra talan mot förrättningen och för övrigt även mot däri meddelade beslut i preliminärfrågor. Då en ordning med allmänt ombud vid varje förrättning emellertid ej är genomförbar i praktiken med hänsyn såväl till kostnaderna som till svårigheterna att lösa personalfrågan, finnes ingen annan utväg än att anordna viss efterkontroll av de särskilda förrättningarna för att man skall utröna, om vid dem förekommit ställningstaganden, som icke kunna godtagas från allmän synpunkt, och om en prövning i högre instans därför bör påkallas. Vissa särskilda regler rörande fullföljden i dessa fall bliva även nödvändiga. Den tidsfrist som i allmänhet skall gälla för fullföljd av talan mot förrättning kan exempelvis icke få lända till efterrättelse, utan en längre tid måste medgivas för att erforderliga undersökningar skola medhinnas. Detta är givetvis en olägenhet, men den torde icke kunna undvikas. Den efterkontroll varom här är fråga kan åtminstone teoretiskt tänkas utövad av alla de specialmyndigheter vilkas verksamhet beröres, var och en av dem såvitt gäller frågor som falla inom dess verksamhetsområde. Att en sådan ordning, som skulle innebära att alla tänkbara myndigheter måste underrättas om varje avslutad förrättning och att de själva skulle bedöma i vad mån de hade något intresse att bevaka, ej utgör ett realistiskt alternativ ligger i öppen dag. Som en modifikation har därför vid de diskussioner rörande hithörande problem som ägt rum i anslutning till kommitténs utredningsarbete den lösningen framkastats, att åt förrättningsmännen skulle anförtros att avgöra vilka myndigheter som i varje särskilt ärende hade anledning att utöva kontroll och att endast de på detta sätt i varje särskilt fall utvalda organen skulle utrustas med befogenhet att fullfölja talan. Kommittén finner emellertid en sådan metod betänklig från principiell synpunkt och anser den dessutom lätt kunna medföra svårigheter i tillämpningen. För kommittén har i stället den enda rimliga

lösningen synts vara att formellt förlägga bevakningen av det allmännas rätt till en enda myndighet, som vid fullgörandet av sin uppgift skall ha att i erforderlig omfattning samarbeta med de olika specialmyndigheter som enligt vad den bedömer kunna beröras i varje särskilt fall och hålla dem underrättade om uppkommande problem av betydelse för deras ämbetsutövning. Rätten att fullfölja talan mot förrättning skall endast tillkomma förstnämnda myndighet, men denna bör å andra sidan icke kunna underlåta fullföljd, om sådan formligen begärts av annat allmänt organ med särskilda uppgifter på ifrågavarande område.

Den nu skisserade lösningen ger ej upphov till några svårare problem i förfarandehänseende. Särskilt om efterprövningen av förrättningarna, såsom kommittén ämnar föreslå, begränsas så att endast spörsmål av mera väsentlig jord- och planpolitisk betydelse skola uppmärksammas och att möjlighet till särbehandling införes beträffande vissa bebyggelseområden, synes ett relativt enkelt förfarande vara möjligt. En betydande fördel med lösningen består jämväl däri att förutsättningar skapas för en verklig samordning av de olika samhällsintressen som göra sig gällande vid fastighetsbildning och ej sällan kunna vara svåra att förena. Utan en samordning av detta slag riskeras att olika myndigheter i ett och samma ärende komma att i realiteten föra talan mot varandra, vilket uppenbarligen måste undvikas. Med den tänkta lösningen öppnas en möjlighet till gemensamma överläggningar mellan de berörda myndigheterna i eventuella kontroversiella frågor, innan fullföljd ännu formellt beslutats, och det torde kunna förutsättas att en uppgörelse därvid skall träffas eller att motsättningarna i varje fall skola utjämnas efter sakens hänskjutande till högre administrativ myndighet.

Vid övervägande av spörsmålet vilken myndighet som enligt det anförda skall bära huvudansvaret för bevakningen av allmänintresset och svara för den erforderliga samordningen synes det kommittén uppenbart att överlantmätaren bör anförtros uppgiften. Denne intar en central ställning i länet, när det gäller frågor rörande fastighetsförhållandena. Genom sin verksamhet förvärvar han en allmän kännedom om fastighetsbeståndet i olika delar av länet och har en god överblick över pågående fastighetsbildningsverksamhet. Dessutom medverkar han i arbetet för en ändamålsenlig lokalisering och planläggning av bebyggelsen och för jordbrukets rationalisering. För närvarande handhar han därjämte i samband med fastställelseprövningen arbetsuppgifter, vilka äro likartade med dem varom nu är fråga. Vidare må tilläggas att, eftersom fastighetsregistreringen i fortsättningen är avsedd att som regel ombesörjas av överlantmätaren, det även av organisatoriska skäl är högst lämpligt att låta honom vara ansvarig för den erforderliga kontrollen i jord- och planpolitiskt avseende av förrättningsavgörandena.

När överlantmätaren skall påkalla överprövning av en förrättning vare sig detta sker på hans eget initiativ eller på begäran av annan myndighet,

måste såsom redan nämnts vissa särbestämmelser gälla rörande fullföljden. De för sakägarna vid förrättningen gällande reglerna om anförande av besvär — vilket är det rättsmedel som skall stå de enskilda till buds — kunna alltså ej undantagslöst göras tillämpliga. Med hänsyn härtill och till den omständigheten att överlantmätaren ej ensidigt skall föra talan såsom företrädare för allmänintresset utan vid fullföljd bör verka för att jämväl motstående enskilda intressen bliva behörigen tillgodosedda har kommittén funnit det mest lämpligt att konstruera den åt överlantmätaren förbehållna formen för överklagande som ett i förhållande till besvärsinstitutet fristående rättsmedel, vilket benämnts underställning. Kommittén får återkomma till dess närmare utformning i samband med behandlingen av de särskilda lagreglerna.

Av det föregående framgår att byggnadsnämnden intar en särställning bland de olika offentliga organ som beröras av fastighetsbildningsåtgärder genom att nämnden skall beredas tillfälle att närmast i likhet med sakägare följa förrättningshandläggningen från början, när fråga är om åtgärder inom områden där nämnden har särskilda intressen att bevaka. Genom att nämnden sålunda varit representerad redan vid förrättningen eller åtminstone kunnat hålla sig underrättad om vad som därvid förekommit erfordras ej att överlantmätaren ålägges skyldighet att informera nämnden om fastighetsbildningar av betydelse för dess verksamhet, utan denna skall helt på egen hand kunna bedöma, när en överprövning är önskvärd med hänsyn till de intressen den har att bevaka. På grund av de lokala förhållandena ställer det sig i allmänhet även svårt för överlantmätaren att rörande enstaka fastighetsbildningsärenden upprätthålla ett närmare samarbete med nämnderna i länet. Av dessa skäl har det synts lämpligt att utrusta nämnderna med en självständig rätt att föra talan mot vad förrättningsmännen besluta, varvid det för sakägarna gällande besvärsförfarandet helt bör tillämpas. Härigenom går man visserligen miste om möjligheten att inordna nämnderna i den mera allmänna samordning på länsplanet som är avsedd att kunna komma till stånd i vissa fall. Det är emellertid att märka att behovet av en koordinering främst gör sig gällande beträffande de statliga organens verksamhet. Med stöd av erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande lagstiftning, som tillerkänner byggnadsnämnden en stark ställning i fastighetsbildningssammanhang, anser kommittén det finnas all anledning räkna med att en självständig besvärsrätt för nämnden icke skall medföra olägenheter utan tvärtom skall vara värdefull som medel att utan vidlyftigare anordningar tillgodose de av fastighetsbildningsärendenas handläggning beroende lokala bebyggelseintressena. Inom vissa områden, särskilt sådana med detaljplaner, äro för övrigt dessa intressen av så dominerande betydelse vid bedömningen av olika förekommande fastighetsbildningsåtgärders lämplighet från allmän synpunkt att nämnden synes ensam kunna anförtros uppgiften att handhava bevakningen härvidlag. På grund härav har kom-

mittén velat föreslå viss lokal begränsning av överlantmätarens kontrollerande verksamhet. Frågan härom skall närmare beröras i motiven till de särskilda lagreglerna.

Kommittén övergår härefter till en behandling av vissa frågor rörande rättegången i mål, som enligt den nya lagen om fastighetsbildning fullföljas från förrättningsmännen till högre instans, och kommer därvid att främst uppehålla sig vid domstolsorganisationen. Såsom redan fastslagits skall ju även i fortsättningen ett domstolsförfarande tillämpas för överprövning av förrättningsmännens beslut och åtgärder.

Under förarbetena till jorddelningslagen voro, som framgår av den tidigare framställningen, i huvudsak två olika lösningar av domstolsfrågan under övervägande. Den ena innebar att ägodelningsrätter, knutna till de allmänna underrätterna och av den typ som införts redan med 1827 års skiftesstadga, skulle bibehållas och den andra att speciella domstolar med helt län som jurisdiktionsområde och med en ordförande, som uteslutande eller åtminstone huvudsakligen kunde ägna sig åt de vid denna domstol förekommande målen, skulle inrättas. Till förmån för den senare lösningen androgs bl. a. att denna skulle medföra större skyndsamhet i skiftesmålens behandling, en kvalitativ förstärkning av den dömande instansen och förutsättningar för större likformighet i dömandet. Mot införandet av en ny ordning på förevarande område ansågos flera olika omständigheter tala, och dessa tillmättes i det slutliga avgörandet sådan betydelse att någon ändring av ägodelningsrätternas organisation icke kom till stånd. Beträffande den närmare innebörden av invändningarna kan kommittén hänvisa till en i Svensk juristtidning publicerad uppsats rörande rättegången i skiftesmål, vari en sammanfattning av invändningarna återfinnes (Svensk juristtidning 1953 s. 209 ff.).

Frågan om en reformering av ägodelningsrätternas organisation kan ingalunda anses avförd från dagordningen med jorddelningslagens antagande. Samtidigt som skälen mot införande av domstolar med större jurisdiktionsområden förlorat sin bärkraft eller åtminstone försvagats ha de önskemål om förbättringar som lågo bakom tanken på en reformering i sådan riktning framförts med allt större styrka under den tid jorddelningslagen varit i tillämpning. Icke minst genomförandet av 1947 års ändringar, genom vilka de jordpolitiska restriktionerna för fastighetsbildning, i första hand avstyckning, betydligt skärptes, har föranlett nya krav på en förstärkning av ägodelningsrätterna så att en snabb och effektiv domstolshandläggning av fastighetsbildningsspörsmålen säkrades. Statsmakternas ställningstaganden vid ungefär samma tid rörande jordbrukspolitiken liksom ock rörande byggnadslagstiftningen och bostadspolitiken ha otvivelaktigt också medverkat till det ökade intresset av att få till stånd en mera ändamålsenlig domstolsorganisation. Vad man främst haft att erinra mot nuvarande ordning har

varit att målen ofta först efter långa dröjsmål upptogos till prövning och avgörande samt att brist på förmåga till självständig och säker bedömning av olika spörsmål, i synnerhet sådana av jord- och planpolitisk natur, många gånger gjorde sig gällande hos underinstanserna. Särskilt från myndigheter, som företräda till fastighetsbildningsverksamheten knutna specialintressen, har vidare anmärkts på svårigheterna att med flera ägodelningsrätter i länet få till stånd enhetliga principer inom länet vid tillämpningen av fastighetsbildningslagstiftningen. Som betecknande för hur allvarligt man på sina håll ser på dessa problem må till sist nämnas, att en övergång till ett helt annat system med överprövningen av förrättningsavgörandena förlagd till andra organ än domstolar stundom framhållits som den lösning som måste övervägas, därest ej en påtaglig förbättring av domstolsorganisationen kunde vinnas inom överskådlig tid.

Kommittén har under sitt arbete med problemet hur rättegången i mål om fastighetsbildning bör för framtiden anordnas blivit övertygad om att kritiken mot nuvarande ordning icke saknar fog. Av de framförda anmärkningarna ha de, som gällt de långa processtiderna, kunnat bäst belysas, men även övriga erinringar synas i stort sett vara berättigade.

Av tillgängligt rättsstatistiskt material för de senare åren framgår att endast omkring tjugo procent av alla de av ägodelningsrätterna slutligt handlagda målen blivit avgjorda i första domstolsinstans inom tre månader från det målen inkommit till rätten samt att ej ens hälften utan blott något över fyrtio procent avgjorts inom sex månader. Ej fullt trettio procent av målen handlades vid ägodelningsrätten under en tid av mellan sex månader och ett år och en ungefär lika stor grupp krävde längre handläggningstid än ett år. Beträffande ägodelningsmål, som efter överklagande prövats i hovrätt och därefter förts vidare till högsta domstolen, har en av kommittén verkställd undersökning för åren från och med 1953 givit vid handen att den genomsnittliga processtiden såväl i hovrätterna som i högsta domstolen kunnat ej obetydligt variera från år till år. För hovrätternas del har tiden, räknad från det ägodelningsrätterna meddelade sina utslag, legat vid omkring tio månader. Då det finnes anledning förutsätta att de mål som icke fullföljts till högsta domstolen och ej berörts av undersökningen i allmänhet varit av enklare beskaffenhet, torde motsvarande tid för dem ha varit något kortare. Angående processtiden i högsta domstolen har denna, beräknad från tidpunkterna för hovrätternas avgöranden, i medeltal uppgått till omkring aderton månader. Visserligen har denna ganska avsevärda genomsnittstid delvis sin orsak däri att ett mindre antal mål på grund av särskilda förhållanden krävt osedvanligt lång tid, ofta beroende på dröjsmål med infordrade utlåtanden från myndigheter och andra sakkunniga instanser, men kommittén har likväl kunnat konstatera att ägodelningsmålen i endast ett relativt begränsat antal fall under senare år blivit i högsta domstolen hand-

lagda på kortare tid än ett år. I drygt tre fjärdedelar av de till denna instans fullföljda ägodelningsmålen har prövningstillstånd icke meddelats.

Vad nu anförts torde med tillräcklig tydlighet visa att ägodelningsmålen i allmänhet ta längre tid i anspråk än som rimligen kan godtagas för framtiden. Särskilt beträffande de mål som prövas i mer än en domstolsinstans — en ungefärlig beräkning av fullföljdsfrekvensen visar att mellan femton och tjugo procent av de av ägodelningsrätterna avgjorda målen överklagas — är det ej ovanligt att ett slutligt avgörande kan erhållas först efter flera år, men även mål, som icke föras vidare från ägodelningsrätten, kräva ofta en betydande tidsåtgång. Denna torde vara så mycket mera kännbar för jordägarna som själva rättegången ej sällan föregåtts av en långvarig förrättningshandläggning och i vissa fall även skall efterföljas av fortsatt förrättningsarbete, innan de aktuella fastighetsbildningsåtgärderna blivit genomförda. Vid bedömningen av ägodelningsrätternas handläggningstider bör man visserligen beakta att syn på stället är erforderlig i en del mål och att därför lämplig årstid stundom, ehuru säkerligen i tämligen obetydlig omfattning, måste inväntas. Trots detta är det anmärkningsvärt hur lång tid som i allmänhet hinner förflyta, innan ett avgörande i första instans erhålles, och likväl erfordras i vanliga fall ingen vidlyftigare förberedande handläggning före huvudförhandlingen. Den genomsnittliga processtiden vid ägodelningsrätterna överstiger betydligt motsvarande tid i fråga om de av de allmänna underrätterna handlagda tvistemålen.

Svårigheterna för ägodelningsrätterna att uppnå snabba avgöranden synas kommittén till huvudsaklig del bero därpå att rättens ordförande icke kan odelat ägna sig åt ägodelningsmålens handläggning utan har sin huvudsakliga verksamhet förlagd till härads- eller rådhusrätten, som för huvudförhandling i de allmänna rättegångsmålen sammanträder på bestämda, i särskild ordning fastslagna tider, i regel minst en gång i veckan. Härigenom komma ägodelningsmålen lätt att skjutas åt sidan och bliva behandlade först i andra hand. Den vid underrätterna förekommande arbetsbördan medför vanligen att ägodelningsdomaren saknar möjlighet att hålla sammanträde med ägodelningsrätten annat än under den allmänna domstolens ferier. Också under domstolsferierna kan emellertid ägodelningsdomaren vara förhindrad att kalla samman ägodelningsrätten på grund av eftersläpande göromål av brådskande art eller genom att brottmål, vari den tilltalade hålles häktad, måste utan uppskov företagas till handläggning. Härtill kommer att flertalet ägodelningsdomare endast torde ha begränsad erfarenhet av ägodelningsmålen och de särskilda problem som möta vid handläggningen av dem. I regel inkommer nämligen till varje ägodelningsrätt blott ett ringa antal mål årligen. Man måste därför i allmänhet räkna med att varje gång ett sådant mål skall handläggas en större arbetsinsats kräves än om mål rörande tillämpningen av fastighetsbildningslagstiftningen varit

mera vanligt förekommande och en viss rutin kunnat utbilda sig. Ägodelningsdomaren torde sålunda ej sällan tvingas att även i mål av tämligen enkel beskaffenhet ägna förhållandevis lång tid åt studium av innehållet i tillämpliga lagregler och av förarbeten till dem samt av litteratur och rättspraxis på området.

Vad nu sagts om den ringa målfrekvensen inverkar självfallet på ägodelningsrätternas möjligheter att med erforderlig säkerhet avgöra de ofta svårbedömbara problem som aktualiseras vid fastighetsbildning och som kunna vara av ingripande betydelse för jordägarna och väsentligen påverka allmänna intressen. Otvivelaktigt synes vara att, hur väl kvalificerade för utövning av domareuppgifter i allmänhet domstolsledamöterna och då särskilt ägodelningsdomarna än må vara, de ofta icke kunna förvärva tillräcklig erfarenhet av fastighetsbildningsmålens behandling och av de speciella intresseavvägningar som ofta krävas i dessa mål. Genom den relativt obetydliga måltillströmningen och det stora antalet ägodelningsrätter kunna domstolsledamöterna i stor utsträckning icke förvärva önskvärda kvalifikationer härvidlag, vilket måste menligt påverka säkerheten i avgörandena. Den tämligen höga frekvensen av överklaganden till hovrätterna torde få ses mot bakgrunden härav.

Enligt kommitténs mening föreligger redan för närvarande ett uppenbart behov av en reformering av rättegången i fastighetsbildningsmålen. Med en ny fastighetsbildningslagstiftning, som på ett bättre sätt än den hittillsvarande skall stimulera till omregleringar av fastighetsförhållandena och även eljest underlätta önskade ändringar av fastigheterna, blir det än mera angeläget att genom införande av en för ändamålet lämpad domstolsorganisation skapa förutsättningar för en snabb och effektiv behandling av dessa mål.

Vid sina överväganden rörande domstolsfrågan har kommittén funnit anledning att till granskning upptaga fyra alternativa lösningar, som angivas här nedan. Ytterligare ett alternativ, innebärande att domstolsprövningen av fastighetsbildningsmålen och vattenmålen på visst sätt samordnas (jfr SOU 1954: 9 s. 40), vore måhända tänkbart, men kommittén har ej ansett det innefatta en under nuvarande förhållanden praktiskt genomförbar lösning och här därför icke närmare uppehållit sig därvid. De fyra övriga alternativen äro följande:

I. Det nuvarande systemet bibehålles i sina huvuddrag, men i den mån det kan ske vidtagas särskilda åtgärder för att handläggningen i de olika instanserna skall påskyndas och för att större erfarenhet främst i ägodelningsrätterna skall erhållas.

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

III. Helt fristående specialdomstolar inrättas med så stora domkretsar att ordföranden blir helt sysselsatt inom domstolen. Från denna domstol kunna

målen tänkas fullföljas antingen till hovrätt eller direkt till högsta domstolen.

IV. Hovrätterna tjänstgöra — antingen i ordinarie sammansättning eller ock med begränsat antal lagfarna ledamöter jämte specialister och företrädare för ortsintressena — såsom instans i fastighetsbildningsmålen omedelbart över förrättningsmännen.

Gemensamt för alla dessa alternativ är att högsta domstolen behålles som slutinstans. Enligt kommitténs mening är det värdefullt för säkerställande av en enhetlig rättstillämpning och för rättssäkerhetens tryggande att fastighetsbildningsmålen i sista hand kunna prövas av den allmänna rättsskipningens högsta instans. Väl skulle kunna ifrågakomma att tillskapa en särskild, för hela riket gemensam slutinstans i dessa mål. Härigenom skulle emellertid uppstå risk för bristande enhetlighet i allmänjuridiska frågor, som icke sällan uppkomma vid tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen. Med hänsyn dessutom till ovissheten om det antal mål som efter den nya lagstiftningens genomförande komma att fullföljas till slutinstansen synes lösningen att avskilja fastighetsbildningsmålen från högsta domstolen och för deras behandling tillskapa en fristående sista instans i varje fall icke under nuvarande förhållanden böra komma under övervägande. Den betydande tidsutdräkt som beträffande dessa mål för närvarande förekommer i högsta domstolen kräver emellertid särskilda åtgärder så att den genomsnittliga processtiden åtminstone ej i någon nämnvärd mån blir längre än den som i denna instans gäller beträffande mål i allmänhet. Kommittén är av den uppfattningen att detta syfte bör kunna vinnas genom vissa tilläggsbestämmelser i arbetsordningen för nedre justitierevisionen eller eljest genom föreskrifter, som meddelas i administrativ väg.

Mellan vissa av de ovan redovisade alternativen föreligger skillnad i fråga om antalet dömande instanser. Alternativen I och II förutsätta sålunda att under högsta domstolen skola både ägodelningsrätt och hovrätt döma, medan alternativ IV innebär att förutom högsta domstolen endast en domstolsinstans skall finnas. I alternativ III slutligen har frågan om två eller tre domstolsinstanser hållits öppen. Innan kommittén ingår på en närmare bedömning av de olika alternativen, skola här vissa allmänna synpunkter rörande instansordningen framhållas.

Enligt en i olika sammanhang framförd uppfattning skola parterna i ett mål alltid kunna erhålla prövning av målet i minst två instanser. Detta innebär att, om man begränsar antalet instanser till minimum eller alltså till två, fullföljdsrätten även till den domstol som dömer i sista hand skall vara fri. Begränsningar av det slag som för närvarande gälla för att talan mot hovrätts dom i mål som väckts vid underrätt skall komma under högsta domstolens prövning skola då icke kunna förekomma. Den angivna principen om en ovillkorlig rätt till prövning i två instanser torde vara av så värdefull och grundläggande betydelse att avsteg i förevarande sammanhang

från densamma icke gärna bör tillåtas. Till följd härav kan ett sådant alternativ, som bygger på förutsättningen att blott en domstol under högsta domstolen hädanefter skall pröva fastighetsbildningsmålen, endast komma i fråga, såvida antingen de i rättegångsbalken stadgade begränsningarna av fullföljdsrätten till högsta domstolen icke göras tillämpliga eller också förrättningsmännen kunna inräknas som en av de dömande instanserna. Före genomförandet av 1935 års ändring av jorddelningslagens regler om rättegången i ägodelningsmålen skulle som redan sagts klagan över ägodelningsrätts utslag föras omedelbart hos högsta domstolen, och fullföljdsrätten var då helt oinskränkt. Ej ens de i äldre rättegångsbalken alltsedan år 1915 förekommande bestämmelserna om summa revisibilis ägde tillämpning. Att nu återgå till en motsvarande ordning får anses helt uteslutet, även om den enda domstol, som i så fall skulle komma att döma under högsta domstolen, skulle förstärkas i kvalitativt hänseende och fullföljdsfrekvensen därigenom måhända kunde något nedbringas. Av skäl, som närmare utvecklas i det följande, synes det däremot väl tänkbart att vid tillämpning på förevarande lagstiftningsområde av principen om oinskränkt prövning i minst två instanser anse förrättningsmännen utgöra en självständig prövningsinstans.

Redan vid bedömning av förhållandena enligt gällande ordning har den uppfattningen stundom framförts att förrättningsmännen med hänsyn till den beslutanderätt som, låt vara att deras avgöranden i regel bliva definitiva först efter särskild fastställelse, faktiskt tillkommer dem kunna åtminstone i vissa avseenden likställas med domstol. I andra lagutskottets utlåtande (nr 28/1935) i nyssnämnda lagstiftningsärende anfördes exempelvis att skiftesmålen enligt dittills gällande bestämmelser hade att passera en instansordning, vilken kunde sägas innefatta tre instanser, samt tillades som närmare förklaring härtill att förrättningsman och gode män i vissa fall utgjorde första instans och i andra fall träffade i första hand ett betydelsefullt avgörande. Även i litteraturen har förrättningsprövningen med avseende å slutresultatet ansetts på visst sätt jämförbar med rättegångsförfarandet (se särskilt Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist s. 24 och 71). Vidare kan nämnas att processlagberedningen vid framläggande av förslag till de ändringar i jorddelningslagen som erfordrades i anledning av den allmänna rättegångsreformens genomförande berört denna fråga i samband med att beredningen behandlade spörsmålet, huruvida förberedelser skulle äga rum i de vid ägodelningsrätterna förekommande målen. Beredningen uttalade därvid, att det förhållandet att de frågor som behandlas av ägodelningsrätten tidigare i regel förekommit vid lantmäteriförrättning uppenbarligen minskade behovet av mera ingående förberedelse; enligt beredningen var ägodelningsrätten i detta fall närmast att jämställa med andra instans (SOU 1944: 10 s. 193). Av detta uttalande får givetvis icke den slutsatsen dragas att beredningen ansett förfarandet inför förrättningsmännen fullt ut jämförbart med ett domstolsförfarande. Det visar

dock att det i vissa hänseenden kan vara berättigat att jämställa förrättningen med en process i första instans. Detta torde icke minst gälla i fråga om rätten till fullföljd. Om förrättningsmännens avgöranden erhålla en klar och tydlig avfattning, om garantier skapas för att sakägarna i tid få kännedom om avgörandena så att de ha möjlighet att genom besvär till närmaste överinstans påkalla en omprövning och om förrättningarna utan att undergå särskild fastställelse leda till slutligt bestående resultat, synes en analogi med fullföljd från underdomstol fullt berättigad. Det är att märka att de nu angivna förutsättningarna icke fullständigt äro för handen enligt gällande ordning. Med ett genomförande av det förslag som kommittén nu framlägger bliva de emellertid uppfyllda. Icke minst slopandet av den obligatoriska fastställelsen kommer att såsom tidigare framhållits medföra en förändring i formellt hänseende av förrättningsmännens ställning. Deras egenskap av ett självständigt beslutande organ kommer därvid bättre till uttryck.

Med hänsyn till det anförda har kommittén funnit något principiellt hinder icke möta mot att för framtiden tillämpa en sådan ordning att fastighetsbildningsmålen från förrättningsinstansen föras direkt till den domstol som skall döma närmast under högsta domstolen samt att fullföljden därifrån till högsta domstolen skall vara underkastad samma begränsningar som för närvarande gälla beträffande mål, som av hovrätt avdömts i andra instans. Övergången till ett sådant system synes dock böra vara beroende av att de till mellaninstansen hörande domstolarna få en kvalificerad sammansättning och att organisationen av dem i övrigt bestämmes så att ledamöterna, särskilt de lagfarna, få tillfälle att mera kontinuerligt ägna sig åt verksamheten i dessa domstolar. I valet mellan ovan angivna alternativa lösningar torde möjligheterna att inrätta en mellaninstans, som uppfyller dessa krav, få tillmätas avgörande betydelse. Enligt kommitténs mening är nämligen i princip ett system med en förrättningsinstans och däröver två domstolsinstanser avgjort att föredraga framför en ordning med prövning i fyra instanser i överensstämmelse med vad som för närvarande gäller i fastighetsbildningssammanhang. Att en prövning i alltför många instanser medför betydande olägenheter för såväl de av prövningen beroende parterna som det allmänna, som bär ansvaret för själva prövningsförfarandet, får anses allmänt erkänt. Likaså torde det vara uppenbart att olägenheterna, vilka ge sig till känna i form av tidsförlust samt ökade kostnader och arbetsinsatser, icke på långt när uppvägas av de bättre garantier för ett riktigt resultat i det enskilda fallet som ett större antal prövande instanser måhända medför. Nämnas bör att ej ens ett treinstanssystem med den utformning som för närvarande gäller i fråga om det allmänna rättegångsförfarandet ansetts möjliggöra en tillräckligt snabb och billig process. Den utredning för en allmän översyn av domstolsväsendet, som på hemställan av chefen för justitiedepartementet igångsatts jämlikt Kungl. Maj:ts beslut den 29

december 1961, har sålunda till uppgift att i olika avseenden föreslå åtgärder till förbättring i domstolsorganisationen, varigenom det bl. a. skall bliva möjligt att utan längre tidsutdräkt nå rättskraftiga domstolsavgöranden. Vidare kan påpekas att man på ett speciellt område, nämligen beträffande fiskevärderingsnämndernas verksamhet, år 1957 ansåg sig böra genomföra den ändringen att talan mot nämndernas avgöranden i fortsättningen skulle fullföljas omedelbart till hovrätt, medan allmän underrätt tidigare haft att före hovrätten pröva dessa avgöranden.

Vid närmare övervägande av de olika alternativen finner kommittén det tämligen uppenbart att alternativ I — som innebär ett bibehållande i stort sett av nuvarande ordning med vissa åtgärder i syfte att i görligaste mån råda bot på bristerna — icke kan leda till någon verklig förbättring. Olägenheterna med prövning i fyra instanser kvarstå under alla förhållanden. Några i egentlig mening effektiva medel att framtvinga en mera skyndsam handläggning av fastighetsbildningsmålen kunna knappast komma i fråga genom att hänsyn alltid måste tagas till att även andra och väl så brådskande göromål kunna åvila de för målens behandling ansvariga befattningshavarna. Det synes därför icke möjligt att uppställa krav på att fastighetsbildningsmålen skola, sedan de kommit i sådant skick att de kunna avdömas, företagas till slutligt avgörande inom viss föreskriven tid. Måhända skulle en vidgad rätt för dem, som skola handlägga dylika mål, att erhålla befrielse från andra arbetsuppgifter vara ägnad att leda till en förmånligare ordning, men säkerligen kunna endast obetydliga förbättringar vinnas på denna väg. Dessutom kan göras gällande att redan nu finnas tillräckliga möjligheter för ifrågavarande befattningshavare att erhålla partiell ledighet för vinnande av lättnader i arbetsbördan. För att i personellt hänseende stärka ägodelningsrätterna skulle det även kunna förtjäna övervägas att förordna gemensam ägodelningsdomare för två eller flera domsagor. Sådant förordnande är ju för närvarande tillåtet enligt 21 kap. 2 § jorddelningslagen men har kommittén veterligen aldrig tillämpats. Uppenbart är emellertid att en anordning av detta slag kan ge upphov till praktiska svårigheter och även uppkalla vissa principiella betänkligheter.

En särskild förtjänst hos detta alternativ kan måhända anses vara att det i motsats till övriga lösningar förlägger den omedelbara överprövningen av förrättningsavgörandena till en domstol med nära anknytning till inskrivningsväsendet. Som ett av de mest vägande skälen mot införandet av länsägodelningsrätter åberopades nämligen i diskussionerna vid jorddelningslagens tillkomst att handläggningen av skiftesmål hörde intimt ihop med lagfarts- och inteckningsväsendet samt att tillgången till lagfarts- och inteckningsböckerna jämte därmed sammanhängande protokoll var av icke ringa betydelse för ägodelningsrättens ordförande vid prövning av de olika förrättningarnas laglighet. Numera står det emellertid klart att handläggningen vid domstol av mål rörande fastighetsbildningslagstiftningens till-

lämpning icke kräver och i varje fall ej efter genomförandet av kommitté-förslaget kommer att kräva omedelbar tillgång till fastighetsböckernas olika uppgifter om fastigheterna eller till andra hos inskrivningsdomaren tillgängliga upplysningar. I de ytterst få fall, där fråga om sammanläggnings tillåtlighet med hänsyn till de sakrättsliga förhållandena kommer under domstols bedömande eller där domstol eljest behöver få en inblick i inskrivningsförhållandena, kunna de nödiga uppgifterna utan svårighet införskaffas. Det må påpekas att den handläggning som med nuvarande lagstiftning förekommit i överinstanserna icke kan anses ha blivit försvårad av att prövningen skett vid domstol utan närmare anknytning till inskrivningsväsendet. Även ett annat under förarbetena till jorddelningslagen åberopat motiv för ägodelningsrätternas bibehållande vid de allmänna underrätterna eller att det för prövningen av vissa till dessa senare domstolar hörande tvister om fast egendom var värdefullt att underrättsdomarna tjänstgjorde i ägodelningsrätten torde sakna egentlig bärkraft, enär tjänstgöringen där i allmänhet har ytterst ringa omfattning.

För kommittén blir slutsatsen av vad nu sagts rörande alternativ I att detta icke kan förordas. Det torde böra godtagas endast under förutsättning att en ordning med blott två domstolsinstanser visar sig icke kunna genomföras.

Beträffande en lösning av domstolsfrågan enligt alternativ II, innebärande att särskilda länsägodelningsrätter inrättas i huvudsaklig överensstämmelse med de förslag som voro under övervägande vid jorddelningslagens tillkomst, vill kommittén erinra om att en liknande anordning för expropriationsmålens handläggning förordades av markutredningen i dess år 1948 avgivna betänkande med förslag till vissa ändringar i expropriationslagstiftningen (SOU 1948: 4). Då enligt sistnämnda förslag en expropriationsdomstol skulle inrättas i varje län, tänkte man sig att åtminstone tills vidare en underdomare i länet skulle, med bibehållande av sin ordinarie tjänst, fungera som ordförande i expropriationsdomstolen i den utsträckning verksamheten där påfordrade. Från hovrättshåll riktades emellertid stark kritik mot den sålunda tänkta anordningen. Enligt vad som gjordes gällande skulle denna desorganisera arbetet i den därav berörda ordinarie domstolen. Vid de slutliga ställningstagandena befanns också förslaget på denna grund vara praktiskt ogenomförbart. Då det ej heller ansågs kunna komma i fråga att för expropriationsdomstolarna med deras ovissa arbetsbelastning inrätta ett ganska stort antal nya ordinarie domartjänster, fann man det nödvändigt att anknyta till den bestående domstolsorganisationen. Med anledning därav inrättades en expropriationsdomstol för varje domsaga eller stad med rådhusrätt och bestämdes att ägodelningsdomaren i orten skulle vara ordförande i domstolen.

De anmärkningar som framfördes mot markutredningens förslag och föranledde att detta icke blev genomfört kunna med samma fog riktas mot

tanken på att inrätta länsägodelningsrätter. Även om sådana domstolar i vissa avseenden skulle bliva något bättre rustade för sina uppgifter än de nuvarande ägodelningsrätterna och en enhetlig bedömning skulle vinnas av de inom länet förekommande fastighetsbildningsmålen, skulle de mest framträdande bristerna med nuvarande system icke bliva avhjälpta. Domkretsarna skulle som regel icke bliva tillräckligt omfattande och svårigheter att lösa problemet med ordförandeskapet skulle uppkomma på samma sätt som vid ett omsättande i praktiken av förslaget med länsexpropriationsdomstolar. Genom att inrätta en ny specialdomstol för varje län och låta denna handlägga ej blott mål om fastighetsbildningslagstiftningens tillämpning utan även expropriationsmål skulle förutsättningarna att få till stånd en ändamålsenlig organisation i någon mån förbättras, men det är föga troligt att ens länet skulle utgöra det mest lämpliga jurisdiktionsområdet för en domstol med sådana vidgade uppgifter. Av mera väsentlig betydelse synes emellertid vara att, eftersom fastighetsbildningsmålen men däremot icke expropriationsmålen före domstolshandläggningen varit föremål för prövning i en förrättningsinstans, det skulle innebära vissa nackdelar att organisatoriskt sammanföra dessa båda slag av mål till behandling i samma domstol. Kommittén har i övrigt ej ansett sig böra närmare överväga frågan om en sådan sammanföring, enär en översyn av expropriationslagstiftningen och därmed även av reglerna om rättegången i expropriationsmål för närvarande äger rum genom särskilt tillkallade sakkunniga.

Det enklaste sättet att undvika de med de särskilda länsägodelningsrätterna förbundna olägenheterna torde otvivelaktigt vara att utvidga domkretsen för varje domstol att omfatta två eller flera län så att åtminstone domstolens ordförande får sin verksamhet helt förlagd till domstolen. Om man i likhet med kommittén finner detta vara den utväg som bör föredragas, har därmed erkänts att alternativ II icke bör komma i fråga och har i stället en lösning enligt alternativ III kommit under bedömande.

I den förut nämnda uppsatsen om rättegången i skiftesmål (Svensk juristtidning 1953 s. 209) har tanken på inrättande av helt fristående specialdomstolar för fastighetsbildningsmålens behandling på sätt alternativ III förutsätter närmare utvecklats och har exempel på en lösning i enlighet därmed skisserats. Beträffande frågan hur många domstolar av detta slag som böra finnas för att ordföranden i var och en av dem skall få en lämpligt avvägd arbetsbörda och kostnaden för det allmänna så mycket som möjligt begränsas framhålles, enligt kommitténs mening med all rätt, att tillgänglig officiell statistik över antalet mål och ärenden vid ägodelningsrätterna och hos ägodelningsdomarna ger föga ledning, då bilden otvivelaktigt kommer att helt förändras med ikraftträdandet av en ny fastighetsbildningslagstiftning. I uppsatsen rekommenderas närmast att man följer exemplet från vattendomstolarnas inrättande och avvaktar några års erfarenhet, innan organisationen låses. Frågan om antalet domstolar anses följaktligen icke

böra besvaras i en ny lag om fastighetsbildning. Vidare hänvisas i uppsatsen till förhållandena i Finland, där fastighetsbildningsproceduren är i stora drag anordnad på samma sätt som i vårt land men man beträffande domstolsorganisationen tillämpar ett annat system. Alltsedan en år 1916 beslutad reform av skiftesväsendet fullföljes sålunda talan mot förrättningsmännens avgöranden till ett mindre antal fristående domstolar, benämnda ägodelningsrätter, vilka ha till uteslutande uppgift att döma i fastighetsbildningsmål. Klagan mot ägodelningsrätternas utslag föres omedelbart i högsta domstolen. Erfarenheterna av detta system anses vara synnerligen goda.

Betydande fördelar skulle utan tvivel vinnas med en lösning enligt nu ifrågavarande alternativ. Särskilt om en nedskärning av antalet prövande instanser därmed kunde komma till stånd, torde de i olika sammanhang framförda önskemålen om en mera snabb och effektiv domstolsbehandling av fastighetsbildningsmålen bliva tillgodosedda. Enligt kommitténs uppfattning synes det också möjligt att tillföra den nya specialdomstolen så kvalificerade ledamöter och att anordna förfarandet i domstolen på sådant sätt att ett fullföljande av målen därifrån direkt till högsta domstolen skulle vara försvarligt. Trots de fördelar som sålunda skulle kunna uppnås med ett genomförande av detta alternativ kan kommittén ej undgå att hysa betänkligheter däremot. Inrättandet av ett antal nya, helt fristående domstolar måste nämligen framstå som en i kostnadshänseende mindre förmånlig lösning. Visserligen vill kommittén för sin del ej tillmäta denna omständighet avgörande vikt, ty ej oväsentliga besparingar skulle uppkomma genom att såväl underrättsdomarna som hovrätterna bleve befriade från befattningen med fastighetsbildningsmålen. Även om någon omfattande minskning av de allmänna domstolarnas personaluppsättning knappast kunde åstadkommas, skulle det säkerligen bliva möjligt att i så mycket större utsträckning undvika eljest nödvändiga personalförstärkningar. Vid bedömning av alternativets ekonomiska konsekvenser bör man enligt kommitténs mening även taga i betraktande att de förmåner som genom alternativets realiserande skulle uppkomma för sakägarna äro av utomordentligt värde, ehuru de icke kunna skattas i penningar. Å andra sidan kan man ej bortse från att varje ny domstol som inrättas kommer att kräva ej helt obetydliga årliga anslag till avlöningar och omkostnader. Av väl så stor betydelse synes det emellertid kommittén vara att alternativet samtidigt företer vissa svagheter i organisatoriskt hänseende. Med ett antal mindre, fristående domstolsenheter försvåras en ändamålsenlig anpassning av domstolarnas arbete efter de förändringar beträffande måltillströmningen och andra förhållanden som ständigt måste påräknas. Möjligheterna att inom sådana mindre enheter tillgodose uppkommande behov av vikarier och möta tillfälliga anhopningar av göromål måste bliva ytterligt beskurna. Den begränsade elasticiteten hos organisationen medför lätt risk för att de särskilda enheterna, om de ej överdimensioneras utan erhålla en efter normala för-

hållanden anpassad kapacitet, icke skola kontinuerligt kunna utan fördröjningar eller andra olägenheter fullgöra sin dömande verksamhet. Härtill kommer att, om hovrätterna, som för närvarande utöva en viktig funktion med avseende å domarutbildningen, icke vidare skulle handlägga mål om fastighetsbildning, svårigheter troligen skulle uppkomma att besätta tjänsterna vid de nya specialdomstolarna med innehavare, som redan vid sitt tillträde ha erfarenhet och kännedom om dessa mål. Även i annat avseende kunna rekryteringssvårigheter uppstå. Det är sålunda väl tänkbart att de domartjänster med specialiserade uppgifter varom här är fråga ej alltid skulle komma att locka tillräckligt antal sökande för att ett lämpligt urval skulle möjliggöras.

Med hänsyn till nu angivna omständigheter har kommittén funnit en närmare anknytning till den befintliga hovrättsorganisationen böra eftersträvas och har därmed i valet mellan alternativ III och IV ansett företräde böra givas åt det senare. En lösning i enlighet med detta medför nämligen samma fördelar som de, vilka skulle erhållas vid ett tillskapande av helt fristående specialdomstolar, förutsatt dock att de domstolsledamöter som skola döma i fastighetsbildningsmålen få tillfälle att odelat eller åtminstone i första hand ägna sig åt dessa, men samtidigt kunna olägenheterna med fristående domstolar i stor utsträckning undvikas. Med en lämplig anknytning till hovrätterna och ett utnyttjande av den såväl rättsbildade som icke rättsbildade personalen vid dessa blir det möjligt att begränsa kostnaderna och kunna fördelarna med större organisationsenheter bättre tillvaratagas. Därjämte undgår man att tillskapa en från den allmänna domstolskarriären avskild speciell domarbana, omfattande endast ett begränsat antal befattningshavare.

Enligt kommitténs uppfattning synes det visserligen mindre lämpligt att prövningen av fastighetsbildningsmålen omedelbart över förrättningsmännen anförtros åt hovrätten i ordinarie sammansättning. Med en särskild för ändamålet avpassad ledamotsuppsättning och med vissa speciella regler om rättegången torde domstolen dock utmärkt väl kunna lämpa sig för de kvalificerade uppgifter som i ett system med en förrättningsinstans och däröver två domstolsinstanser skola ankomma på den första domstolen.

Mot en lösning av domstolsfrågan på sätt nu antytts kan invändas, att domstolarna skulle bliva alltför svårtillgängliga samt att ortskännedomen och den lokala förankringen skulle gå förlorade till men för rättsskipningen. I anledning av den första anmärkningen må emellertid framhållas, att jordägarna och deras ombud ej i vanliga fall torde ha anledning att personligen sammanträffa med domstolsledamöterna annat än vid de för förhandling särskilt utsatta domstolssammanträdena och att dessa i regel skola hållas i den ort, där de i målet berörda fastigheterna äro belägna. Sammanträde för förhandling med sakägare och parter kan förutsättas endast i undantagsfall äga rum å domstolens kansliort. Beträffande invändningarna i övrigt

vill kommittén framhålla att lösningen ingalunda utesluter att ortsintressena bliva representerade i domstolen. Enligt kommitténs mening böra också vissa lekmannarepresentanter från orten ha säte i domstolen. En annan sak är att nödig lokalkännedom i det enskilda fallet torde böra tillföras domstolen på annat sätt än genom ledamöternas privata kunskaper. Det kan även förtjäna påpekas att en alltför stark lokal förankring ej ansetts vara till uteslutande fördel utan lätt leder till ensidighet och begränsning av synvidden samt viss risk för en subjektiv inställning.

På grund av vad ovan anförts har kommittén funnit alternativ IV möjliggöra en lösning, som icke blott är överlägsen övriga alternativa lösningar utan även erbjuder sådana fördelar i jämförelse med nuvarande ordning att ett genomförande därav bör komma till stånd i anslutning till reformeringen i övrigt av fastighetsbildningslagstiftningen. Kommittéförslaget har utarbetats i enlighet härmed, och kommittén har alltså ej ansett ett ställningstagande till frågan om domstolar och rättegången i mål rörande fastighetsbildning böra anstå i avbidan på det resultat, vartill den nu pågående fullständiga översynen av domstolsväsendet i allmänhet kan leda. Enligt direktiven för sagda utredning får dess arbete, som kan beräknas taga lång tid i anspråk, icke hindra sådana begränsade organisatoriska förändringar som kunna finnas påkallade för att domstolarna skola kunna tillfredsställande fullgöra sina uppgifter. Såvitt kommittén kan förstå utgör den reform kommittén föreslår en sådan angelägen ändring som åsyftas i direktiven. Den synes icke strida mot de i direktiven uppdragna allmänna riktlinjerna för den framtida gestaltningen av domstolsväsendet och är väl förenlig med tanken att främja en på samma gång säker, snabb och billig process. Ej heller kan den förutsatta övergången till större domkretsar för de allmänna underrätterna tänkas lösa problemet med fastighetsbildningsmålens behandling. För att vinna en fullt rationell ordning beträffande dessa mål synes det ofrånkomligt med ett system, enligt vilket förrättningsavgörandena endast överprövas i två domstolsinstanser, och detta torde i sin tur utesluta en anknytning till de allmänna underrätterna, även om dessa skulle förstärkas och erhålla domkretsar av större omfattning.

Den av kommittén föreslagna ordningen innebär sålunda att, då överprövning av förrättningsavgörande påkallats, denna hädanefter skall verkställas av hovrätten i särskild sammansättning. Med hänsyn till de särbestämmelser rörande rättegången som bliva nödvändiga i dessa mål och ej minst till avvikelsen från vad eljest gäller beträffande vilka som skola tjänstgöra såsom domstolsledamöter har en särskild benämning på domstolen ansetts önskvärd. Eftersom termen ägodelningsrätt är föga rättvisande och den för övrigt på grund av sin hittillsvarande användning leder tanken till en vid härads- eller rådhusrätt inrättad specialdomstol, har kommittén valt att föreslå en helt ny beteckning och därvid stannat för namnet jorddomstol, som är en enkel och tillräckligt klargörande benämning. I enkelhetens intresse

har det också ansetts lämpligt att åsätta de till jorddomstolen jämlikt den nya lagen om fastighetsbildning fullföljda målen en sammanfattande beteckning, som ansluter till domstolsnamnet. I förslaget ha de därför kallats jordmål. Eftersom kommittéförslaget medför ett avskaffande av de nuvarande ägodelningsrätterna, uppställer sig den frågan, huruvida sådana mål som på grund av föreskrifter i särskild lagstiftning, t. ex. lagen om enskilda vägar och den av kommittén föreslagna lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, skola prövas av ägodelningsrätt, framdeles skola behandlas i likhet med jordmål och således upptagas av jorddomstol eller handläggas av annan specialdomstol eller av allmän domstol. Det torde få ankomma på kommittén att taga ställning till detta spörsmål vid utarbetandet av förslag till följdförfattningar till fastighetsbildningslagen.

Till frågan om jorddomstolens närmare sammansättning får kommittén återkomma i det följande i samband med behandlingen av de särskilda lagreglerna i 15 kap. Här må dock påpekas att åtminstone ordföranden skall vara ledamot i hovrätten men att ytterligare en eller två hovrättsledamöter böra i vanliga fall ingå i domstolen, vars sammansättning skall kunna inom vissa gränser variera allt efter målens omfattning och beskaffenhet. Beträffande spörsmålet om det antal jorddomstolar som skall inrättas vid hovrätterna och om deras jurisdiktionsområden har kommittén ej ansett sig böra framlägga något förslag. Frågan synes med fördel böra lösas i administrativ väg. Därigenom underlättas en anpassning efter ändrade förhållanden. Att goda möjligheter till sådan anpassning föreligga är särskilt påkallat med hänsyn till svårigheterna att på förhand bedöma verkningarna med avseende å förrättningsverksamhetens omfattning av hela det nya regelsystem beträffande fastighetsbildning som föreslås och att beräkna frekvensen av överklagade förrättningar. Den regeln synes dock böra inskrivas i lagen att minst en jorddomstol skall finnas vid varje hovrätt.

Av det anförda torde framgå att det ej är möjligt att närmare redovisa de statsfinansiella konsekvenserna av kommitténs förslag i domstolsfrågan. Även om den förordade lösningen i kostnadshänseende ställer sig förmånligare än en ordning med helt fristående specialdomstolar, är det uppenbart att den måste medföra vissa anslagsökningar för hovrätternas del. Storleken av dessa bli främst beroende av den utvidgning av personalorganisationen som jorddomstolarnas inrättande kan förorsaka. Visserligen är bedömningen härvidlag vansklig, men enligt kommitténs mening torde utvidgningen som regel kunna hållas inom tämligen snäva gränser. I sammanhanget bör bl. a. uppmärksammas att hovrätterna befrias från sin nuvarande befattning med ägodelningsmålen, i vilkas behandling minst fyra hovrättsledamöter skola deltaga. Slutligen måste beaktas den arbetsavlastning som kommer underrätterna till del genom att underrättsdomarna i fortsättningen över huvud taget icke skola ägna sig åt dessa mål. Värdet av denna avlastning torde, vare sig den resulterar i direkta eller indirekta besparingar eller blott medför

en förbättring av arbetsförhållandena i allmänhet, ej utan skäl kunna anses uppväga de med reformen förbundna kostnaderna.

De till denna avdelning hörande lagreglerna om domstolar och rättegång i jordmål ha fördelats på fyra kapitel. I det första av dessa (15 kap.) ha upptagits bestämmelser av mera allmänt innehåll, främst om domstolarna. Rätten till fullföljd mot förrättningsavgörandena och förfarandet vid jordmålens handläggning i jorddomstolen regleras i de därpå följande två kapitlen (16 och 17 kap.), varefter frågan om fullföljd mot jorddomstolens utslag och rättegången i högsta domstolen behandlas i ett kapitel för sig (18 kap).

## 15 KAP.

### Allmänna bestämelser

#### 1 §.

I denna paragraf angives i enlighet med förut redovisade överväganden vilka domstolar som skola döma i jordmål samt klarlägges dessutom innebörden av denna term. Till jordmål skola sålunda, såsom ock tidigare sagts, hänföras alla de mål som fullföljas från förrättningsmännen enligt bestämmelserna i denna lag. Jorddomstolens uppgift blir alltså uteslutande att verkställa överprövning av förrättningsinstansens avgöranden. Detta innebär att talan i mål, som för närvarande skall jämlikt stadgande i jorddelningslagen efter stämning prövas av ägodelningsrätt, hädanefter måste väckas vid allmän underrätt, där frågan ej är av beskaffenhet att kunna upptagas vid förrättning. I vad mån jämväl mål, avseende förhållanden som regleras i annan lagstiftning, skola handläggas i samma ordning som jordmålen och således jämställas med dessa är ett spörsmål, som ej inverkar på utformningen av detta lagrum.

Beträffande jorddomstolarna innehåller paragrafen tillika den bestämmelsen att minst en sådan domstol skall finnas vid varje hovrätt samt att det tillkommer Kungl. Maj:t att närmare bestämma om antalet liksom ock att förordna om domstolarnas jurisdiktionsområden. Under de första åren efter den nya lagens ikraftträdande torde några väsentliga förändringar i fastighetsbildningsverksamhetens omfattning ej inträda. Med hänsyn härtill och till antalet mål, som för närvarande handläggas av ägodelningsrätterna under de olika hovrätterna, torde det knappast finnas anledning att till en början inrätta fler jorddomstolar än det minimiantal som lagen föreslås skola ange. Skulle det visa sig att någon av domstolarna blir hårt arbetstyngd, bör möjlighet finnas att utan omgång tillföra domstolen extra arbetskraft intill dess man med säkerhet kan avgöra, om ytterligare en domstol bör upprättas. Därest viss domstol åter icke stadigvarande skulle erbjuda

full sysselsättning för sina lagfarna ledamöter, böra dessa i lämplig omfattning tagas i anspråk för tjänstgöring i hovrätten. Beträffande domkretsarna må framhållas att samstämmighet icke med nödvändighet skall behöva föreligga mellan jorddomstolarnas områden och hovrätternas. I det fall ett län är uppdelat mellan två hovrätter, såsom förhållandet för närvarande är i fråga om Gävleborgs län, finnas starka skäl att hänföra länet i dess helhet till en jorddomstol. Den för länsmyndigheterna önskvärda enhetligheten i avgörandena främjas därigenom.

På grund av den allmänna rätt att utfärda erforderliga föreskrifter rörande den nya fastighetsbildningslagens tillämpning som enligt 1 kap. 6 § skall tillkomma Kungl. Maj:t torde ej i förevarande kapitel behövas ett uttryckligt stadgande med angivande att närmare bestämmelser om jorddomstols kansli och om domstolens verksamhet meddelas av Kungl. Maj:t. Till bestämmelser som förutsättas bliva utfärdade i sådan ordning höra föreskrifter om jorddomstolarnas stationeringsorter.

2 §.

I nära anslutning till likartade regler i annan lagstiftning med bestämmelser om rättegång vid specialdomstol fastslås i denna paragraf den principen att, där ej i förevarande lag eller eljest finnes särskilt stadgat, vad om allmän domstol är föreskrivet skall i tillämpliga delar lända till efterrättelse angående rättegången i jordmål. Utan vidare torde framgå att den sålunda meddelade hänvisningen till allmänna processrättsliga stadganden även avser rättegångsbalkens bestämmelser om domstolsväsendet.

Med hänsyn till de i väsentliga avseenden skiljaktiga regler som enligt rättegångsbalken gälla beträffande rättegången i olika instanser erfordras ett klarläggande av huruvida förfarandet i jorddomstolen skall i avsaknad av särbestämmelser anpassas efter stadgandena för allmän underrätt eller för hovrätt. Uppenbart är att hovrättsreglerna bäst lämpa sig för tillämpning vid jorddomstolen, som i likhet med hovrätten har till uppgift att överpröva avgöranden av en lägre instans. Med anledning härav har i denna paragraf tillagts en bestämmelse av innebörd att vid tillämpning av den allmänna hänvisningen jorddomstol skall likställas med hovrätt.

3 §.

Jorddomstolens sammansättning är ett spörsmål som ej närmare berörts i den allmänna framställningen angående domstolsorganisationen. Det upptages till behandling i denna paragraf. Här återfinnas emellertid endast bestämmelser om vilka som i normalfallet och alltså vid avgörandet av alla viktigare mål skola ingå såsom ledamöter i domstolen och om deras kvalifikationer. Regler om förenklad sammansättning i vissa situationer meddelas i följande paragraf.

Att i varje fall ordföranden i jorddomstolen skall vara juristdomare tor-

de stå över all diskussion. Den anknytning till viss hovrätt som domstolen har gör det även naturligt att han utses bland ledamöterna i hovrätten. Annan ledamot än någon av ordförandena eller vice ordförandena på hovrättens avdelningar torde dock icke böra ifrågakomma för uppdraget. Tydligt är att vissa betänkligheter kunna hysas mot en anordning, varigenom den ordinarie ordföranden på en hovrättsavdelning tages i anspråk för att stå i spetsen för jorddomstolen och varigenom möjligheterna för denne att tjänstgöra såsom avdelningsordförande väsentligt begränsas eller kanske rent av helt uteslutas. Anordningen torde dock böra godtagas i avbidan på ett mera slutligt ställningstagande, sedan närmare erfarenheter vunnits av den föreslagna organisationens tillämpning. Med hänsyn till vikten av att ordförandeposten i jorddomstolen får en verkligt kvalificerad innehavare med vana att leda domstolsförhandlingar och organisera arbetet inom en domstolsenhet är det särskilt önskvärt att även de ordinarie ordförandena på hovrättsavdelningarna skola kunna besätta posten.

Frågan om vilka som förutom ordföranden skola ingå såsom ledamöter i jorddomstolen kan vara föremål för delade meningar. De olika kategorier som kunna tänkas bliva representerade bland de övriga domstolsledamöterna äro juristdomare, fastighetsbildningsspecialister med sakkunnskap främst av ekonomisk-teknisk beskaffenhet samt lekmän, motsvarande nuvarande ägodelningsnämndemän. Att vissa lekmannarepresentanter skola ingå i domstolen har kommittén redan tidigare låtit förstå. Hittillsvarande erfarenheter visa att ägodelningsnämndemännen utgöra ett värdefullt inslag i den rättsskipning varom här är fråga. Med den föreslagna domstolsorganisationen komma dessa lekmannadomare att få tillfälle att tjänstgöra i större omfattning än tidigare, och deras medverkan kan genom den ökade erfarenhet som till följd härav vinnes beräknas bliva väl så betydelsefull i framtiden. Antalet nämndemän i jorddomstolen torde bliva beroende av vilka ledamöter som i övrigt skola ingå däri. Uppenbart synes emellertid vara att minst två nämndemän samtidigt böra ha säte i domstolen. Vad härefter angår frågan om de återstående domstolsledamöterna kan denna icke besvaras, innan ställning tagits till spörsmålet huruvida experter av olika slag skola vara företrädda i domstolen eller om behövliga fackkunskaper på skilda områden skola under processen tillföras domstolen genom sakkunnigbevisning. Visserligen synes det kommittén under alla förhållanden angeläget att domstolen kan förstärkas med åtminstone ytterligare en juristdomare utöver ordföranden, men bestämd ståndpunkt härvidlag bör tagas först sedan principfrågan om sakkunniga domstolsledamöter lösts.

Beträffande sättet att tillföra jorddomstolen erforderlig sakkunskap på speciella, av fastighetsbildningsverksamheten berörda områden kunna två motsatta principer göras gällande. Å ena sidan kan hävdas att domstolen icke bör vara sammansatt på sådant sätt att experterna ingå såsom ledamöter. Till förmån för ett godtagande av denna princip tala först och främst

de olika skäl som föranlett att man vid de allmänna domstolarna skall tillämpa metoden med sakkunnigutredningars införande i rättegången enligt de allmänna reglerna om bevisning. Härtill kommer att fastighetsbildning icke sällan rör ett flertal olika specialområden, som alla behöva närmare belysas vid domstolsbehandlingen. Härigenom uppkomma betydande svårigheter att låta domstolsledamöterna företräda den i varje särskilt fall erforderliga expertisen. Det torde sålunda icke bliva helt ovanligt att ett och samma jordmål ställer krav på sakkunniguttalanden såväl beträffande vissa tätortsförhållanden som rörande frågor av lantmäteriteknisk och jordbruksekonomisk art och av skoglig natur. Å andra sidan kan hänvisas till den ordning som gäller för vattendomstolarnas och expropriationsdomstolarnas del och som innebär att behövlig sakkunskap av teknisk-ekonomisk art finnes representerad inom domstolen. Relativt nyligen har denna ordning genomförts även för vattenöverdomstolens vidkommande. Den kan uppenbarligen erbjuda vissa praktiska fördelar men förutsätter, förutom att det erforderliga expertinslaget kan rymmas inom domstolen, att parterna erhålla tillfälle att före målets avgörande granska den utredning som i målet framlägges av de tekniska ledamöterna och att yttra sig däröver. Svårigheter att på detta sätt låta parterna få del av allt vad som framkommit vid sakkunnigutredningar inom själva domstolen torde lätt uppstå, och anordningen har ej heller i tillämpningen alltid visat sig fungera helt invändningsfritt. För kommittén framstår det dessutom som principiellt betänkligt att en ledamot i jorddomstolen skulle öppet redovisa vissa av sina synpunkter på ett jordmåls avgörande, innan parterna ännu slutfört sin talan. Det ligger nära till hands att antaga att ledamoten redan kommit att binda sig för en viss lösning och att han icke fullt objektivt skall kunna pröva vad som därefter förebringas från parternas sida.

Vid bedömning av förevarande fråga har kommittén ansett de starkaste skälen tala för en lösning i enlighet med den som tillämpas vid de allmänna domstolarna. Sakkunniga ledamöter, representerande olika verksamhetsgrenar med anknytning till fastighetsbildningsväsendet, skola sålunda i princip ej ingå i jorddomstolen. Med denna kommitténs uppfattning har det emellertid ej ansetts oförenligt att till domstolen knyta en ledamot med sådana särskilda kvalifikationer av allmän betydelse för jordmålens bedömning som förvärvas genom lantmätarutbildning och tjänstgöring på olika poster inom lantmäteriväsendet. Ehuru överlantmätarna ej varit ledamöter av ägodelningsrätterna, ha de till följd av den särskilda ställning som tillkommit dem vid ägodelningsmålens behandling — genom att de som regel haft att avgiva yttrande i målen samt dessutom ofta kallats att biträda domstolarna — visat sig utgöra en värdefull tillgång för domstolarna ej blott såsom sakkunniga beräffande rent lantemäteritekniska frågor utan även och icke minst tack vare sin grundliga kännedom om det speciella rättsområde som fastighetsbildningsrätten utgör och sin allmänna överblick över

fastighetsförhållandena. I synnerhet tidigare, innan överlantmätarna till följd av skärpningen av de jord- och planpolitiska reglerna fått sin ställning av företrädare för allmänintresset mera starkt markerad, har den uppfattningen ofta framförts att plats borde beredas dem i ägodelningsrätterna. För framtiden kommer överlantmätaren att erhålla sådana uppgifter i fastighetsbildningsproceduren att det ej är tänkbart att låta honom ingå i jorddomstolen vid bedömning av jordmål, som härröra från hans län, men enligt kommitténs mening skulle det vara ägnat att stärka jorddomstolen och underlätta dess verksamhet, om en välkvalificerad lantmätare med stor erfarenhet kunde beredas plats i domstolen. Att anlita lantmätare med särskild kapacitet som ledamöter i jorddomstolarna synes också fullt naturligt och lämpligt med hänsyn till att lantmätarna, då de tjänstgöra som förrättningsmän, fullgöra en dömande funktion. Ytterligare ett skäl kan anföras för den nu diskuterade anordningen. I jordmål uppkommer ej sällan, ofta på ett sent stadium av handläggningen, behov av tillgång till fackkunskaper på det rent lantmäritekniska planet i någon detaljfråga, som ej inverkar på utgången i målet utan endast gäller själva utformningen av domstolens utslag, t. ex. av föreskrift om hur ändring i en förrättningsåtgärd skall genomföras. Att i sådana fall infordra utlåtande från expert eller sakkunnig myndighet skulle medföra ökade kostnader och tidsförlust till men för parterna. Med en lantmätare i domstolen kan detta undvikas, och likväl synes man, om man begränsar sig till nu angivna fall, ej i egentlig mening åsidosätta principen att speciell sakkunskap av betydelse för målets avgörande bör tillföras domstolen utifrån.

På grund av vad nu sagts har kommittén ansett en lantmätare med ingående kännedom och praktisk erfarenhet beträffande fastighetsbildningsverksamhet böra vara ledamot i jorddomstolen. Det må understrykas att detta ställningstagande icke motiverats med att domstolen därigenom skall få möjlighet att i det enskilda fallet utnyttja lantmätaren som sakkunnig i speciella, för utgången i målet betydelsefulla frågor, där exempelvis teknisk-ekonomisk expertis erfordras. Sakkunnigutredningar i dylika frågor förutsättas ju bliva utförda genom experter utanför själva domstolen. Därest likväl lantmätarledamoten eller för övrigt vilken annan ledamot som helst skulle i domstolen framlägga en utredning av sådant slag, måste självfallet sörjas för att domstolen därigenom icke kommer att vid sitt avgörande beakta ett material, som parterna ej haft tillfälle att yttra sig om.

Uppenbart synes vara att behovet av lantmätares medverkan i jorddomstolen kan vara mindre starkt framträdande i åtskilliga mål, t. ex. sådana där frågor av allmän juridisk karaktär dominera eller sådana som äro av enklare beskaffenhet. Då det dessutom synes vara att föredraga att man åtminstone till en början, innan närmare erfarenheter av jorddomstolarnas verksamhet erhållits, avstår från att inrätta särskilda tjänster vid domstolarna för lantmätare och det därför kan vara förenat med vissa organisa-

toriska svårigheter att i större utsträckning frigöra lämpliga lantmätare för tjänstgöring i domstolarna, bör deras medverkan i viss mån inskränkas. Något oeftergivligt krav på att lantmäteriutbildad ledamot skall deltaga i rättsskipningen bör av dessa skäl ej uppställas för något fall. I enlighet med vad som gäller beträffande vattenöverdomstolens domförhet och vattenrättsråds tjänstgöring i överdomstolen torde det sålunda få ankomma på jorddomstolen att efter eget bedömande avgöra, i vilka mål lantmätarledamoten skall medverka.

För kommittén återstår härefter att taga slutlig ståndpunkt till frågan om antalet juristdomare och nämndemän i jorddomstolen. Som förut sagts bör i varje fall en hovrättsdomare, ordföranden oräknad, sitta i domstolen. Detta är önskvärt därför att en mera allsidig belysning skall erhållas av de i jordmålen förekommande rättsfrågorna och bevisvärderingsspörsmålen samt för att även yngre hovrättsledamöter skola få tillfälle att deltaga i handläggningen av jordmål och bliva förtrogna med de särskilda problem som där möta. Härigenom underlättar man rekryteringen till ordförandeposterna och till tjänsterna som revisionssekreterare med uppgift att i högsta domstolen föredraga jordmål. Från nu angivna synpunkter skulle det i och för sig vara motiverat att låta två hovrättsledamöter förutom ordföranden ha säte i jorddomstolen, som det oaktat icke skulle rymma lika många jurister som för närvarande deltaga, när hovrätterna pröva ägodelningsmål. Kommittén har dock avstått från att för normalfallet föreslå en sådan ytterligare förstärkning av juristinslaget, enär en begränsning ansetts nödvändig av kostnadsskäl. I de situationer, då lantmätare icke skall deltaga, torde emellertid i stället för honom böra inträda en hovrättsdomare, så att jorddomstolen i dessa fall består av sammanlagt tre sådana ledamöter.

Med hänsyn till nu redovisade ställningstaganden synes den mest lämpliga avvägningen mellan de olika ledamotskategorierna i jorddomstolen erhållas, om antalet nämndemän fastställes till två. Jorddomstolen bör således bestå av ordförande samt fyra övriga ledamöter, av vilka två skola vara nämndemän.

Stadgandena i denna paragraf ha utformats i enlighet med vad ovan sagts. Beträffande hovrättsledamöterna har särskilt utsagts att de skola vara lagfarna. Detta har föranletts därav att vattenrättsråden äro ledamöter i Svea hovrätt och dessa självfallet icke i något fall skola taga säte i jorddomstolen. Därjämte har i fråga om nämndemännen angivits, att de böra vara allmänt betrodda och med sin orts förhållanden väl förtrogna. En likartad regel gäller enligt 11 kap. 2 § vattenlagen beträffande vattenrättsnämndemännen. Även jorddelningslagen uppställer i 21 kap. 2 § samma krav på ägodelningsnämndemännen men föreskriver dessutom att dessa böra vara kunniga i lanthushållning, en fordran som självfallet i fortsättningen icke kan generellt upprätthållas. Av villkoret att jorddomstolsnämndeman bör vara väl förtrogen med ortens förhållanden torde emellertid följa att han, då fråga

är om nämndeman från typiskt landsbygdsområde, bör äga kännedom om lanthushållning och övriga där bedrivna näringar. Kommittéförslaget innehåller vidare en bestämmelse om att jorddomstolsnämndemännen skola vara valbara till nämndemansbefattning vid allmän underrätt samt, med viss reservation, ej ha uppnått sextiofem års ålder. Bestämmelsen skiljer sig icke från vad som gäller enligt jorddelningslagen i annat avseende än att villkoret om valbarhet till nämndemansbefattning ej såsom skett i nämnda lag anknutits till viss bestämd underrätt. Nämndemännen skola tillsättas genom val, men då frågan härom regleras först i senare paragrafer, anges i detta sammanhang endast att de skola vara särskilt valda att tjänstgöra i jorddomstol.

4 §.

Medan 3 § anger den sammansättning som i allmänhet skall gälla för jorddomstolen, meddelas i förevarande paragraf regler om förenklad sammansättning vid handläggning i vissa fall, då det med hänsyn till beskaffenheten av de åtgärder och beslut från domstolens sida varom fråga är skulle innebära en onödig belastning och föranleda oproportionerligt höga kostnader att kräva fullsutten rätt.

Till en början må här nämnas att en särskild ordning bör gälla i vad angår åtgärder i syfte att endast bereda mål för deras företagande till slutligt avgörande. Motsvarighet till det för hovrätt enligt 2 kap. 4 § andra stycket rättegångsbalken gällande stadgandet att Kungl. Maj:t bestämmer i vilken omfattning dylik åtgärd må vidtagas av en ledamot i hovrätten eller av tjänsteman vid denna bör uppenbarligen äga tillämpning beträffande jorddomstol, men eftersom ej alla jorddomstolsledamöterna utan blott de lagfarna böra åläggas uppgifter av detta slag, har en uttrycklig bestämmelse meddelats. Om särskild tjänst för den lantmäteriutbildade ledamoten framdeles skulle komma att inrättas, kan det finnas skäl att överväga en sådan ändring att vissa förberedande åtgärder kunna anförtros åt honom.

Det nu föreslagna stadgandet om rätt för Kungl. Maj:t att bestämma när lagfaren ledamot i jorddomstolen eller tjänsteman vid hovrätten ensam må företaga viss handläggning har upptagits först i andra stycket av paragrafen. Övriga särbestämmelser om domstolens sammansättning vid handläggning i andra fall ha ansetts vara av större vikt och torde därför böra inleda paragrafen. Dessa bestämmelser innebära att jorddomstolen skall vara domför med endast ordföranden och minst två övriga ledamöter vid handläggning, som ej sker vid huvudförhandling eller syn å stället och ej heller innefattar måls avgörande, samt dessutom vid måls avgörande, där detta sker utan att huvudförhandling behövt hållas. Beträffande allmän underrätt gälla särskilda domförhetsregler i motsvarande situationer och det synes naturligt att jorddomstolen i dessa fall bör kunna ha en något mindre kvalificerad sammansättning. Det är visserligen att märka att jord-

mål föreslås skola kunna avgöras utan huvudförhandling i helt annan och större omfattning än vanliga, vid allmän underrätt handlagda tvistemål, men möjligheten till förenklad sammansättning torde likväl icke behöva inge betänkligheter. Minst tre ledamöter skola dock sitta i rätten. Några föreskrifter om vilka av domstolens ledamöter förutom ordföranden som skola deltaga i handläggningen meddelas icke. Det bör stå fritt att välja den ledamotsuppsättning som med hänsyn till omständigheterna finnes mest lämplig. Vanligen torde nämndemännen icke komma att anlitas i dessa fall. Beträffande annan handläggning av här avsedd beskaffenhet än sådan som innefattar måls avgörande skulle det kunna övervägas att i likhet med vad som gäller för allmän underrätt medgiva domförhet med blott en lagfaren ledamot. I hovrätt kräves dock för motsvarande fall fullsutten rätt, och då betydelsefulla frågor, t. ex. angående avbrytande av förrättningshandläggning, här kunna bliva aktuella, har det i fråga om jorddomstolen ansetts mest tillrådligt att kräva deltagande av minst tre ledamöter.

Strävan att i största möjliga utsträckning förenkla processen i jorddomstolen och därigenom befordra en snabbare behandling av målen har föranlett kommittén att föreslå en utvidgning av möjligheterna att tillämpa förenklad sammansättning jämväl till vissa fall, då huvudförhandling äger rum. Sålunda föreslås att mål av mindre betydelse alltid skola kunna handläggas av jorddomstol i nyssnämnda sammansättning med blott ordföranden och minst två övriga ledamöter. För att domstolens lokala anknytning icke skall gå förlorad i dessa mål och lekmannainflytandet, som man brukat tillmäta särskild vikt, icke skall trängas undan, har den bestämmelsen tillagts att båda nämndemännen härvid böra sitta i rätten. Tydligt är emellertid att sakens beskaffenhet stundom kan vara sådan att ett inkallande av nämndemän för att deltaga i prövningen av mål som här avses kan framstå såsom skäligen meningslöst. Bestämmelsen om nämndemännens medverkan har på grund härav försetts med visst förbehåll.

Kommittén är medveten om att det kan synas väl lösligt att låta domstolens sammansättning på sätt nu senast föreslagits vara beroende av en bedömning av målens större eller mindre betydelse. Önskvärt skulle vara om man i stället kunde anknyta till vissa yttre, lätt konstaterbara fakta, men en lämplig sådan metod för en avgränsning av de mera bagatellartade målen har icke funnits möjlig. Det må vidare påpekas, att 15 § expropriationslagen innehåller för expropriationsdomstols del en särskild domförhetsregel just beträffande mål av mindre betydelse samt att även vattenlagen genom bestämmelse i 11 kap. 2 § låter vattendomstols sammansättning i viss mån vara en bedömningsfråga.

5 §.

Denna paragraf behandlar sättet för utseende av jorddomstolens ordförande. Här fastslås att avgörandet skall tillkomma Kungl. Maj:t. Med

hänsyn till vikten av att ordföranden kommer att i sin verksamhet inom domstolen, både i egenskap av domare och såsom ledare för dess arbete, intaga en självständig ställning har föreslagits att han skall utses för sin tjänstetid såsom hovrättsledamot. Stadgandet härom hindrar ej att han på egen begäran entledigas från ordförandeskapet med bibehållande av befattningen som ledamot i hovrätten.

Vid laga förfall eller annat hinder för ordföranden att tjänstgöra torde hovrätten böra äga förordna annan att i hans ställe utöva ordförandeskapet i jorddomstolen. Uppenbart är att hovrätten därvid icke bör vara hänvisad endast till ordförandena och vice ordförandena på hovrättens avdelningar. I lagtexten anges därför blott att den hovrättsledamot som förordnas skall vara lagfaren. Det förutsättes att Kungl. Maj:t i administrativ ordning meddelar bestämmelser om ledighet i vissa fall för ordföranden i jorddomstolen, där det påkallas för att bereda honom lättnad i arbetsbördan. Vid dylik ledighet föreligger självfallet sådant hinder, då av hovrätten förordnad ersättare skall inträda i ordförandens ställe.

Särskilda lagbestämmelser om den ordning vari jorddomstolens övriga lagfarna ledamöter utses ha icke funnits behövliga. Det torde få ankomma på hovrätten att med iakttagande av de föreskrifter som kunna finnas meddelade i arbetsordning indela erforderligt antal ledamöter till tjänstgöring i domstolen.

6 §.

Såsom framgår av vad tidigare sagts har det ansetts mest tillrådligt att i avbidan på närmare erfarenheter hålla frågan öppen om inrättande av permanenta tjänster såsom lantmäteriutbildad ledamot i jorddomstol. Om sådana tjänster framdeles skulle tillskapas, förutsättes att innehavarna utnämnas av Kungl. Maj:t. Tills vidare böra alltså dessa ledamotsbefattningar blott tillsättas genom förordnande och detta bör meddelas av Kungl. Maj:t. Stadgande härom har upptagits i denna paragraf. I regel torde det bliva mest lämpligt att sådant förordnande endast avser tjänstgöring vid viss bestämd jorddomstol men det kan någon gång vara fördelaktigt att låta samme person tjänstgöra i exempelvis två domstolar. I lagtexten har därför utsagts att Kungl. Maj:t bestämmer, om den förordnade skall tjänstgöra vid mer än en jorddomstol. Paragrafen innehåller därjämte en föreskrift om rätt för hovrätten att, då den av Kungl. Maj:t förordnade ledamoten är hindrad att tjänstgöra, såsom ersättare för honom förordna annan, som av Kungl. Maj:t förklarats behörig att mottaga sådant förordnande.

7 och 8 §§.

Beträffande ordningen för tillsättande av nämndemansbefattningarna vid jorddomstol har kommittén efter övervägande av olika lösningar stannat för att i största möjliga utsträckning anknyta till nu gällande ordning för

val av ägodelningsnämndemän. Detta ställningstagande har satt sin prägel på utformningen av dessa båda paragrafer med vissa stadganden om nämndemansbefattningarna.

I 7 § meddelas bestämmelser om nämndemännens tjänstgöringstid och tjänstgöringsskyldighet. Bestämmelserna överensstämma helt med vad som i motsvarande hänseenden gäller om ägodelningsnämndemännen enligt 21 kap. 3 § första stycket och 5 § andra stycket jorddelningslagen. Här stadgas dessutom att jorddomstolsnämndemännen utses till det antal Kungl. Maj:t bestämmer för varje domsaga och för stad med rådhusrätt. Enligt kommitténs mening är det av vikt att antalet nämndemän hålles relativt lågt för att var och en skall få tillfälle att i sådan omfattning deltaga i rättsskipningen att han kan bliva förtrogen med de problem han i domstolen ställes inför. Om antalet skulle fastställas genom bestämmelse i lagen, skulle tillbörlig hänsyn icke kunna tagas till de varierande förhållandena på olika platser och skulle riskeras att på sina håll alltför många nämndemän skulle komma att bliva utsedda. Till följd härav har åt Kungl. Maj:t anförtrotts att bestämma antalet. Av stadgandet härom torde framgå att minst en nämndeman skall utses för varje domsaga och stad med rådhusrätt.

Vad härefter beträffar 8 § fastställas genom dess bestämmelser principerna för valets förrättande. Enligt vad här föreslås skola fullmäktige i stad som bildar egen domkrets för allmän underrätt direkt välja det för staden fastställda antalet nämndemän. I domsaga, som omfattar mer än en kommun, skall valet i stället ske av särskilda valmän och förrättas inför häradshövdingen i domsagan. Valmännen i sin tur utses av kommunernas fullmäktige. Enligt 21 kap. 3 § jorddelningslagen äger val av ägodelningsnämndeman rum inför häradsrätten. Att förslaget låter valförrättningen ske inför häradshövdingen sammanhänger med att förrättningen ej kan hänföras till handläggning av rättegångsmål eller domstolsärende och att en föreskrift om att valet skall ske inför häradsrätten därför skulle kunna uppfattas såsom ett krav på att det skall verkställas inför fullsutten rätt.

Medan jorddelningslagen innehåller utförliga regler om antalet valmän som jämte suppleanter skola utses och om tillvägagångssättet vid det av dem förrättade valet av nämndemän liksom ock om särskilda åtgärder för föranstaltande av val och för publicering av valresultatet m. m., innebär kommitté förslaget att de erforderliga föreskrifterna i dessa hänseenden skola utfärdas av Kungl. Maj:t. För att möjliggöra gottgörelse av kommunala medel till valmännen föreslås en särskild lagbestämmelse med hänvisning till kommunallagens regler om gottgörelse till fullmäktig. Slutligen upptages en regel om att klagan över nämndemansval skall föras genom besvär hos hovrätt och att fullföljd mot hovrättens beslut ej är tillåten. Att överprövningen i dessa fall skall ske i judiciell ordning och att hovrättens avgörande icke må överklagas överensstämmer med vad som gäller beträffande val av nämndeman till allmän underrätt, vilket val alltid sker kommunvis och förrättas av kommunens fullmäktige.

9 §.

Stadgandet i första stycket av denna paragraf reglerar nämndemännens tjänstgöring och motsvarar 21 kap. 6 § jorddelningslagen. Ägodelningsdomarens nuvarande befogenheter att bestämma vilka nämndemän som för varje gång skola sitta i rätten överflyttas enligt förslaget på jorddomstolens ordförande. Som enda vägledning för denne i valet mellan olika nämndemän angives att de närmast sammanträdesplatsen boende företrädesvis böra kallas. Eftersom domstolen som regel skall i huvudförhandlingsmål sammanträda i den ort, där de fastigheter som beröras äro belägna, kommer jorddomstolen att i önskvärd utsträckning tillföras lokalkännedom. Vid sådana domstolssammanträden, då förhandling ej äger rum utan mål exempelvis avgöras på handlingarna, torde handläggningen vanligen ske i domstolens kansliort. Principen att de närmast boende i första hand skola kallas har ansetts icke böra tillämpas, när nämndemän i dessa fall skola deltaga, utan har begränsats att gälla sammanträde på annan plats än kansliorten. Innehållet i paragrafens andra stycke om rätt för jorddomstolens ordförande att vid förfall för nämndeman kalla annan till tjänstgöring i domstolen överensstämmer i sak med 21 kap. 7 § jorddelningslagen men har utformats i närmare anslutning till 4 kap. 10 § rättegångbalken.

10 §.

Av hänvisningen i 2 § till allmänna processrättsliga regler och av den samtidigt meddelade föreskriften om jorddomstolens jämställande med hovrätt framgår vilken mening som skall gälla, därest vid överläggning inom jorddomstolen skiljaktighet yppas mellan domstolens ledamöter. Särskilt stadgande erfordras emellertid om den ordning vari ledamöterna skola yttra sig vid omröstning, och detta har upptagits i förevarande paragraf. Ordningen mellan de lagfarna ledamöterna bestämmes enligt allmänna regler.

11 §.

Enligt 3 kap. 3 § rättegångsbalken tillkommer det högsta domstolen att såsom första domstol upptaga mål om ansvar eller enskilt anspråk på grund av ämbetsbrott av hovrättsdomare eller annan ämbetsman, mot vilken åtal för sådant brott enligt lag eller författning skall väckas i högsta domstolen. Till följd härav torde de lagfarna ledamöterna i jorddomstolen, vilka ju tjänstgöra i domstolen i egenskap av hovrättsdomare, böra åtalas omedelbart i högsta domstolen, därest de skulle göra sig skyldiga till förbrytelse i tjänsten. I och för sig möter icke något hinder att låta jorddomstolens övriga ledamöter svara i annan instans för sådan förbrytelse. Stadgandet i 19 kap. 3 § rättegångsbalken erbjuder möjlighet att, där såväl lagfarna som icke lagfarna ledamöter i domstolen samtidigt skulle ställas under åtal för visst ämbetsbrott, väcka åtalet mot dem alla omedelbart i högsta domstolen. Det synes emellertid kommittén föga tilltalande, om ej samma brottmålsforum formellt skulle gälla för alla ledamöterna, och en enhetlig forumregel har

därför ansetts böra meddelas. Då det särskilt vid åtal mot lagfaren ledamot kan vara olämpligt att låta hovrätten pröva målet, bör regeln ha det innehållet att åtal mot ledamot i jorddomstol för ämbetsbrott alltid skall väckas i högsta domstolen. En föreskrift i enlighet härmed har upptagits i denna paragraf. Den omständigheten att vad sålunda föreslås redan gäller för de lagfarna ledamöterna på grund av 3 kap. 3 § rättegångsbalken har ej synts behöva föranleda ett särskilt förbehåll i lagtexten. Det må för övrigt framhållas att förslaget förutsätter att nämnda lagrum erhåller ändrad lydelse, enär i varje fall jorddomstolsnämndemännen ej äro att anse såsom ämbetsmän.

12 §.

I denna paragraf stadgas till en början att jordmål prövas av den jorddomstol, inom vars domkrets den jord ligger varom i målet är fråga. Denna forumregel torde passa bra i flertalet fall. Varje jordmål har otvivelaktigt alltid, även om det blott skulle gälla fråga om rätt till delaktighet i samfälld ägolott eller om servitut, viss lokal anknytning, och belägenheten av den jord som sålunda beröres skall alltså vara avgörande för vilken jorddomstol som är behörig att upptaga målet. Stundom kommer emellertid jorden att ligga inom två eller flera domstolars områden, varför en kompletterande regel erfordras. Tänkbart skulle vara att formulera denna så att den domstol inom vars domkrets den största delen av jorden ligger blir behörig. En sådan lösning skulle dock lätt kunna vålla svårigheter i tillämpningen och är över huvud taget icke tillämpbar i mål om bestämning av en gräns, med vilken gränsen mellan domstolarnas jurisdiktionsområden sammanfaller. Med hänsyn härtill har kommittén funnit det mest ändamålsenligt att i fall, då jorden ligger inom mer än en domstols område, låta förrättningsmännen bestämma vilken av domstolarna som skall pröva målet. Enligt den tilläggsbestämmelse som meddelas i denna paragraf skall således innehållet i förrättningsmännens fullföljdshänvisning här tillmätas utslagsgivande betydelse.

13 §.

Vad i första stycket av denna paragraf stadgas om rätt för jorddomstol att för sina sammanträden förfoga över lokaler i vissa allmänna byggnader överensstämmer helt med vad som enligt 21 kap. 11 § andra stycket jorddelningslagen gäller i motsvarande hänseende för ägodelningsrätt. De särskilda kostnader för uppvärmning m. m. som kunna vållas genom att domstolen måste tillfälligt sammanträda i andra lokaler än dem som anvisats för stadigvarande användning av domstolen torde böra bestridas av statsmedel. Den omfattning vari sakägare och andra parter skola bidraga till omkostnaderna för jorddomstolarnas verksamhet och därmed även till här ifrågavarande utgifter bör enligt kommitténs mening bestämmas genom

en lämplig avpassning av expeditionsavgifterna. Med hänsyn till att en annan ordning för närvarande gäller i detta hänseende beträffande ägodelningsrätt och även vattendomstol har kommittén genom ett uttryckligt stadgande i andra stycket av denna paragraf föreskrivit att lokalhyra och liknande särskilda utgifter i anledning av jorddomstolens sammanträde skola ersättas av statsverket.

## 16 KAP.

## Om fullföljd till jorddomstol

I detta kapitel meddelas bestämmelser om de rättsmedel som skola stå till buds vid fullföljd av mål till jorddomstol och om vilka som äro behöriga att anlita dessa rättsmedel.

Redan i den inledande allmänna redogörelsen för domstolar och rättegången i jordmål har kommittén, vid behandlingen av frågan om bevakningen av allmänintresset i fastighetsbildningsärenden, givit uttryck för sin uppfattning att två olika rättsmedel skola komma till användning, nämligen besvär och underställning. Besvärsinstitutet är avsett att utnyttjas av sakägarna samt dessutom av byggnadsnämnden i de fall, då nämnden skall äga fullfölja talan. Underställning däremot skall äga rum, då överlantmätaren antingen på eget initiativ eller på begäran av annan myndighet beslutar att föra en jord- eller planpolitisk fastighetsbildningsfråga vidare till jorddomstolen, likaså när fastighetsregisterföraren i vissa situationer finner registrering av avslutad förrättning icke böra äga rum på grund av fel eller oklarhet eller när han finner sammanläggning hindras av inskrivningsförhållandena. Genom de stränga begränsningarna för detta senare rättsmedels anlitande kommer det att erhålla helt annan karaktär än det hittillsvarande underställningsinstitutet. Olägenheter av det slag som med nuvarande ordning framträtt vid tillämpningen av detta institut, då domstolens prövning avsett äganderättsfrågor och liknande spörsmål, komma ej att göra sig gällande för framtiden. I själva verket skiljer sig underställningen enligt förslaget i yttre måtto endast föga från besvärsförfarandet. Till följd av den samverkan mellan överlantmätaren och andra myndigheter som kan aktualiseras och som kan komma att kräva särskilda överläggningar för att motsatta allmänna intressen skola sammanjämkas kunna de för sakägarna gällande reglerna om besvär ej i allo tillämpas. Då det även, såsom förut berörts, ansetts önskvärt att, när talan i jordmål fullföljes å det allmännas vägnar, detta icke sker under ensidigt hävdande av jord- och planpolitiska synpunkter, har kommittén funnit det motiverat att beteckna fullföljden såsom underställning.

Bestämmelserna om fullföljd genom besvär meddelas i 1—6 §§, medan underställningen behandlas i 7—10 §§. I fråga om möjligheterna att använda

särskilda rättsmedel torde stadgandena i 58 och 59 kap. rättegångsbalken vara analogiskt tillämpliga.

1 §.

I överensstämmelse med vad som för närvarande gäller i fastighetsbildningssammanhang bör en överprövning av beslut och åtgärder under en förrättning i princip icke kunna påkallas förrän efter förrättningens slutförande. Först i och med att förrättningsmännen skilt sig från ett ärende genom att förklara sin prövning avslutad eller förrättningen inställd skall alltså talan kunna fullföljas och besvärstiden börja löpa. Detta bör gälla som en huvudregel oavsett om förrättningsmännen träffat sina avgöranden först i samband med förrättningens slutförande eller de under förrättningens gång efter hand meddelat beslut och vidtagit åtgärder av betydelse för de olika intressen som beröras. Kommittén, som upptagit ett stadgande härom i 4 §, har funnit denna ordning mest ändamålsenlig, enär förrättningsarbetet skulle störas och fördröjas, om ett separat överklagande av skilda förrättningsavgöranden skulle i allmänhet tillåtas. Genom en samlad bedömning av de vid en förrättning förekommande frågorna, vilka föras vidare till domstol, ökas dessutom i regel möjligheterna att vinna ett materiellt riktigt och lämpligt helhetsresultat. Icke minst av betydelse är att det för sakägarna kan i vissa fall vara svårt att, innan förrättningen slutförts, överblicka räckvidden av ett beslut och avgöra om de skola besvära sig däröver. Härtill kommer att det för den prövande domstolen ofta skulle bliva en belastning att vid särskilda tider behöva upptaga olika spörsmål rörande en och samma förrättning till behandling. Att märka är emellertid att vissa förrättningsbeslut avse frågor, som äro helt fristående i förhållande till vad eljest förekommer under samma förrättning och därigenom lämpligen kunna i händelse av överprövning behandlas för sig. Av vad kommittén tidigare anfört rörande förrättningshandläggningen följer vidare att ställningstagandena under pågående förrättning stundom kunna vara av sådan grundläggande betydelse för det följande förrättningsarbetet att ett slutligt avgörande skulle, trots de nyss påtalade olägenheterna med särskild fullföljd, vara till övervägande fördel. Detta gäller i synnerhet, då ett omfattande arbete återstår och det är angeläget med garantier mot att detta utföres till ingen nytta. En omedelbar överprövning av förrättningsmännens beslut i dylika fall bör därför tillåtas. Den föreslagna ordningen för förrättningshandläggningen bygger också på den förutsättningen att ett slutligt avgörande i vissa hänseenden skall kunna åstadkommas under en förrättning, innan alla till förrättningen hörande åtgärder blivit vidtagna. Detta innebär icke någon principiell nyhet, ty även jorddelningslagen föreskriver, ehuru dock endast beträffande skiftesförrättningar, att förrättningsmännens beslut i vissa frågor, som i hög grad påverka sättet för fastighetsbildningens genomförande, skola i händelse av missnöje underkastas omedelbar överprövning (21 kap. 19 §).

Enligt hittillsvarande terminologi ha dylika frågor brukat betecknas preliminärfrågor.

I förevarande paragraf regleras, när enligt den nya fastighetsbildningslagen särskild besvärstalan skall föras vid förrättning och när alltså den i 4 § inskrivna huvudregeln angående fullföljden icke skall vinna tillämpning. Första och andra styckena av paragrafen innehålla en uppräkning av beslut, som under alla förhållanden skola göras till föremål för särskilt överklagande, medan tredje stycket meddelar regler, enligt vilka det ligger i förrättningsmännens hand att rörande vissa andra beslut bestämma om de avgjorda frågorna skola behandlas som preliminärfrågor eller ej. Slutligen må nämnas att följande paragraf anger vissa avgöranden, som visserligen också skola överprövas för sig men som intaga en särställning genom att klagorätten ej är inskränkt till viss tid.

Uppräkningen i första stycket omfattar till en början beslut, varigenom ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avvisats, jäv mot förrättningsman ogillats eller förrättningsmännen utlåtit sig om ersättning till sakkunnigt biträde eller syssloman. Beträffande avvisningsbesluten må framhållas att dessa kunna enligt 4 kap. 9 § och 14 kap. 2 § meddelas av lantmätaren, innan en förrättning ännu anses ha kommit till stånd. Med tanke på dessa fall, då ett överklagande således icke skulle kunna anknytas till slutförandet av en förrättning, är det nödvändigt med en regel om särskild fullföljd. Regeln har emellertid ansetts böra omfatta även avgöranden genom vilka en ansökan under pågående förrättning avvisas utan saklig prövning. Angående beslut om ogillande av jäv mot förrättningsman innebär förslaget ingen ändring i förhållande till vad för närvarande gäller rörande laga skifte enligt 21 kap. 18 § jorddelningslagen. Visserligen torde behovet att få en jävsfråga av detta slag preliminärt avgjord icke vara särdeles framträdande vid förrättningar av mindre omfattning, men då det skulle medföra svårigheter att icke låta enhetliga regler härvidlag gälla beträffande alla förrättningar, har kommittén funnit sig böra föreskriva särskild fullföljd mot förrättningsmännens avgörande i samtliga fall, då jäv ogillas. Härigenom erhålles också viss anslutning till stadgandet i 49 kap. 3 § rättegångsbalken, som i motsvarande situation vid underrätt ålägger part att, vid äventyr att icke vidare äga rätt till talan i jävsfrågan, anmäla missnöje och att efter rättens bestämmande föra särskild talan mot rättens beslut. Med anledning av vad nämnda lagrum jämväl innehåller angående fullföljd mot underrätts beslut, varigenom invändning om rättegångshinder lämnats utan bifall, kan möjligen göras gällande att ett motsvarande avgörande av förrättningsmännen bör behandlas på likartat sätt och alltså i förevarande paragraf jämställas med beslut om ogillande av jäv. En sådan anordning skulle dock, även om hinder mot förrättningsprövning någon gång kan tänkas föreligga, knappast fylla någon praktisk funktion och återfinnes ej heller i nuvarande fastighetsbildninglagstiftning. Anledning

saknas därför att låta uppräkningen i första stycket av paragrafen omfatta också förrättningsmännens beslut att trots invändning om hinder mot förrättningsprövning fullfölja förrättningen. Att förrättningsmännens yttrande rörande ersättning till sakkunnig och syssloman skall behandlas såsom en preliminärfråga sammanhänger med att beslutet utan olägenhet kan bedömas fristående samt att ett skyndsamt avgörande är angeläget för den ersättningsberättigade. Förslaget i denna del innebär för övrigt i princip ingen nyhet.

Utöver de förrättningsavgöranden som enligt det anförda skola föranleda särskilt överklagande nämnas i första stycket tillståndsbeslut samt beslut om rättelse enligt 4 kap. 42 §. Såvitt gäller tillståndsbesluten erfordras uppenbarligen icke här någon motivering till den föreslagna fullföljdsregeln. Av vad kommittén anfört i anslutning till stadgandet i 4 kap. 26 § framgår att hela anordningen med dessa beslut enligt sitt syfte kräver att förrättningsmännens avgörande skall kunna vinna laga kraft, innan förrättningen fortsättes. I fråga om beslut varigenom rättelse äger rum må påpekas att när rättelse verkställes denna i stor utsträckning torde komma att beslutas av lantmätaren först efter förrättningens avslutande, varför en särskild fullföljdsregel erfordras. Också då sådant beslut meddelas under förrättningens gång torde detta icke minst med hänsyn till sin fristående karaktär böra göras till föremål för särskilt överklagande, om sakägare icke skulle åtnöjas därmed. Det föreslagna stadgandet härom är avsett att gälla icke blott rättelser som ske med direkt tillämpning av 4 kap. 42 § utan även sådana som verkställas med stöd av hänvisningen i 14 kap. 2 §.

Vad beträffar sättet för fullföljd mot ovan nämnda beslut stadgas vidare i första stycket av denna paragraf att talan skall föras genom besvär. Berättigad att anföra besvär är sakägare. Genom föreskriften härom erhålles ej en fullständig reglering av talerätten, utan allmänna rättsgrundsatser härutinnan äro avsedda att därjämte vinna tillämpning. Endast den sakägare som ett förrättningsavgörande gått emot skall sålunda äga påkalla överprövning därav. Eftersom beslut om ersättning till sakkunnig och syssloman dessutom röra tredje mans rätt, har genom den föreslagna bestämmelsen tillika angivits att talan mot sådant ersättningsbeslut må i den för sakägare stadgade ordningen föras även av annan som beslutet rör. Detsamma gäller beslut varigenom ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning avvisats. Sökanden bör uppenbarligen, oavsett om han verkligen är att anse såsom sakägare eller ej, få till stånd en omprövning av avvisningsbeslutet.

Andra stycket av paragrafen behandlar frågan om särskild fullföljd mot vissa förrättningsbeslut, som röra gemensamma arbeten vid fastighetsreglering. Förrättningsmännens avgörande enligt 9 kap. 1 § att gemensamt arbete skall utföras inom regleringsförrättningens ram eller att fråga om genomförande av torrläggnings- eller vägbyggnadsföretag skall prövas i särskild

ordning enligt annan lagstiftning omnämnes här i första hand bland de beslut mot vilka sakägarna ha att i händelse av missnöje föra särskild talan. Såsom angivits vid 9 kap. 3 § skall en av förrättningsmännen enligt sistnämnda lagrum verkställd provisorisk kostnadsfördelning kunna underkastas omedelbar omprövning i jorddomstolen, och beslut om sådan fördelning ha därför även angivits i förevarande sammanhang. Enligt vad här slutligen stadgas skall talan särskilt fullföljas, då förrättningsmännen utnyttjat den rätt som enligt 4 kap. 37 § tillkommer dem att entlediga syssloman, om denne finnes icke handhava gemensamt arbete på behörigt sätt, och att i hans ställe förordna annan syssloman. Angående sättet för fullföljden i de fall varom nu är fråga meddelas icke några självständiga regler, utan hänvisning sker i denna del till första stycket.

Vid uppbyggnaden av förfarandet vid fastighetsbildningsförrättningar har kommittén eftersträvat en ordning som skall medgiva att fastighetsbildningsbeslut i vissa fall vinna laga kraft, innan erforderliga värderingar utföras och verkställighetsarbeten fullgöras. Visserligen skall fastighetsbildningsbesluten i flertalet fall, då förrättningarna äro enkla, meddelas först i anslutning till förrättningarnas avslutande, varvid ett särskilt överklagande icke fyller någon funktion, men så snart förhållandena äro av mera komplicerad natur skall en uppdelning av förrättningsarbetet i olika etapper kunna ske och av särskild betydelse blir därvid att förrättningsmännens avgöranden rörande själva fastighetsbildningen skola kunna meddelas på ett tidigare stadium och bliva slutligt gällande under pågående förrättning. För detta ändamål erfordras att fastighetsbildningsbeslut kunna för sig göras till föremål för överprövning. Att i lagen direkt angiva i vilka situationer sådan särskild fullföljd skall förekomma har emellertid synts kommittén mindre lämpligt. Åt förrättningsmännen, som böra ha tämligen fria händer att allt efter omständigheterna i det enskilda fallet gestalta förfarandet på lämpligaste sätt, har i stället anförtrotts att bestämma, när särskild talan mot ett fastighetsbildningsbeslut skall tillåtas. Stadgande om att förrättningsmännen således skola äga förordna om särskild fullföljd har upptagits i tredje stycket av denna paragraf. I samband därmed anges även att dylikt förordnande endast må meddelas, om det finnes ägnat att befordra en ändamålsenlig förrättningshandläggning. I övrigt hänvisas till de i första stycket meddelade reglerna om sättet för fullföljden, varjämte utsäges att den klagorätt som här avses tillkommer sakägare. Tillkännagivande om förordnandet måste lämnas vid fastighetsbildningsbeslutets meddelande. Detta följer av 4 kap. 14 § andra stycket.

Särskild uppmärksamhet kräva partiella fastighetsbildningsbeslut eller med andra ord beslut, som ej innefatta medgivande till den aktuella fastighetsbildningen i dess helhet. Rörande dessa avgöranden har kommittén tidigare uttalat att de i motsats till de fullständiga fastighetsbildningbesluten icke kunna anses innebära ett generellt ställningstagande till fastighetsbild-

ningens tillåtlighet samt att delbesluten, i den mån de icke meddelas i anslutning till tillståndsbeslut, därför icke böra få bliva slutligt gällande med mindre tillståndsfrågan redan blivit med bindande verkan avgjord. Med anledning härav har i tredje stycket av denna paragraf tillagts en bestämmelse, enligt vilken för förordnande om särskild fullföljd beträffande delbeslut fordras att tillståndsbeslut samtidigt meddelas eller att lagakraftägande sådant beslut föreligger. Om delbeslut meddelas samtidigt med tillståndsbeslut, förutsättes således att vid ett överklagande gemensam överprövning av båda besluten kommer till stånd. Besvär i tillståndsfrågan torde i varje fall alltid få anses omfatta även den avgjorda fastighetsbildningsfrågan.

Vad ovan sagts rörande behovet av ett särskilt överklagande av förrättningsmännens grundläggande beslut vid fastighetsbildning äger motsvarande giltighet beträffande fastighetsbestämning. Såsom kommittén framhållit redan vid 14 kap. 7 § torde det i vissa fall, när fastighetsbestämning är av betydelse för en samtidig fastighetsbildning, vara nödvändigt att tillåta särskild fullföljd mot fastighetsbestämningsbeslutet. Till följd härav ha vid utformningen av bestämmelserna i tredje stycket dessa avgöranden jämställts med de fullständiga fastighetsbildningsbesluten.

Gemensamt för samtliga de i denna paragraf reglerade besvärsmöjligheterna är att den klagande har att ingiva sina besvär direkt till jorddomstolen och att detta skall ske inom tre veckor från den dag, då det beslut besvären avse meddelades. Om skälen för att besvärstiden fastställts till tre veckor får kommittén hänvisa till vad nedan sägs vid 4 § om tiden för anförande av besvär i anledning av avslutad eller inställd förrättning. Motsvarighet till en i 21 kap. 21 § jorddelningslagen meddelad bestämmelse om förlängning i vissa fall av tiden för anförande av besvär i preliminära skiftesfrågor har icke synts erforderlig. Numera gällande allmänna regler om som av laga förfall varit hindrad att iakttaga den här stadgade besvärstiden, att trots tidens utgång anföra besvär och få till stånd en prövning av besvären.

2 §.

Såsom påpekats vid 1 § anger förevarande paragraf vissa förrättningsåterställande av försutten tid torde erbjuda tillräckliga möjligheter för den, avgöranden, som skola särskilt överklagas utan att någon bestämd klagotid är föreskriven. Paragrafen gäller först och främst i den situationen, att sakägare menar att en förrättning onödigt uppehålles genom förrättningsmännens beslut i något hänseende. Vilandeförklaring torde höra till de beslut som främst kunna föranleda onödiga och för sakägare menliga dröjsmål med förrättningar, men den föreslagna bestämmelsen i denna del omfattar även t. ex. förordnanden om vissa sakkunnigutredningar. Bestämmelsen motsvarar stadgandet i 49 kap. 6 § rättegångsbalken. Vidare avses fall, då någon är missnöjd med förordnande enligt 5 kap. 20 §, innebärande in-

skränkningar i rätten att verkställa skogsavverkning eller att bortföra matjord inom område som ingår i fastighetsreglering. Med hänsyn till svårigheterna att bringa sådant förordnande till allmän kännedom har det ansetts mest tillrådligt att icke begränsa klandermöjligheterna till viss tid. Beträffande beslut, varigenom medgivande till byggnadsarbete vägrats, sedan förordnande meddelats enligt 5 kap. 22 §, har samma besvärsregel ansetts böra gälla, även om hinder i och för sig icke skulle möta mot att här låta en överprövning vara beroende av att besvären anföras inom viss tid. Eftersom sökanden emellertid skulle äga möjlighet att, om den föreskrivna tiden försuttes, hos förrättningsmännen framställa ny begäran om medgivande, har det synts opåkallat med en tidsbegränsning av klagorätten.

3 §.

Enligt denna paragraf må talan icke fullföljas mot beslut, varigenom förrättningsmännen gillat jävsanmärkning. Stadgandet äger motsvarighet i 3 kap. 9 § sista stycket jorddelningslagen och, såvitt gäller domstolsväsendet, 49 kap. 7 § rättegångsbalken.

4 §.

Denna paragraf upptager huvudregeln om sakägares rätt att föra talan mot beslut och åtgärd vid förrättning och innebär i princip att han i alla andra fall än de i 1—3 §§ behandlade skall fullfölja sin talan genom besvär, som skola ingivas till jorddomstolen inom tre veckor från den dag, då förrättningen förklarades avslutad eller inställd. Motsvarande bestämmelser i gällande lagstiftning återfinnas i 21 kap. 20, 22 och 23 §§ jorddelningslagen. Dessa lagrum föreskriva emellertid en klandertid av trettio dagar utom beträffande skiftesförrättningar, som kunna överklagas inom fyrtiofem dagar från slutförandet. Att kommittén nu föreslår en förkortning till tre veckor sammanhänger med önskemålet att förrättningarna snarast möjligt skola leda till slutligt bestående resultat. Enligt 52 kap. rättegångsbalken är tiden för anförande av besvär över allmän underrätts beslut endast två veckor. Att på förevarande område tillämpa en så kort frist har kommittén visserligen ej ansett tillrådligt men har däremot funnit det lämpligt att anknyta till den i 50 och 51 kap. rättegångsbalken stadgade tiden av tre veckor för ingivande av vadeinlaga vid fullföljd av talan mot underrätts dom i såväl tvistemål som brottmål. Den tid som en vadekärande alltid har att iakttaga torde få anses fullt tillräcklig också för en klagande i jordmål.

Enligt de föreslagna bestämmelserna om fastighetsreglering skall i vissa situationer även annan än sakägare i vedertagen mening kunna åläggas skyldighet att utgiva ersättning eller att gälda förrättningskostnad. Genom ett särskilt tillägg till huvudregeln i denna paragraf har denne likställts med sakägare i vad avser rätten att föra talan mot beslut om sådant åläggande.

För det fall att en under förrättningen verkställd gränsutmärkning blivit

felaktigt genomförd kunna svårigheter onekligen uppkomma för sakägare att före utgången av den föreslagna korta besvärstiden om tre veckor få kännedom om felet och hinna klandra åtgärden. Om fel av denna beskaffenhet någon gång skulle förekomma, torde sakägarna knappast upptäcka det förrän de fått taga del av förrättningskartan och kunnat jämföra dess visning av gränssträckningarna med de på marken utsatta gränsmärkena. Med hänsyn till den betydelse i materiellt hänseende som utmärkningen i regel får erfordras emellertid garantier för att sakägarna icke gå förlustiga sin klagorätt härutinnan. Enligt nuvarande ordning har problemet lösts på det sättet att ett särskilt institut för rättelse av fastställd förrättning införts. Såsom framgår av vad tidigare sagts skall sålunda på grund av föreskrift i 21 kap. 47 § jorddelningslagen, om efter det att en förrättning blivit fastställd genom lagakraftägande beslut utrönts att fel förelupit vid utmärkande på marken av ägogräns, som tillkommit vid förrättningen, rättelse sökas hos ägodelningsrätten inom ett år från det kartan utgivits eller avsänts till vederbörande sakägare. Rättelse i enlighet härmed kan även komma till användning, om eljest vid en förrättning förekommit fel i mätning eller uträkning. Vid bedömning i vad mån någon motsvarande anordning erfordras för framtiden synas endast fel vid gränsutmärkning behöva uppmärksammas i detta sammanhang, ty i övrigt torde de vanliga fullföljdsreglerna ävensom den i 4 kap. 42 § reglerade rättelsemöjligheten medföra en tillräckligt betryggande ordning. Vad gränsfrågorna beträffar har den enklaste lösningen synts vara att man förlänger besvärstiden så att sakägarna erhålla en väl tillmätt tidsrymd, inom vilken de skola hinna undersöka om anledning finnes till erinran mot utmärkningen och, för den händelse fel skulle anses föreligga, påkalla rättelse därav. Denna utvidgade besvärsmöjlighet skall emellertid icke få innebära att ett genomförande av själva den grundläggande förrättningsåtgärden försenas. Den omständigheten att sakägarna fortfarande äga rätt att föra talan rörande utmärkningen även då denna ägt rum under själva förrättningen skall följaktligen icke hindra att förrättningen betraktas såsom slutligt bestående och att anteckning därom sker i fastighetsregistret.

På grund av vad nu sagts har i ett särskilt andra stycke av denna paragraf tillfogats en särbestämmelse av innebörd att sakägare må jämväl efter utgången av den eljest gällande klagotiden om tre veckor genom besvär söka rättelse i gränsutmärkning, som skett i anledning av fastighetsbildning eller fastighetsbestämning, men att han vid fullföljd i sådant fall har att inkomma med sina besvär till jorddomstolen inom ett år från den dag, då anteckning om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen verkställdes i fastighetsregistret. Att på sätt som skett i 21 kap. 47 § jorddelningslagen anknyta den särskilda klandertiden till förrättningskartans utlämnande har ej synts lämpligt.

Vid utformningen av bestämmelsen i andra stycket rörande klagan över

gränsutmärkning har vidare måst uppmärksammas att sådan utmärkning kan enligt 4 kap. 27 § eller 14 kap. 6 § äga rum först efter förrättningens avslutande. För det fall att lantmätaren sålunda fullgör arbetet utom ramen för förrättningshandläggningen torde det i regel ske först sedan han kunnat konstatera att förrättningen leder till slutligt bestående resultat. Han torde alltså vanligen invänta registreringen. Med hänsyn härtill har i särbestämmelsen tillagts att den särskilda besvärstiden skall, därest gränsutmärkningen sker först efter registreringen, räknas från det utmärkningen slutfördes. Anteckning om när detta skedde kommer att återfinnas i förrättningsakten.

Det må påpekas att, därest en gräns fått felaktig sträckning utmärkt på marken men felet hänför sig till utstakningen och icke till utmärkningen, den nu föreslagna särbestämmelsen ej är avsedd att vinna tillämpning. Ofta kan det emellertid vara svårt att i efterhand avgöra huruvida felet uppkommit vid den ena eller den andra åtgärden. I brist på annan utredning torde klagandens uppgift att felet beror på utmärkningen få tagas för god.

5 §.

För närvarande äger byggnadsnämnden — som skall underrättas om varje enligt jorddelningslagen handlagd förrättning inom ort, där skyldighet föreligger att söka byggnadslov, samt om skiften och avstyckningar enligt 1917 års lag — hos överlantmätaren framställa erinran mot förrättning, som granskas av denne, och skall överlantmätaren, om sådan erinran gjorts och fråga ej är om avstyckning enligt 1917 års lag, hänskjuta fastställelseprövningen till ägodelningsrätten (21 kap. 43 § jorddelningslagen). Dessutom gäller att ägodelningsrätten, när besvär över förrättning anförts, i vissa fall har att före målets avgörande inhämta yttrande från nämnden (21 kap. 42 § jorddelningslagen). Över beslut, varigenom ägodelningsrätt eller hovrätt meddelat fastställelse å förrättning avseende jord inom ort som nyss sagts må klagan även föras av byggnadsnämnden (21 kap. 51 § 1 mom. jorddelningslagen). Den ställning nämnden sålunda intar i fastighetsbildningssammanhang kommer att lämnas i stort sett orubbad vid ett genomförande av kommitteförslaget. I visst avseende kommer nämndens ställning till och med att stärkas genom att nämnden, såsom framhållits redan i den inledande översikten rörande domstolar och rättegången i jordmål, bör i viss utsträckning erhålla en självständig rätt att fullfölja talan mot förrättningsmännens avgöranden. Stadgande rörande denna fullföljdsrätt meddelas i förevarande paragraf.

Vid angivande av vilka förrättningsavgöranden som byggnadsnämnden skall kunna bringa under jorddomstolens prövning har till en början en lokal begränsning synts erforderlig. I nära överensstämmelse med vad som i motsvarande hänseende gäller för närvarande ha dess befogenheter därvid begränsats till fastighetsbildning inom sådana områden, där skyldighet

föreligger att söka lov till nybyggnad i allmänhet, eller alltså områden med fastställd generalplan eller med stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Vidare har angivits att endast genom tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut avgjorda frågor skola kunna av nämnden föras vidare till domstol. Förrättningsmännens beslut i exempelvis ersättningsfrågor samt rena verkställighetsåtgärder skola sålunda icke på nämndens föranstaltande kunna underkastas domstols prövning.

Vid sidan av de fullföljdsmöjligheter som framgå av vad nu sagts tillkommer det byggnadsnämnden redan enligt 1 § att föra talan mot beslut, varigenom nämndens ansökan om viss förrättningsprövning avvisats. Beträffande såväl fastighetsreglering som fastighetsbestämning skall ju nämnden äga viss initiativrätt, som skall utövas genom ansökan, och för den händelse dess ansökan icke skulle upptagas kommer nämnden följaktligen att kunna påkalla en överprövning. För det fall att den begärda förrättningen efter prövning i materiellt hänseende blir inställd, synes nämnden också böra vara berättigad att draga frågan huruvida inställandet varit lagligen grundat under jorddomstolens prövning. Härför erfordras emellertid ett särskilt påpekande i lagtexten och detta har skett genom att i nu ifrågavarande lagrum tillagts att nämnden äger fullfölja talan även mot beslut, varigenom förrättning som begärts av nämnden förklarats inställd.

Beträffande frågan om vilket rättsmedel byggnadsnämnden skall anlita och vad som bör iakttagas för dettas utnyttjande torde såsom kommittén tidigare uttalat det för sakägarna gällande besvärsförfarandet helt böra tillämpas. Till följd av bestämmelserna i 4 kap. 24 och 29 §§ kommer nämnden att på samma sätt som sakägarna erhålla möjlighet att följa de förrättningar som beröra dess verksamhet och att få kännedom om därvid meddelade beslut. Därför har nu stadgats att talan mot de ovan angivna förrättningsbesluten må av nämnden fullföljas på sätt och inom tid som gäller för sakägare.

Såvitt gäller fastighetsreglering skall enligt 5 kap. 3 § första stycket förutom byggnadsnämnden även annan, som ej är sakägare, i vissa fall kunna genom ansökan taga initiativ till en förrättningsprövning. Även sådan sökande bör i likhet med nämnden kunna få till stånd en överprövning av beslut, varigenom förrättningen förklaras inställd. Den särskilda besvärsregel som funnits påkallad med anledning härav och som ansetts lämpligen böra utformas genom viss hänvisning till vad som skall gälla beträffande byggnadsnämndens besvärsrätt har upptagits i denna paragraf.

6 §.

Genom denna paragraf regleras frågan om möjligheterna för dem, som eljest äro berättigade att föra talan mot förrättningsavgörande, att genom särskild förklaring avsäga sig sin besvärsrätt. Beträffande de allmänna domstolarna gäller i motsvarande hänseende enligt 49 kap. 1 § och 54 kap.

1 § rättegångsbalken att utfästelse av part i tvistemål att icke fullfölja talan mot underrättens eller hovrättens dom skall lända till efterrättelse, om tvisten gäller sak varom förlikning är tillåten och utfästelsen gjorts efter tvistens uppkomst. Har den gjorts före domen, fordras dessutom att motparten på motsvarande sätt utfäst sig att icke fullfölja talan. Även nuvarande fastighetsbildningslagstiftning innehåller vissa regler, som möjliggöra för sakägarna att med bindande verkan avsäga sig sin fullföljdsrätt, men räckvidden av dessa regler är i hög grad begränsad. I 21 kap. 22 § jorddelningslagen stadgas sålunda att, därest avstyckningsförrättning vid avslutandet blivit av fastighetens ägare eller, om flera sakägare finnas, av dem samtliga medelst påskrift på protokollet godkänd, talan mot förrättningen sedermera icke må föras. I fråga om gränsbestämning gäller därjämte enligt 21 kap. 19 och 23 §§ samma lag att vare sig åtgärden sker under laga skifte eller ej talan däremot icke får föras, om bestämningen efter slutförandet blivit genom påskrift på förrättningsprotokollet godkänd av samtliga sakägare. Sistnämnda regel infördes genom lagändring år 1953 och till stöd därför åberopades den tidsvinst som skulle uppkomma genom att fastställelse å en gränsbestämning skulle vid godkännande kunna meddelas omedelbart utan att besvärstidens utgång behövde avvaktas (prop. 63/1953 s. 51 f., NJA II 1954 s. 73 f.).

I den nya fastighetsbildningslagen torde en motsvarande anordning med godkännande, som utesluter ett begagnande av fullföljdsrätten, böra införas, men anledning saknas att begränsa densamma till endast vissa typer av förrättningar. Som skäl för anordningen kan man på samma sätt som skedde vid 1953 års lagändring hänvisa till att förrättningarna därigenom snabbare kunna leda till slutligt bestående resultat. Detta syfte uppnås emellertid endast om samtliga fullföljdsberättigade på angivet sätt avstå från rätten att fullfölja talan. En förklaring av endast någon eller några av sakägarna om godkännande medför icke den eftersträvade tidsvinsten, och det kan vid detta förhållande synas naturligt att icke tillerkänna ensidiga förklaringar bindande verkan. Emellertid kan den här diskuterade anordningen vara av värde även i ett annat hänseende. Den kan sålunda fylla en nyttig funktion genom att bidraga till att domstolsprövning kommer till stånd i minskad omfattning utan att klagorätten för den skull blir otillbörligt beskuren. Från denna synpunkt kan den vara av väl så stor betydelse för såväl enskilda sakägare som det allmänna särskilt om man låter ett godkännande lända till efterrättelse även utan att samtliga fullföljdsberättigade anslutit sig därtill. Det kan ofta vara svårt att vid eller efter en förrättnings avslutande komma i förbindelse med alla sakägarna och bereda dem tillfälle att avgiva förklaring att de äro nöjda och ej önska föra talan mot förrättningen. I synnerhet de, som endast i obetydlig mån beröras av en åtgärd och därför ha särskild anledning att underlåta fullföljd, bruka vara svåra att nå, enär de ej ansett sig behöva närmare följa förrättnings-

arbetet. Om övriga sakägare, som haft mera betydande intressen att bevaka, äro beredda att godkänna förrättningen, kan det vara angeläget att man har möjlighet att få ett bindande besked från dem om att de icke skola fullfölja talan.

Visserligen kan det synas betänkligt att sakägare skall med bindande verkan kunna avsäga sig fullföljdsrätt i frågor, som ej äro föremål för dispositionsfrihet. De principiella invändningar man härvidlag kan anföra mot den ifrågavarande anordningen gälla emellertid oavsett om man upprätthåller ett krav på att samtliga skola vara ense om avsägelsen eller man tillerkänner verkan åt sådan förklaring från enstaka sakägares sida. Om man på sätt som skett enligt jorddelningslagen helt utesluter möjligheten till förhandsavsägelse och dessutom låter avsägelsen ske i form av ett skriftligen lämnat godkännande, synas dock invändningarna icke förtjäna större avseende. De ha ju heller icke ansetts hindra det nuvarande, enligt jorddelningslagen tillåtna systemet med godkännande.

På grund av det anförda har kommittén funnit sig böra i denna paragraf föreslå den inskränkningen i de ovan i detta kapitel stadgade besvärsreglerna att den, som skriftligen godkänt förrättning, icke skall äga föra talan i jorddomstolen om ändring av vad sålunda godkänts. Enligt kommitténs mening ligger det i sakens natur att ett godkännande enligt vad nu sagts skall kunna lämnas först sedan förrättningen blivit avslutad. Då det ofta torde vara värdefullt att kunna begränsa godkännandet till visst bestämt förrättningsbeslut, har detta även medgivits enligt förslaget. Möjligheten härtill skall kunna utnyttjas redan i anslutning till beslutets meddelande och synes främst komma att tillgripas beträffande beslut i preliminärfrågor. Likaså skall åtgärd, varigenom gräns blivit utmärkt på marken, kunna godkännas av sakägare med påföljd att han är avstängd från rätten att anföra besvär över utmärkningen. Utan att lagtexten lämnar direkt stöd härför bör det vid godkännande av avslutad förrättning vara möjligt att från godkännandet undantaga viss del, t. ex. förrättningsmännens avgörande av kostnadsfrågan eller gränsutmärkning, som skett under förrättningen.

Vad sålunda föreslagits rörande verkan av ett godkännande bör enligt kommitténs mening icke gälla helt förbehållslöst. Om jorddomstolen på grund av underställning eller besvär av annan än den som lämnat godkännandet kommer att ingå på prövning av beslut eller åtgärd, som avses med detta, har ju godkännandet icke medfört någon nämnvärd fördel från processekonomisk synpunkt och det skulle i sådant fall framstå som meningslöst och obilligt att avvisa en besvärstalan på den grund att klaganden redan förklarat sig godtaga vad han sedermera önskar få överprövat i jorddomstolen. Stadgandet att talan icke må föras om ändring av vad som godkänts har därför begränsats att gälla blott under förutsättning att jorddomstolens prövning av det godkända ändock icke skall äga rum. Måhända skulle det med tanke på den nu åsyftade situationen förtjäna övervägas att till förmån för den som lämnat ett godkännande införa någon sorts mot-

svarighet till anslutningsvad enligt 50 kap. 2 § rättegångsbalken. Kommittén har dock icke funnit tillräckliga skäl föreligga att framlägga förslag härom.

Det må framhållas att icke blott sakägare utan även andra besvärsberättigade skola med bindande verkan kunna lämna godkännande enligt denna paragraf. I tillämpningen torde det bliva av särskild vikt att vid fastighetsbildning, över vilken byggnadsnämnden må föra talan enligt vad sägs i 5 §, nämnden skall kunna avsäga sig sina besvärsmöjligheter så att besvärstidens utgång icke behöver avvaktas för att laga kraft skall inträda.

Vanligen torde ett godkännande böra tecknas på förrättningsprotokollet, men kommittén har ej ansett sig böra uppställa ett oavvisligt krav härpå. Även fristående skriftliga förklaringar böra godtagas, dock endast under förutsättning att de kommit lantmätaren eller fastighetsregisterföraren till handa. Härigenom underlättas införskaffande av giltiga godkännanden från sakägare, som ej varit tillstädes. Självfallet måste avfattningen vara sådan att av förklaringen klart framgår vad godkännandet omfattar. Genom administrativa föreskrifter torde böra sörjas för att godkännande, som sålunda lämnas i form av ett fristående meddelande, kommer att intagas i förrättningsakten.

För det fall att förrättningsmännen enligt föreskrift i lagen grundat sitt avgörande i något hänseende på överenskommelse mellan sakägare, kan det synas önskvärt med ett klarläggande i detta sammanhang av frågan huruvida den, som biträtt överenskommelsen även skall anses ha avhänt sig rätten att föra talan mot avgörandet. Väl innefattar överenskommelsen ett sådant förfogande över den materiella rätten som icke kan återkallas, i varje fall icke utan åsämjande av alla berörda. Å andra sidan måste de mellan vilka överenskommelsen ingåtts formellt anses vara bibehållna vid sin besvärsrätt. Genom besvärstalan böra de var för sig kunna angripa avgörandet på den grund att överenskommelsen av särskild anledning är ogiltig.

Enligt 14 kap. 5 § andra stycket skall fastighetsbestämningsbeslut rörande gränsfråga kunna grundas på överenskommelse, även om icke samtliga sakägare biträtt överenskommelsen. Det räcker, om denna ingåtts av dem, som vid förrättningen fört talan i ifrågavarande del eller varit närvarande då gränsfrågan avgjordes. Spörsmålet huruvida de sakägare som icke deltagit i överenskommelsen kunna föra talan mot fastighetsbestämningsbeslutet bör bedömas på samma sätt som motsvarande problem vid förening enligt nuvarande fastighetsbildningslagstiftning. De frånvarande äro formellt oförhindrade att föra talan mot beslutet, men deras möjligheter att få till stånd en ändring äro huvudsakligen begränsade till fall, där det visas att överenskommelsen ej är lagligen beskaffad eller att beslutet icke skall grundas på överenskommelsen.

7 §.

Denna paragraf reglerar fullföljden å det allmännas vägnar mot förrättningsbeslut i sådana fall, då den fullföljda talan grundas på att beslutet

strider mot någon av de i lagen meddelade bestämmelserna med jord- eller planpolitisk innebörd. I enlighet med vad förut sagts är underställning det rättsmedel som här skall komma till användning och överlantmätaren det organ som främst skall bära ansvaret för bevakningen i detta hänseende av det allmännas rätt. Både vid underställning i dessa fall och i vissa besvärsmål, där jord- och planpolitiska överväganden bliva aktuella, uppträder han, antingen ensam eller vid sidan av andra myndigheter, som målsman för det allmänna och kommer därmed otvivelaktigt att framstå såsom företrädare för ett visst partsintresse. Detta innebär ingen nyhet och utesluter ej att överlantmätaren även i fortsättningen liksom hittills av domstolarna anlitas som expert i frågor, vilka röra förhållandet mellan enskilda sakägare. För övrigt må påpekas att överlantmätarens uppgift att bevaka det allmännas rätt ej är avsedd att utövas under ensidigt hävdande av allmänna intressen. Den objektivitet som kännetecknat överlantmätarens hittillsvarande verksamhet i samband med fastställelseprövningen skall ej uppgivas. På samma sätt som enligt nuvarande ordning skall det ankomma på honom att i största möjliga utsträckning bidraga till att de i målen förekommande problemen av skilda slag bliva allsidigt utredda. Ej blott när han i domstolen yttrar sig i fråga rörande de enskilda sakägarnas inbördes rätt utan även då han för det allmännas talan, skall han alltså beakta synpunkter och omständigheter till förmån för såväl den ena som den andra sidan.

Den fullföljd varom här är fråga gäller endast beträffande fastighetsbildning. Vid fastighetsbestämning kan knappast något sådant mera betydande allmänt intresse beröras att en bevakning därav erfordras på samma sätt som vid fastighetsbildning. Kommittén anser sig härvid kunna bortse från bestämningar, som påverka omfattningen av allmänt vattenområde, eftersom en särskild ordning i sådant fall förutsättes gälla redan på förrättningsstadiet för tillvaratagande av det allmännas rätt. Icke ens alla avgöranden som träffas vid fastighetsbildning äro emellertid av beskaffenhet att behöva underkastas en jord- och planpolitisk kontroll. Blott tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut äro här av intresse, och underställning enligt denna paragraf skall följaktligen endast kunna avse dylikt beslut. Härjämte bör viss begränsning i territoriellt avseende gälla så att fastighetsbildning inom vissa områden, där de lokala bebyggelseintressena dominera, undantages från överlantmätarens möjligheter att medelst underställning få till stånd en överprövning.

Genom bestämmelserna i paragrafens första stycke angivas förutsättningarna för att överlantmätaren skall besluta om underställning. Frågan i vilken utsträckning han skall vara skyldig efterkomma framställning därom från sidoordnad myndighets sida får även här sin lösning. I andra stycket meddelas därefter vissa bestämmelser i syfte att bereda sådan myndighet tillfälle att påyrka fullföljd å det allmännas vägnar. Slutligen innehåller tredje stycket en regel om den nyss antydda lokala begränsningen av under-

ställningsmöjligheterna. Vissa ytterligare inskränkningar i rätten att på sätt varom nu är fråga fullfölja mål till jorddomstolen framgå av 10 §, vari bl. a. anges viss tidsfrist efter vars utgång fullföljden icke får äga rum.

Enligt första stycket skall överlantmätaren, om han finner tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut stridande mot sådan bestämmelse i lagen som meddelats för tillgodoseende av allmänt intresse och han anser det vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att beslutet icke blir gällande, underställa det jorddomstolens prövning med yrkande om den ändring han finner påkallad. Ett ytterligare villkor för att prövningen av ett förrättningsbeslut på detta sätt skall kunna hänskjutas till domstol måste vara att talan mot beslutet skall föras särskilt eller att förrättningen blivit avslutad. En begränsning i överensstämmelse härmed har icke någon betydelse i fråga om tillståndsbesluten, mot vilka talan under alla förhållanden skall fullföljas särskilt, men innebär beträffande fastighetsbildningsbesluten att dessa skola under pågående förrättning kunna göras till föremål för underställning blott om förordnande enligt 1 § tredje stycket meddelats. På grund härav har i stadgandet särskilt angivits att möjligheten till underställning föreligger endast då besked om ifrågavarande beslut kommit överlantmätaren till handa enligt 4 kap. 30 §, d. v. s. antingen genom att akten efter förrättningens avslutande överlämnats till honom eller avskrift av beslutet insänts på sätt är föreskrivet i andra stycket sistnämnda lagrum. Givet är att underställning skall kunna äga rum även i sådant fall, då besked som nu sagts skolat lämnas men det genom något förbiseende icke nått överlantmätaren.

Av det nyss återgivna stadgandet i första stycket av förevarande paragraf framgår att överlantmätarens rätt att föranstalta om en domstolsprövning av förrättningsbeslut skall vara inskränkt till fall, där beslutet enligt hans mening ej är lagligen grundat utan strider mot bestämmelse som är meddelad för tillgodoseende av allmänt intresse. Till dylika bestämmelser äro att hänföra samtliga i lagen föreslagna stadganden av materiell innebörd, vilka ej äro underkastade sakägarnas dispositionsfrihet. Förslaget i denna del bör ses mot bakgrund av kommitténs strävan att i största möjliga omfattning undvika att fastighetsbildningsproceduren kompliceras. Med hänsyn till de ökade kostnader som en rättegång medför och till olägenheterna för sakägarna av att fastighetsbildningsfrågan fördröjes genom en domstolsprövning har det ansetts angeläget att överlantmätaren ej enbart av osäkerhet om lagligheten av ett beslut hänskjuter frågan därom till jorddomstolen. Ej heller skall underställning få tillgripas av det skälet att överlantmätaren anser det möjligt att vinna en från allmän synpunkt bättre lösning än den vid förrättningen beslutade, där denna dock uppfyller de i lagen uppställda fordringarna. Det måste alltså krävas att överlantmätaren för sin del tagit ställning till frågan om lagligheten av beslutet och därvid funnit detta ej överensstämma med de till skydd för det allmännas intressen föreskrivna

materiella villkoren. Likaså åligger det honom att precisera sin talan i ett bestämt yrkande. Detta torde oftast innebära att det underställda beslutet skall helt eller i viss angiven del undanröjas men kan tänkas någon gång gå ut på att domstolen skall direkt föreskriva viss jämkning.

Det nu behandlade stadgandet om överlantmätarens självständiga bevakning av allmänintresset vid fastighetsbildning och hans möjligheter att besluta om underställning av tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut förutsätter viss skyldighet för honom att granska de av förrättningsmännen meddelade avgörandena av angivet slag. I den mån denna skyldighet kräver närmare reglering torde föreskrifterna därom böra meddelas i administrativ väg. Kommittén vill emellertid inskärpa vikten av att kontrollen inriktas på väsentligheter och att en tidsödande och arbetskrävande detaljgranskning av förrättningarna undvikes. Frågor av större principiell räckvidd böra ägnas speciell uppmärksamhet, medan däremot en närmare granskning bör kunna underlåtas såvitt gäller beslut, som varken kunna innebära något mera väsentligt åsidosättande i det enskilda fallet av vad man från det allmännas sida kan kräva eller beräknas få verkningar utöver de fastighetsbildningsärenden varom fråga är. För att lagstöd för en dylik av praktiska skäl motiverad begränsning av efterkontrollen skall erhållas och för att dessutom fullföljd till domstol skall undvikas i alla sådana fall, då de värden som stå på spel ej äro av den beskaffenhet att de kunna anses uppväga kostnaderna och olägenheterna med ett rättegångsförfarande, har kommittén såsom framgår av det återgivna stadgandet gjort överlantmätarens beslut om underställning beroende av att det enligt hans mening är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, att det ifrågavarande förrättningsavgörandet icke blir gällande.

Rätten för överlantmätaren att i enlighet med det sagda på eget initiativ besluta om underställning bör självfallet ej utövas utan att samråd ägt rum med de övriga länsmyndigheter som kunna ha anledning att närmare följa den aktuella fastighetsbildningen och att anföra synpunkter rörande dess tillåtlighet och sättet för dess genomförande. Av lantmäteriinstruktionens allmänna föreskrifter följer även att överlantmätaren i bl. a. angelägenheter av nu ifrågavarande art har att verka för en samordning på länsplanet.

Vad härefter beträffar frågan om möjligheterna för annan myndighet än överlantmätaren att få till stånd en överprövning av förrättningsbeslut med jord- och planpolitiska verkningar vill kommittén erinra om vad tidigare sagts, att överlantmätaren skall — för att en erforderlig samverkan mellan olika allmänna organ skall tryggas och gemensamma överläggningar mellan dem komma till stånd i frågor, där motsatta allmänna intressen göra sig gällande — ensam handhava den formella beslutanderätten rörande underställning men att han i viss utsträckning skall vara skyldig att efterkomma från annan myndighets sida gjord framställning om fullföljd å det allmännas vägnar. Vid utformningen av de särskilda lagreglerna i anledning härav har kommittén haft att välja mellan olika metoder att närmare be-

stämma kretsen av de myndigheter som här böra äga ett medinflytande och omfattningen av deras inflytande. Kommittén har för sin del funnit sig böra förorda dels att åt endast ett fåtal angivna myndigheter tillerkännes en ovillkorlig rätt att genom överlantmätarens förmedling få till stånd underställning. Övriga allmänna organ, vilkas verksamhetsområden beröras i de aktuella fallen, skola självfallet, liksom även organisationer av skilda slag och enskilda personer, kunna vända sig till överlantmätaren med begäran om viss frågas hänskjutande till jorddomstolen, men sådan åtgärd skall av överlantmätaren kunna beslutas blott därest förutsättningarna för underställning på hans eget initiativ äro för handen. En lösning enligt vilken överlantmätaren skulle åläggas skyldighet att efterkomma framställning från en betydligt större krets av myndigheter har övervägts inom kommittén men befunnits förenad med alltför svåra olägenheter.

Att överlantmätaren således i vissa bestämda fall skall vara pliktig att på begäran av annan myndighet föranstalta om underställning kan synas ägnat att försvåra ett utjämnande av eventuella meningsskiljaktigheter mellan olika företrädare för det allmänna. Kommittén har dock ansett det icke tillrådligt att avskära sådana myndigheter som vid sidan av lantmäteriorganen ha direkta uppgifter att verka för uppkomsten av en i jord- och planpolitiskt avseende ändamålsenlig fastighetsindelning från möjligheten att, där de finna det påkallat, helt oberoende av den uppfattning överlantmätaren kan hysa få en fastighetsbildningsfråga underkastad domstols prövning. Genom anordningen med överlantmätaren som mellanhand torde dock föreliggande motsättningar på det stora hela taget kunna överbryggas. De myndigheter som böra erhålla bestämmanderätt i förevarande hänseende äro enligt kommitténs mening blott länsstyrelsen och lantbruksnämnden. Eftersom länsstyrelsen har sådan ställning att dess avgörande i vissa ärenden, främst rörande planväsendet, innesluta frågor vilka handhavas av särskilda länsmyndigheter, har det ej ansetts att dessa senare myndigheter, oavsett om de kunna ha till uppgift att främja en från allmän synpunkt lämplig fastighetsindelning, böra vid sidan av länsstyrelsen erhålla ovillkorlig rätt att påfordra fullföljd till jorddomstol. I fråga om länsarkitekten och hans befogenheter i förevarande hänseende må tilläggas att han för närvarande visserligen kan självständigt överklaga beslut, varigenom ägodelningsrätt eller hovrätt fastställt jorddelningsförrättning, men att han icke på sätt som bl. a. gäller för länsstyrelsen äger hos överlantmätaren framställa erinran mot avslutad förrättning med påföljd att fastställelseprövningen skall hänskjutas till ägodelningsrätten.

Med anledning av vad nu sagts har i det följande av första stycket i denna paragraf föreskrivits att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut, varom överlantmätaren erhållit besked enligt 4 kap. 30 §, skall av överlantmätaren underställas jorddomstolens prövning jämväl om länsstyrelsen eller lantbruksnämnden framställt begäran därom på sätt nedan sägs.

Enligt stadgande i andra stycket skall det ankomma på överlantmätaren

att hålla länsstyrelsen och lantbruksnämnden orienterade om sådana förrättningsbeslut som äro av större allmän betydelse för deras ämbetsutövning. Eftersom nästan varje fastighetsbildning mer eller mindre berör någondera myndighetens verksamhetsområde, skulle en alltför omfattande underrättelseskyldighet bliva följden och en onödigt vidlyftig apparat igångsättas, om ej underrättelseskyldigheten begränsades på detta sätt till de från allmän synpunkt viktiga ärendena. Har samråd med myndigheten ägt rum redan på förrättningsstadiet och kan överlantmätaren av förrättningshandlingarna utläsa att förrättningsmännen beslutat i enlighet med den mening myndigheten framfört vid samrådet, bör han även kunna underlåta åtgärd för att hålla myndigheten underrättad.

Av det nu ifrågavarande stadgandet framgår att någon bestämd form för meddelandet icke kräves. I likhet med vad som för närvarande tillämpas i samband med överlantmätarens fastställelseprövning bör muntligt besked kunna godtagas. Likaså måste det anses tillräckligt, om beskedet lämnas till den befattningshavare hos myndigheten som i egenskap av föredragande handlägger ärenden av ifrågavarande beskaffenhet. Med hänsyn till de särskilda tidsfrister som enligt 10 § skola iakttagas vid underställning är det angeläget att underrättelseskyldigheten fullgöres inom relativt kort tid efter det överlantmätaren själv fått besked om det förrättningsavgörande som underrättelsen skall gälla. För att få kännedom om avgörandets närmare innebörd och kunna bedöma i vad mån det är av betydelse för länsstyrelsen och lantbruksnämnden kan överlantmätaren vara nödsakad att taga närmare del av förrättningsakten. Då denna ej alltid är omedelbart tillgänglig för honom, kan det stundom ej undvikas att han kommer att fullgöra sitt åliggande först efter viss tids förlopp. Något längre uppskov bör emellertid icke få förekomma, och kommittén har därför föreslagit att i stadgandet införes en uttrycklig föreskrift om att underrättelsen angående ett beslut skall lämnas utan dröjsmål sedan överlantmätaren fick kännedom om beslutets innebörd.

I andra stycket av paragrafen behandlas vidare frågan om vad som bör gälla beträffande länsstyrelses och lantbruksnämnds framställning till överlantmätaren att ett förrättningsbeslut skall underställas jorddomstolens prövning. Härvidlag har det först och främst synts naturligt att samma villkor föreskrivas som skola äga tillämpning beträffande överlantmätarens möjlighet att självmant besluta om underställning. Detta innebär således att fullföljd av talan mot visst beslut må av myndigheten påfordras endast om beslutet enligt dess uppfattning är stridande mot sådan, redan i första stycket av denna paragraf omförmäld bestämmelse som uppställts till skydd för det allmänna samt att myndigheten tillika finner fullföljd vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Den erforderliga lagregeln härom har utformats som en hänvisning till vad i motsvarande hänseende gäller i fråga om överlantmätaren. Det tillkommer endast myndigheten själv att

avgöra, huruvida de angivna villkoren är uppfyllda, och överlantmätaren får således ej underkasta myndighetens ställningstagande en prövning.

Det må understrykas att endast talan som avser ett tillvaratagande av det allmännas intresse i jord- och planpolitiskt avseende skall kunna fullföljas på sätt varom nu är fråga och vara underkastad den begränsningen att talan skall finnas vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om myndighet jämväl har att bevaka statens enskilda rätt i ett fastighetsbildningsärende och den i anledning härav såsom företrädare för ett sakägareintresse ej anser sig böra åtnöjas med förrättningsmännens prövning, är myndigheten hänvisad att i likhet med varje annan sakägare anlita besvärsinstitutet. En motsvarande ordning med olika förfarande i vad avser bevakning av allmänna och av enskilda intressen tillämpas för närvarande utan att några olägenheter givit sig till känna. Mot avslutad jorddelningsförrättning måste sålunda sakägarna, oavsett vilken kategori de tillhöra, i händelse av missnöje anföra besvär för att de med säkerhet skola påräkna att få sina ändringsyrkanden prövade i ägodelningsrätten, men en överprövning för tillgodoseende enbart av jord- och planpolitiska synpunkter vinnes icke genom besvär till ägodelningsrätten utan genom att överlantmätaren självmant eller efter hänvändelse från annan myndighets sida hänskjuter frågan om fastställelse till rätten. Fullt enhetliga regler rörande fullföljden för bevakningen av de olika intressena äro ej heller för framtiden möjliga att åstadkomma.

I övrigt har beträffande myndighets begäran hos överlantmätaren om underställning enligt nu ifrågavarande stadgande de kraven ansetts böra uppställas att skriftlig form iakttages samt att myndigheten i sin inlaga anger den ändring som påkallas liksom även skälen därför. Härigenom underlättas handläggningen i jorddomstolen. Av betydelse har vidare funnits vara att viss tid fastställes, inom vilken en framställning skall ha inkommit till överlantmätaren för att behöva beaktas av denne. Såsom närmare anföres vid 10 § bör nämligen frågan, huruvida ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut skall bliva slutligt gällande, icke få hållas öppen under obestämd tid. Med anledning härav skall enligt den bestämmelse som här föreslås myndighets framställning till överlantmätaren om underställning av sådant beslut göras inom fyra veckor från utgången av den för anförande av besvär över beslutet enligt 1 eller 4 § gällande tiden. Denna frist kan måhända synas alltför väl tillmätt. Det är dock att märka att överlantmätaren i vissa fall icke får kännedom om beslutet förrän bara någon vecka av besvärstiden återstår och att han därefter skall underrätta de berörda myndigheterna. Dessa måste även erhålla tillfälle att verkställa undersökningar och hålla överläggningar. Det främsta syftet med underställningsinstitutet är just att underlätta en samordning av länsmyndigheternas handläggning av fullföljdsfrågor, och för att detta syfte icke skall förfelas måste tillräckligt rådrum lämnas. Längre tid än fyra veckor från besvärstidens utgång har å

andra sidan icke synts böra medgivas och torde ej heller vara behövlig särskilt som man bör kunna räkna med att, såvitt gäller alla omfattande eller principiellt betydelsefulla fastighetsbildningsärenden, myndigheterna redan på ett tidigare stadium blivit orienterade om de aktuella frågorna.

Den i tredje stycket av paragrafen upptagna regeln med viss lokal begränsning av underställningsmöjligheterna är betingad av önskemålet att i görligaste mån utan eftersättande av väsentliga samhällsintressen förenkla och påskynda handläggningen av fastighetsbildningsfrågor. Den kontroll som enligt de ovan föreslagna stadgandena skall äga rum under överlantmätarens ledning torde visserligen i alla enkla fastighetsbildningsärenden — och dessa utgöra flertalet fall — kunna anordnas utan att en vidlyftig apparat med underrättelser till olika myndigheter och med överläggningar för utjämning av motsatta uppfattningar bland olika företrädare för det allmänna behöver sättas i gång. Trots att efterbevakningen av allmänintresset sålunda kan beräknas komma att i stor utsträckning verkställas på ett relativt snabbt och smidigt sätt är det självfallet angeläget att alla möjligheter till ytterligare förenklingar bliva tillvaratagna. Såvitt kommittén kunnat finna böra sådana möjligheter föreligga i första hand inom områden med detaljplan.

Där vid planläggning träffats avgörande om visst områdes användning för bebyggelse och angående den närmare regleringen av bebyggelsen, torde i samband med fastighetsbildning inom området knappast kunna uppkomma några svårbedömbara jordpolitiska spörsmål. Redan i planärendet ha i stort sett samtliga frågor om avvägning mellan tätbebyggelseintressena och motstående intressen fått sin slutgiltiga lösning och problemet vid fastighetsbildningen inskränker sig följaktligen främst till frågan om att få till stånd en fastighetsindelning, som icke strider mot planen utan främjar markens användning i enlighet med vad planen förutsätter. Uppgiften att å det allmännas vägnar öva kontroll härvidlag tillkommer, förutom förrättningsmännen själva, jämväl byggnadsnämnden som för ändamålet skall vara utrustad med rätt att självständigt anföra besvär över tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut avseende mark inom ifrågavarande områden. Att dessutom låta de organ som eljest skola över förrättningsmännen handhava bevakningen av allmänintresset vid fastighetsbildning granska dessa förrättningsavgöranden och vid behov fullfölja talan däremot har icke synts kommittén påkallat och i varje fall icke innefatta fördelar som motsvara kostnaderna och olägenheterna.

På grund av vad nu anförts har regeln i tredje stycket formulerats sålunda att vad ovan i denna paragraf är stadgat icke gäller vid fastighetsbildning inom område med stadsplan eller byggnadsplan. Beträffande byggnadsplaneområden har dock av uppenbara skäl det förbehållet gjorts, att regeln skall tillämpas endast då fastighetsbildningen rör mark, som enligt planen är avsedd för annat än jordbruksändamål. En viss utvidgning av regelns

räckvidd har emellertid samtidigt funnits möjlig. Stundom framgår klart, utan att detaljplan upprättats och fastställts, att bebyggelseintressena äro av sådan dominerande betydelse att de särskilda krav till förmån för jordbruk, skogsbruk m. fl. näringar som eljest kunna göra sig gällande vid fastighetsbildning måste vika. Där förhållandena äro beskaffade på detta sätt, kan det efter särskild prövning tänkas vara lämpligt att helt lägga i byggnadsnämndens hand att avgöra om talan skall å det allmännas vägnar fullföljas mot tillstånds- och fastighetsbildningsbeslut. Med anledning härav har kommittén i förevarande stadgande angivit att undantaget från vad paragrafen i övrigt innehåller även gäller område, beträffande vilket särskilt förordnats att överlantmätaren icke skall pröva fastighetsbildnings tillåtlighet från allmän synpunkt. Vidare har tillagts att förordnande av detta slag skall meddelas av lantmäteristyrelsen samt gälla till dess det av styrelsen återkallats.

Beträffande tillämpningen av stadgandena i tredje stycket må till sist påpekas att en fastighetsbildningsåtgärd icke får anses vara begränsad till visst område enbart på den grund att de ändringar i fastighetsindelningen som uppkomma blott hänföra sig till området i fråga. Om t. ex. avstyckning sker av viss ägovidd helt inom ett detaljplanerat område men därvid bestämmes, att med styckningslotten skall följa rätt i samfälld ägolott eller fiske utanför området, kvarstår under alla förhållanden överlantmätarens skyldighet att bevaka allmänintresset och skall han vara bibehållen vid sin rätt att besluta om underställning. Fastighetsbildningen kan i detta fall ej anses vara begränsad till detaljplaneområdet.

8 §.

Enligt de föreslagna bestämmelserna i 5 kap. 3 § och 13 kap. 2 § skall förrättning i vissa fall påbörjas efter förordnande av överlantmätaren. Den omständigheten att överlantmätaren sålunda äger viss initiativrätt innebär emellertid ej att han skall vara berättigad att vid förrättningen föra talan. Ej heller skall han, där förrättningsprövningen resulterar i att viss fastighetsbildningsåtgärd beslutas, få föra talan mot beslutet i vidare mån än som följer av 7 §. Om förrättningen inställes, synes emellertid överlantmätaren, försåvitt han anser förrättningsmännen ha förfarit felaktigt genom att avbryta förrättningen och besluta om dess inställande, icke böra vara utestängd från möjligheten att få till stånd en prövning vid domstol av frågan om beslutets laglighet. Denna paragraf innehåller en bestämmelse härom.

Även om det icke skulle ge anledning till några direkta olägenheter att i den här antydda situationen låta överlantmätaren anlita det ordinära besvärsförfarandet, har kommittén för att vinna enhetlighet beträffande alla fall, där överlantmätaren föranstaltar om en överprövning av ett förrättningsavgörande, formellt betecknat hans talan också enligt denna paragraf såsom underställning. Paragrafen innehåller icke någon särskild föreskrift om

att överlantmätaren vid sin fullföljd i detta fall skall på sätt gäller vid underställning enligt 7 § framställa ett uttryckligt yrkande om den ändring han finner påkallad. Det ligger i sakens natur att hans talan endast kan ha till syfte att få beslutet om inställande undanröjt och förrättningen återförvisad till förrättningsmännen för fortsatt behandling. Av 10 § andra stycket framgår att underställningen här skall ske inom samma tid som gäller för anförande av besvär.

Har förrättningen tillkommit efter förordnande enligt 5 kap. 3 § och detta i sin tur föranletts av framställning från en överlantmätaren sidoordnad myndighet på sätt närmare stadgas i nämnda paragraf, synes överlantmätaren snarast efter det han fått kännedom om förrättningsmännens beslut böra underrätta myndigheten och inhämta dess åsikt om en eventuell fullföljd. Närmare lagföreskrifter ha icke synts behövliga.

9 §.

Redan i den inledande översikten rörande domstolar och rättegången i jordmål har kommittén, i anslutning till resonemanget om ett slopande av den i nuvarande fastställelseprövning ingående, till förmån för enskild rättsägare anordnade eftergranskningen av förrättningarna, uttalat att fastighetsregisterföraren bör, där han vid registrering av en förrättning någon gång skulle finna denna behäftad med sådant svårare fel som skulle ge upphov till rättsosäkerhet, äga möjlighet att gå i författning om att rättelse sker. Stadgande härom har upptagits i första stycket av denna paragraf. Det innebär att registerföraren i det avsedda fallet äger genom underställning bringa förrättningen i de delar som beröras av felet under jorddomstolens prövning. En förutsättning härför är emellertid att en rättelse icke vinnes på enklare sätt, nämligen i den i 4 kap. 42 § stadgade ordningen.

Vid sidan av nu nämnda underställningsmöjlighet, som främst blir av betydelse för de enskilda rättsägarna, skall enligt vad kommittén tillika föreslår i samma stycke underställning på motsvarande sätt och villkor kunna äga rum, när registrering över huvud taget icke kan verkställas på grund av fel eller oklarhet i förrättningen samt när registrering väl kan ske trots ett förekommande fel men fastighetsredovisningens tillförlitlighet skulle äventyras genom felet. I dessa situationer är en rättelse påkallad främst från allmän synpunkt. Erfarenheterna från sådana speciella förrättningar såsom sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet och legalisering av sämjedelningar, vilka förrättningar ej äro föremål för någon fastställelseprövning utan bliva bestående i och med att de vinna laga kraft, visa att det i enstaka fall kan vara angeläget att registerföraren är utrustad med befogenhet att föranstalta om rättelse av fel och oklarheter, som ge eller kunna ge upphov till betydande komplikationer.

Den här föreslagna rätten för registerföraren att föranstalta om överprövning i jorddomstolen innebär ingalunda att han skall underkasta de

till honom för registrering överlämnade förrättningarna någon granskning. Syftet med anordningen är blott att registerföraren skall kunna ingripa, då han vid företagande av registreringsåtgärd uppmärksammar fel av mera iögonfallande beskaffenhet. Det skulle vara i hög grad stötande, om han t. ex. skulle vara skyldig att stillatigande registrera en förrättning med brister, som han upptäckt och som skulle kunna få svåra konsekvenser. Samtidigt bör emellertid med skärpa betonas att han icke skall bära ansvar för att registrering sker av felaktiga förrättningar. Om sådant ansvar kunde utkrävas, skulle han känna sig manad att ingå på en noggrann granskning, vilket bör undvikas.

Eftersom några motsatta partsintressen knappast göra sig gällande i förevarande situation och registerföraren i varje fall ej är att anse som företrädare för vare sig allmänna eller enskilda intressen, har det icke synts böra åligga honom att vid underställningen framställa något ändringsyrkande. Självfallet måste han i sin inlaga till jorddomstolen närmare ange det påtalade felet, men frågan hur en rättelse skall vinnas — genom undanröjande av förrättningen helt eller delvis eller på annat sätt — skall han icke behöva befatta sig med i egenskap av registerförare. Då fastighetsredovisningen, såsom vanligen är fallet, omhänderhas av överlantmätaren och denne alltså beslutar om underställningen i dessa fall, kan det dock vara lämpligt att han, för att undvika att senare behöva avge särskilt yttrande till domstolen, redan från början uttalar sig i nu angivet hänseende. Om vid den ifrågavarande förrättningen handlagts skilda, av varandra oberoende åtgärder och felet blott inverkar på någon av dem, bör registrering av övriga kunna ske omedelbart, och underställningen skall då ej avse förrättningen i dess helhet utan blott de delar som beröras av felet.

Med den utformning det nu behandlade stadgandet i första stycket av paragrafen erhållit kommer registerföraren formellt att kunna besluta om underställning av förrättning även i sådana fall, där förrättningen efter avslutandet redan varit föremål för prövning av domstol på grund av besvär eller underställning enligt 7 §. Det är självfallet i hög grad angeläget att man undviker att en förnyad domstolsprövning på detta sätt kommer till stånd. Å andra sidan har det synts kommittén icke tillrådligt att genom uttrycklig bestämmelse inskränka registerförarens underställningsmöjligheter, enär det exempelvis kan inträffa att han finner registrering i visst fall omöjlig på grund av fel eller oklarhet, som icke kommit i dagen vid den tidigare, måhända till viss speciell fråga begränsade domstolsprövningen. Kommittén anser sig dock kunna utgå från att en dubbel handläggning av en och samma avslutade förrättning egentligen aldrig skall behöva förekomma i här åsyftade situationer, och vill särskilt hänvisa till den möjlighet som enligt 17 kap. 14 § skall tillkomma domstolen att utan hinder av vilka frågor som avsetts med den fullföljda talan rätta fel av nu ifrågavarande beskaffenhet.

I andra stycket av denna paragraf meddelas regler om vad registerföraren har att iakttaga, därest han vid handläggningen av fråga om sammanläggning, finner hinder mot åtgärden föreligga enligt 12 kap. 9 §. Genom att spörsmålet om förrättningens undanröjande hänskjutes till jorddomstolen, erhåller sökanden visst rådrum att, där det är möjligt, undanröja sammanläggningshindret. Hänskjutandet skall enligt vad nu föreslås ske genom underställning. Därest förrättningsmännen jämte sammanläggningen också beslutat om annan fastighetsbildning och denna senare åtgärd finnes vara beroende av sammanläggningen, bör även den, såsom ock framgår av lagtexten, behandlas i likhet med sammanläggningen och underställas jorddomstolens prövning.

10 §.

I denna paragraf meddelas vissa bestämmelser med mera allmänt innehåll rörande underställningsinstitutets tillämpning. Till en början stadgas i första stycket att, då underställning skall ske, den som har att föranstalta därom skall i skrivelse till jorddomstolen anmäla sitt beslut om fullföljden. Frågan i vad mån ett bestämt ändringsyrkande därvid skall framställas har redan behandlats i de föregående paragraferna, och särskild föreskrift i sådant avseende erfordras ej i detta lagrum. Däremot har det synts påkallat med en bestämmelse i detta sammanhang om att de skäl som föranlett fullföljden skola angivas i skrivelsen. Vidare stadgas att den, som beslutat om underställning, skall till jorddomstolen överlämna hos honom befintliga handlingar av betydelse för målets prövning. Här åsyftas endast sådana handlingar som direkt angå den fastighetsbildning eller fastighetsbestämning underställningen avser men ej kartor och annat arkivmaterial rörande äldre förrättningar, vilka handlingar domstolen vid behov torde få särskilt infordra. Har en av överlantmätaren beslutad underställning enligt 7 § föranletts av begäran från annan myndighets sida, kommer till följd av det sagda myndighetens skriftliga framställning att tillställas jorddomstolen. Enligt särskild föreskrift, som även upptagits i detta stycke, skall överlantmätaren samtidigt yttra sig över vad myndigheten anfört.

Andra stycket innehåller vissa tidsbegränsningar i fråga om rätten att besluta om underställning enligt 7 och 8 §§. Ett besvärande osäkerhetstillstånd skulle uppkomma, om underställningsmöjligheterna här icke skulle vara till tiden begränsade. För närvarande behöver visserligen ej en fråga, huruvida fastställelseprövning i visst fall skall hänskjutas till ägodelningsrätten eller ej, avgöras inom viss tidrymd från förrättningens avslutande, och det kan med hänsyn därtill tyckas opåkallat att man genom att föreskriva vissa frister framtvingar ett ställningstagande från företrädare för det allmänna. Det kan emellertid vara av utomordentlig betydelse för sakägarna att ett ärende icke fördröjes. Man synes också med fog kunna kräva av lagstiftningen att den icke tillåter att en fastighetsbildningsfråga, sedan

den avgjorts av förrättningsmännen, hålles svävande under obestämd tid. Alla de garantier som lagstiftningen är avsedd att bereda sakägarna i fråga om rätten att få till stånd ändringar i fastighetsindelningen skulle lätt bliva verkningslösa, om ett avgörande, huruvida förrättningsresultaten skola från allmän synpunkt godtagas eller icke godtagas, kunde ställas på framtiden. Särskilt med tanke på den snabba utveckling som numera äger rum på olika områden och på risken att förutsättningarna för genomförandet av en fastighetsbildningsåtgärd till följd härav ändras är det angeläget att icke låta alltför lång tidrymd förflyta mellan förrättningsmännens ställningstaganden och en eventuell domstolsprövning. På grund av dessa överväganden har kommittén funnit sig böra här föreskriva att fullföljdsinlagan, varmed förstås den skrivelse i vilken beslutet om underställning anmäles, skall ingivas till jorddomstolen inom viss tid. Då fråga är om underställning enligt 7 § av tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut, skall detta ske inom sex veckor från det den för anförande av besvär över beslutet gällande tiden gick till ända. Vid fristens bestämmande till sex veckor har särskilt beaktats vad 7 § innehåller om länsstyrelsens och lantbruksnämndens rätt att genom framställning till överlantmätaren få till stånd fullföljd å det allmännas vägnar. Vidare ha möjligheterna till underställning enligt 8 § begränsats så att överensstämmelse uppnåtts med vad som gäller i fråga om anförande av besvär. Fullföljdsinlagan skall alltså i detta fall ha inkommit till domstolen inom tre veckor från det förrättningen förklarades inställd. Av bestämmelsen i 17 kap. 1 § framgår att jorddomstolen har att avvisa talan, som fullföljts enligt nu ifrågavarande båda lagrum, därest inlagan kommer domstolen för sent till handa.

Särskild regel om att registerförares underställning enligt 9 § skall ske inom viss tid har icke synts böra meddelas. Då registerföraren med stöd av första stycket nämnda paragraf beslutar om underställning, skall detta alltid ske i samband med behandlingen av en registreringsfråga. Av vad i 19 kap. stadgas följer att sådan fråga icke får uppskjutas utan skall upptagas och avgöras omgående, sedan det icke längre är möjligt att genom besvär eller genom underställning enligt 7 § angripa den åtgärd som skall registreras. Vad beträffar underställning enligt 9 § andra stycket är att märka att registerförarens ställningstagande är beroende av yttrande från inskrivningsdomaren och att en bestämd frist för fullföljden med hänsyn därtill icke lämpligen kan föreskrivas.

Enligt 6 § har möjlighet införts för den som är besvärsberättigad att genom godkännande avsäga sig sin fullföljdsrätt. En motsvarande anordning i vad gäller underställningsinstitutets tillämpning enligt 7 och 8 §§ skulle vara av stort värde, och genom särskild bestämmelse i ett tredje stycke av förevarande paragraf har därför stadgats, att underställning av visst beslut icke må äga rum med stöd av nyssnämnda båda paragrafer, om överlantmätaren tidigare förklarat anledning till fullföljd å det allmännas vägnar

mot beslutet icke föreligga. I de fall, där överlantmätaren själv är fastighetsregisterförare saknar han anledning att lämna en förklaring med detta innehåll, utan genom själva registreringen ger han till känna att talan icke kommer att fullföljas å det allmännas vägnar. Registreringsåtgärden är ju avsedd att utgöra slutfasen i fastighetsbildningsproceduren, och efter dess verkställande bör fastighetsbildningen icke kunna angripas med allmänna rättsmedel. Med anledning härav har i tredje stycket tillika föreskrivits att, sedan efter avslutad förrättning anteckning om fastighetsbildning skett i fastighetsregistret, under förrättningen meddelat beslut ej heller må underställas. Att märka är att redan av innehållet i 9 § torde framgå att underställning i där avsedda situationer icke kan ske, sedan registrering ägt rum. Vidare må framhållas att registrering av fastighetsreglering stundom skall kunna ske utan hinder av att förrättningen ännu ej avslutats. Alla till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor måste emellertid då vara slutligt avgjorda.

## 17 KAP.

## Om förfarandet vid jorddomstol

Trots den generella hänvisningen i 15 kap. 2 § till allmänna processrättsliga regler och trots jorddomstolens jämställande med hovrätt erfordras en tämligen utförlig reglering av förfarandet vid jorddomstolen. Detta sammanhänger delvis med att de genom underställning fullföljda målen sakna motsvarighet bland de allmänna rättegångsmålen och därför helt naturligt kräva vissa särregler. Främst beror den omfattande regleringen av förfarandet emellertid på att den form för handläggningen som hovrätt har att iakttaga i besvärsmål icke helt lämpar sig för jordmålens vidkommande ens när dessa fullföljts genom besvär. Jordmålen torde i stället böra i vissa avseenden behandlas på ett sätt, som mera påminner om vad som tillämpas beträffande vädjade tvistemål. Samtidigt kommer emellertid förfarandet sådant det gestaltas genom bestämmelserna i detta kapitel att nära anslutas till det, som för närvarande tillämpas vid ägodelningsrätterna. Kommittén vill särskilt rikta uppmärksamheten på detta förhållande, enär man skulle kunna befara att den av kommittén föreslagna nya domstolsorganisationen med jorddomstolar, vilkas domkretsar äro betydligt större än ägodelningsrätternas, skulle medföra en försämring för jordägarna. Så blir emellertid icke fallet. Jorddomstolen skall i princip sammanträda för förhandling i närheten av förrättningsstället och förfarandet kommer ej att kompliceras utan skall som nyss sagts utformas i allt väsentligt på samma sätt som den hittillsvarande processen vid ägodelningsrätt. I sådana mål där förhandling med sakägarna ej begärts av dem och ej heller eljest är motiverad

skall dock ett avgörande enbart på handlingarna kunna äga rum, vilket innebär en förenkling i förhållande till den vid ägodelningsrätterna tillämpade ordningen.

1 §.

Beträffande allmänna mål, som genom överklagande föras vidare till hovrätt, tillkommer det underrätten att mottaga fullföljdsinlagan och kontrollera att talan fullföljts på föreskrivet sätt och inom rätt tid. Eftersom motsvarande funktion i vad avser jordmålen ej utan praktiska svårigheter skulle kunna anförtros åt förrättningsinstansen, har i 16 kap. föreskrivits att besvärsinlaga skall i likhet med skrivelse vari underställning anmäles ingivas direkt till jorddomstolen och måste det vidare ankomma på denna att pröva de inledande åtgärderna för fullföljden. I överensstämmelse härmed har i denna paragraf stadgats att jorddomstolen skall, där talan i jordmål finnes icke vara fullföljd på rätt sätt eller inom tid, som för varje särskilt fall må vara föreskriven i 16 kap., omedelbart avvisa talan. Genom prövningen att fullföljden skett på behörigt sätt åsyftas endast en kontroll att föreskrivet rättsmedel kommit till användning. Beträffande domstolens granskning att fullföljden skett inom föreskriven tid må påpekas att även underställningstalan skall i vissa fall kunna avvisas såsom för sent fullföljd, nämligen om överlantmätaren ej iakttagit i 16 kap. 10 § andra stycket angiven frist.

Uppenbart är att jorddomstolen även i andra fall än de genom förslaget nu reglerade skall avvisa en fullföljd talan, om hinder föreligger mot dess upptagande. För besvärsmålens del kan uttryckligt stöd härför hämtas i 52 kap. 5 § rättegångsbalken, men enligt allmänna rättsgrundsatser måste motsvarande regel gälla också i fråga om underställningsmålen. Att besvärstalan jämväl må avvisas, därest klaganden underlåter att efterkomma föreläggande att komplettera en bristfällig besvärsinlaga, följer av 52 kap. 6 § rättegångsbalken.

2 §.

Enligt 33 kap. 2 § rättegångsbalken åligger det part, då från honom inkommen inlaga eller annan handling skall delgivas, att vid handlingen foga styrkt avskrift därav. Fordras för delgivningen flera exemplar, är ingivaren skyldig att tillhandahålla dem alla. Likaså har han att i händelse av försummelse bekosta handlingens avskrivande. Eftersom jorddomstolen som regel kommer att behöva tillgång till minst två avskrifter av varje besvärsinlaga — detta beroende på att delgivning med sakägare kommer att bliva synnerligen vanlig samt avskrift av inlagan dessutom i så gott som alla besvärsmål skall för kännedom tillställas överlantmätaren eller fastighetsregisterföraren enligt föreskrifter i 3 och 18 §§ — har kommittén i denna paragraf föreslagit den bestämmelsen att klaganden skall vara skyl-

dig att till domstolen ingiva två styrkta avskrifter av besvärsinlagan. Jämväl ytterligare avskrifter skola efter anmaning tillhandahållas, om domstolen finner det erforderligt för att kunna ombesörja delgivning ävensom därmed jämförlig åtgärd, varmed i detta sammanhang just åsyftas överlämnande till överlantmätaren och registerföraren av avskrift enligt vad särskilt är stadgat i det följande av kapitlet. Om enskild klagande underlåter att fullgöra sin skyldighet härutinnan, skall domstolen på hans bekostnad låta ombesörja nödiga avskrifter.

I princip bör domstolen ha tillgång till avskrifter av icke blott själva besvärsinlagan utan även vid denna fogade handlingar. Att ovillkorligen kräva avskrifter av alla besvärshandlingar skulle emellertid kunna bliva onödigt betungande. Enligt ett i 21 kap. 54 § jorddelningslagen upptaget stadgande, som avser besvär till hovrätt över ägodelningsrätts utslag eller beslut, är klaganden befriad från skyldighet att inge avskrift av sådana till besvärsinlagan hörande handlingar som utgöras av kartor och ritningar eller äro av vidlyftigare beskaffenhet såsom protokoll i rättegångsmål eller förrättningshandlingar. En motsvarande regel är på sin plats i den nya lagen, särskilt som domstolen enligt stadgande i 33 kap. 6 § rättegångsbalken har möjlighet att i anslutning till delgivning av en inlaga föreskriva att vid inlagan fogad karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet skall i stället för att överlämnas till den, som sökes för delgivning, hållas tillgänglig på rättens kansli. Med hänsyn härtill har föreslagits att avskrift av handling som nu sagts icke behöver tillhandahållas domstolen, om avskriften utan väsentlig olägenhet kan undvaras. Bedömningen av huruvida sådan olägenhet uppkommer bör i främsta rummet ske med beaktande av vilka möjligheter som i det enskilda fallet föreligga att vid delgivning tillämpa nyssnämnda stadgande i rättegångsbalken och vid underrättelse till överlantmätare eller registerförare om vad besvären avse låta honom vid behov få taga del av originalexemplaret.

I paragrafen stadgas icke skyldighet för myndighet, som beslutar om underställning, att tillställa domstolen sin fullföljdsinlaga i mer än ett exemplar, ehuru domstolens arbete skulle underlättas om den icke själv behövde ombesörja erforderliga avskrifter. Frågan torde emellertid böra regleras i administrativ ordning.

3 §.

Då sakägare eller annan anfört besvär över förrättningsmännens avgörande i något avseende, kan det för målets beredande ofta vara lämpligt att inhämta överlantmätarens yttrande över besvären. Frågan om en sådan åtgärd skall vidtagas bör fritt bedömas av domstolen med hänsyn till beskaffenheten av den fullföljda talan och till omständigheterna i övrigt. När besvären avse en fråga som överlantmätaren själv äger rätt att genom underställning enligt 16 kap. 7 § bringa under jorddomstolens prövning,

bör han emellertid alltid avgiva utlåtande i målet. Då den omständigheten att besvär anförts kan tänkas inverka på överlantmätarens bedömning av frågan huruvida underställning skall äga rum, synes det angeläget att han i dessa fall snarast blir underrättad om besvärstalan och om vad klaganden åberopar till stöd för sin talan. Det måste vidare vara ett önskemål att han, därest underställning beslutas, får tillfälle att samtidigt med att han inger sin fullföljdsinlaga till jorddomstolen yttra sig över besvären.

På grund av vad nu sagts har i denna paragraf stadgats att jorddomstolen skall, där besvär anförts över tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut, varemot talan må fullföljas enligt 16 kap. 7 §, utan dröjsmål infordra överlantmätarens yttrande över besvären samt att överlantmätaren därefter har att skyndsamt inkomma med sitt yttrande. Detta skall ha avgivits senast inom sex veckor från besvärstidens utgång eller alltså inom samma tid som gäller för underställningsinlagans ingivande till domstolen. I vissa fall, särskilt när överlantmätaren ej avser att själv fullfölja talan och han av någon anledning har svårt att hinna yttra sig före den angivna fristens utgång, kan det emellertid finnas skäl att bevilja visst anstånd. Därför har föreskrivits att domstolen må på framställning av honom medgiva förlängning av tiden för yttrandets avgivande.

Paragrafen innehåller vidare den bestämmelsen att domstolen i samband med att den beslutar inhämta överlantmätarens yttrande skall till denne överlämna avskrift av besvärsinlagan och, i den mån det finnes nödigt, vid denna fogade handlingar. Att bedömningen i sistnämnda hänseende påverkar skyldigheten för klaganden att tillhandahålla avskrift av bilaga till besvärsskriften framgår av vad kommittén uttalat vid 2 §. För att jorddomstolen vid sin prövning av målet skall ha tillgång till förrättningsakten i erforderlig del och icke själv behöva förordna om dess införskaffande har skyldighet därjämte ålagts överlantmätaren att vid behov infordra akten och att, då han avger sitt yttrande till domstolen, även överlämna hos honom befintliga, till förrättningsakten hörande handlingar av betydelse för målets prövning.

Rörande möjlighet för jorddomstolen att höra överlantmätaren över anförda besvär i andra fall än då skyldighet därtill skall föreligga enligt vad här ovan sagts meddelas bestämmelse i 4 § tredje stycket.

4 §.

I denna paragraf behandlas frågan om åtgärder som erfordras för att ett i jorddomstolen anhängigt mål skall kunna slutföras i ett sammanhang. Främsta uppmärksamheten tilldrar sig härvid spörsmålet huruvida fullföljdsinlagan skall tillställas sakägare och andra parter som icke fullföljt talan och tillfälle beredas dem att skriftligen bemöta vad som anföres i inlagen. En sådan kommunicering kan vara av betydelse som förberedelse för kommande förhandling i målet, men den kan också vara påkallad i

sådana fall, där förhandling över huvud taget icke skall äga rum, ty på sätt framgår av 14 § skall jorddomstolen få bifalla ändringssökandet endast under förutsättning att alla motparter haft möjlighet att yttra sig i målet.

Vid handläggning i hovrätt av vädjade mål ingår en skriftväxling som ett obligatoriskt moment i förberedelserna till målens företagande till slutligt avgörande, vilket i flertalet fall sker efter huvudförhandling. I besvärsmålen däremot beror det på hovrättens bedömning i det enskilda fallet, om klagandens motpart skall höras över besvären, och endast sällan äger förhandling rum inför domstolen. Ehuru kommittén såsom framgår av följande stadganden i detta kapitel föreslår att jordmålen som regel skola handläggas vid muntlig förhandling, varvid i princip en fullständig genomgång av målen skall ske och all utredning förebringas, har det icke synts behövligt med en förberedande skriftväxling i alla fall. Jorddomstolen bör alltså ha fria händer att avgöra, när en fullföljdsinlaga skall kommuniceras.

Första stycket i denna paragraf innehåller i enlighet härmed endast en föreskrift om att, därest jorddomstolen finner sakägare böra höras över anförda besvär eller i anledning av underställning, fullföljdsinlagan med därvid fogade handlingar skall delgivas sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring. Det må påpekas att även enskild part, som ej är sakägare, omfattas av stadgandet. Jämlikt 19 § skall nämligen sådan part likställas med sakägare. Rörande delgivningen av inlagan meddelas vissa särbestämmelser i andra stycket av förevarande paragraf. Dessa avse endast fall, då delgivningen samtidigt sker med flera sakägare. Eljest skall domstolen tillämpa de allmänna delgivningsreglerna i rättegångsbalken, bland vilka särskilt må erinras om föreskriften i 33 kap. 6 § att bilaga stundom kan, i stället för att överlämnas till den som sökes, hållas tillgänglig på rättens kansli. Eftersom rättens kansli ofta torde ligga på stort avstånd från förrättningsstället och därmed som regel också från sakägarnas bostadsort, vill kommittén förorda att domstolen, då delgivning av handling sker med tillämpning av nämnda föreskrift, förfar på det sättet att handlingen hålles tillgänglig viss tid på kansliet i enlighet med vad lagen stadgar men dessutom viss annan tid hos exempelvis förrättningslantmätaren eller annan myndighet i orten. Förfarandet kan närmare regleras i administrativ väg. Kommittén vill dessutom påpeka att de förrättningshandlingar, som enligt 16 kap. 10 § skola vid underställning överlämnas till jorddomstolen samtidigt med fullföljdsinlagan, ej äro att anse som sådana bilagor till fullföljdsinlagan som skola delgivas. Om möjlighet för sakägare att i orten taga del av dem får kommittén hänvisa till vad nedan sägs i anslutning till tredje stycket i denna paragraf.

Särbestämmelserna i andra stycket innebära i första hand att den i 4 kap. 20 § första stycket föreslagna bestämmelsen om delgivning av kallelse till förrättningssammanträde med delägare i samfälld mark, för vilken finnes särskild styrelse eller annat förvaltande organ, skall äga motsvarande

tillämpning. Vidare stadgas att, om inlaga skall för delgivning överlämnas till flera än fem sakägare å samma sida, handlingen må tillställas blott en av dem, hos vilken den skall vara tillgänglig för de övriga sakägarna, varjämte föreläggandet med åtecknad uppgift om var handlingen är att tillgå skall anslås å kommunens anslagstavla. Denna förenklade delgivningsmetod skiljer sig icke nämnvärt från den ordning som enligt 21 kap. 10 § jorddelningslagen må tillämpas i vissa fall vid underrättelse till flera sakägare om sammanträde med ägodelningsrätten. Den väsentligaste skillnaden består däri, att det enligt kommitteförslaget räcker med att antalet sakägare överstiger fem medan jorddelningslagen uppställer ett krav på flera än tio sakägare. Till stöd för kommitténs ståndpunkt kunna i stort sett samma skäl åberopas som ligga till grund för det i 4 kap. 19 § föreslagna stadgandet om kollektivdelgivning av kallelse till förrättningssammanträde. Eftersom man vid förrättningen har möjlighet att bestämma särskild ordning för överbringande av meddelanden till sakägarna och dessa kunna vara inställda på att samma ordning kommer att iakttagas även vid jorddomstolens handläggning av förrättningsfrågorna, har kommittén ansett sig böra genom ett särskilt tillägg föreskriva att motsvarande underrättelseförfarande även bör tillämpas vid den summariska delgivning som avhandlas i detta stycke. Möjlighet härtill torde emellertid i huvudsak endast föreligga, där domstolen redan har tillgång till förrättningshandlingarna och av dem kan utläsa vad som bestämts om underrättelser till sakägarna.

Enligt tredje stycket i denna paragraf skall jorddomstolen, då det erfordras för målets beredande till slutligt avgörande, utan dröjsmål förordna om att yttrande inhämtas från överlantmätaren jämväl i annat fall än som avses i 3 § eller från byggnadsnämnden, annan myndighet eller sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde med sakägare hålles eller annan förberedande åtgärd vidtages. Motsvarighet härtill återfinnes i 21 kap. 29 § tredje stycket jorddelningslagen. Beträffande besvärsmålens handläggning i hovrätt innehåller rättegångsbalken bestämmelser med liknande syfte (52 kap. 9 och 10 §§), men deras räckvidd är mera begränsad. Det föreslagna stadgandet ansluter sig närmare till vissa i fråga om vädjade tvistemål gällande föreskrifter (50 kap. 11 och 12 §§). Att sådan åtgärd som inhämtande av yttrande från överlantmätaren särskilt nämnts i förslaget sammanhänger med att den i 3 § föreslagna bestämmelsen innefattar krav på överlantmätarens hörande i endast vissa jordmål, nämligen där han företräder ett mera partsbetonat intresse, men att det kan vara högst angeläget att domstolen också i andra mål kan utnyttja den sakkunskap han besitter. Visserligen kan överlantmätaren kallas till huvudförhandlingen att där såsom sakkunnig tillhandagå domstolen. Hans utredningar torde dock liksom andra expertyttranden oftast böra ha avgivits före huvudförhandlingen för att målet med större säkerhet skall kunna slutföras

i ett sammanhang. Att även byggnadsnämndens hörande angivits bland de olika förberedande åtgärder som kunna komma i fråga beror främst på nämndens uppgift att i vissa sammanhang bevaka allmänintresset vid fastighetsbildning. Särskilt då sakägare anfört besvär i fråga, som berör detta intresse, och förhandling i målet icke synes erforderlig, kan det vara nödvändigt att låta nämnden skriftligen yttra sig över besvären.

För prövning av ett jordmål behöver jorddomstolen så gott som alltid tillgång till förrättningsakten eller åtminstone viss del därav. Genom de stadganden som föreslagits i närmast föregående paragraf och i 16 kap. 10 § kommer domstolen att i stor utsträckning, utan att själv behöva vidtaga någon åtgärd, genom överlantmätarens försorg få de erforderliga handlingarna överlämnade till sig. När så icke sker, bör domstolen vara berättigad att infordra handlingarna, och ett uttryckligt stadgande härom har upptagits bland tredje styckets bestämmelser om förberedande åtgärder. Stadgandet är avsett att gälla oavsett om akten kvarligger hos förrättningslantmätaren eller finnes hos fastighetsregisterföraren eller annan myndighet. Det förutsättes att domstolen i varje fall genom överlantmätarens förmedling skall komma i förbindelse med den som för tillfället innehar akten. I detta sammanhang vill kommittén betona vikten av att, såvitt gäller förrättning som ännu icke slutförts, större del av akten ej infordras än som verkligen erfordras för målets prövning, så att förrättningsarbetet om möjligt kan obehindrat fortgå.

För att sakägare skall kunna förbereda sin talan inför jorddomstolen kan det visa sig nödvändigt för honom att få taga del av förrättningshandlingarna, kanske främst kartan. I sådana fall, då handlingarna redan överlämnats till domstolen, kan det onekligen ställa sig svårt och kostsamt för honom att få de erforderliga uppgifterna, om han skulle vara hänvisad att uppsöka domstolens kansli. Hos förrättningsmannen bör han emellertid som regel ha möjlighet att få tillgång till kopior av handlingarna eller att eljest få önskade upplysningar. Visserligen innebär stadgandet i 4 kap. 31 § att denne skall vara skyldig att tillhandahålla handlingar av ifrågavarande slag endast fram till besvärstidens utgång, men vanligen torde de även därefter finnas kvar hos honom och kunna utnyttjas. Om annat lämpligt sätt att få del av handlingarna skulle visa sig icke stå sakägaren till buds, bör han kunna vända sig till jorddomstolen med begäran att förrättningsakten och eventuellt annat arkivmaterial, som domstolen infordrat, av domstolen tillfälligt överlämnas till myndighet i orten för att han och även övriga sakägare där skola få taga del av innehållet. Ett förfarande från domstolens sida i enlighet härmed får anses utgöra en sådan förberedande åtgärd varom domstolen vid behov skall förordna jämlikt tredje stycket i denna paragraf.

5 §.

Som tidigare påpekats avgöras besvärsmålen i hovrätt utan huvudförhandling. Oftast företagas de till avgörande utan att någon förhandling

alls äger rum inför hovrätten. I jorddomstolen synas emellertid såväl besvärsmålen som huvuddelen av underställningsmålen i regel böra upptagas vid muntlig förhandling. Särskilt stadgande härom erfordras därför i detta kapitel. I enlighet med den terminologi som användes i 21 kap. jorddelningslagen torde förhandlingen böra betecknas som huvudförhandling. Visserligen kommer den att på det sättet skilja sig från huvudförhandling vid allmän domstol att den icke skall vara förbunden med ett krav på att allt det material som skall få läggas till grund för domstolens avgörande måste förebringas vid förhandlingen. Den företer å andra sidan bestämda olikheter med sådan förhandling som hovrätt kan hålla i besvärsmål, ty den skall i princip innefatta en fullständig genomgång av målet. I följd härav har kommittén i första stycket av denna paragraf föreskrivit att jorddomstolen, så snart målets beredande avslutats, bestämmer tid och plats för huvudförhandling i målet. Frågan om möjligheterna att med avsteg från den sålunda fastslagna huvudregeln om huvudförhandling avgöra ett jordmål enbart på handlingarna behandlas i 10 §.

Beträffande platsen för huvudförhandlingen meddelas viss bestämmelse i andra stycket av denna paragraf. I denna del vill kommittén erinra om att den föreslagna reformeringen av domstolsorganisationen bl. a. vilar på den förutsättningen att de för förhandling utsatta sammanträdena med jorddomstol i regel skola hållas i den ort, där de i målet berörda fastigheterna äro belägna. Om så icke sker utan sakägare och parter i större utsträckning tvingas att företaga långa resor till domstolens sammanträden, skulle reformen innebära en icke godtagbar försämring för deras del. I detta sammanhang synes emellertid hänsyn böra tagas endast till sådana sakägare som äro bosatta i närheten av förrättningsföremålet. Med anledning av det sagda och då det för utredningen vanligen torde vara mest förmånligt om domstolen sammanträder i orten, har den ifrågavarande bestämmelsen fått det innehållet att huvudförhandlingen skall hållas vid syn å stället eller, där målet kan prövas utan syn, på annan plats som bestämmes med hänsyn främst till att minsta kostnader uppstå för sakägare, bosatta i den ort där de i målet berörda fastigheterna äro belägna. Med denna utformning möjliggöres även visst beaktande av det allmännas kostnader för domstolens verksamhet.

6 §.

I denna paragraf behandlas frågan om kallelse till huvudförhandling. På grund av hänvisningen i 8 § kommer vad här föreslås även att tillämpas vid utsättande av annan förhandling inför jorddomstol än huvudförhandling.

Det problem som först möter gäller huruvida särskild kungörelse rörande jorddomstolens sammanträde skall utfärdas. Enligt 21 kap. 10 § jorddelningslagen skall ägodelningsrättens sammanträde alltid kungöras i kyrka utom i sådana fall, då tid och ställe för sammanträdet tillkänna-

givits å tidigare sammanträde i samma mål. Genom en lagändring år 1938 infördes även skyldighet för ägodelningsdomaren att låta med posten avsända personliga underrättelser till kända sakägare. Att märka är emellertid att i vissa mål sådan underrättelse om sammanträde med ägodelningsrätten icke behöver avsändas, om sakägares närvaro uppenbarligen är utan betydelse för målets avgörande, samt att ett genom kungörelse utsatt mål skall kunna handläggas och avgöras utan hinder av att personliga underrättelser ej avgått eller kommit vederbörande till handa. I samma lagstiftningsärende hade även tanken att avskaffa kyrkokungörandet framförts, men föredragande departementschefen förklarade, under hänvisning till att samma kungörelsesätt var föreskrivet jämväl beträffande lantmäteriförrättningarna, frågan icke böra upptagas i sammanhanget (prop. 144/1938 s. 15, NJA II 1938 s. 794).

Enligt kommitténs mening bör ett sådant kallelseförfarande nu eftersträvas som i största möjliga utsträckning ansluter sig till det vid de allmänna domstolarna praktiserade. De mål som enligt förslaget komma att handläggas vid jorddomstol erhålla i alla väsentliga avseenden karaktär av tvistemål, låt vara att antalet parter många gånger kan vara betydande och att partsställningen ej alltid är så klart markerad. På grund härav bör ett system med personliga underrättelser tillämpas och avgörande betydelse tillmätas dessa vid bedömande huruvida en förhandling blivit i laga ordning utsatt. En sådan ordning ligger helt i linje med vad som föreslås beträffande kallelse till förrättningssammanträde. Samtidigt synas särskilda regler om ett offentligt tillkännagivande av förhandlingen inför jorddomstolen kunna undvaras. Behov av ett sådant kungörande föreligger icke. I vissa fall kan dock ett kungörande ingå som ett led i delgivningsförfarandet.

Vad härefter beträffar frågan om vilka som skola av jorddomstolen kallas till huvudförhandling är det först och främst självklart att sakägarna och andra enskilda parter i princip skola underrättas. Ehuru det icke torde finnas anledning att såsom sakägare i jorddomstolen anse alla, som vid förrättningen behandlats eller skolat behandlas som sådana, utan blott dem vilkas rätt beröras av den till domstolen fullföljda talan, kan det förekomma att vissa av dessa senare icke ha något intresse att bevaka vid en huvudförhandling, beroende exempelvis därpå att domstolen med hänsyn till det sätt varpå talan fullföljts icke kan göra annan ändring i vad som bestämts vid förrättningen än till deras fördel och att de själva icke påyrkat någon ändring. Om deras närvaro ej heller kan antagas medverka till en förbättrad utredning i målet, bör det vara möjligt att underlåta deras inkallande till förhandlingen. En kallelse å dem skulle lätt kunna vålla dem kostnader och besvär i onödan, då de i regel själva icke kunna avgöra om deras inställelse skulle vara till någon nytta och därför infinna sig av fruktan att deras rätt eljest icke blir tillvaratagen. Med anledning av vad sålunda anförts har i första stycket av denna paragraf den bestämmelsen

upptagits, att kallelse till huvudförhandlingen skall utfärdas å sakägarna men att kallelse ej erfordras å sakägare, vars närvaro vid förhandlingen uppenbarligen är utan betydelse för hans rätt eller eljest för målets avgörande. Att den som anfört besvär alltid måste kallas torde icke behöva särskilt utsägas. Hans närvaro måste alltid vara av betydelse, när förhandling skall hållas. Av 19 § framgår att bestämmelsen i fråga kommer att gälla enskild part, som ej är sakägare.

I mål, som å det allmännas vägnar bringats under jorddomstolens prövning antingen genom besvär av byggnadsnämnden eller genom en av överlantmätaren beslutad underställning, bör den som sålunda föranstaltat om fullföljden kallas till huvudförhandlingen. Detsamma gäller myndighet som genom framställning till överlantmätaren påkallat underställning enligt 16 kap. 7 §. Bestämmelser med nu angivet innehåll ha likaledes meddelats i första stycket i omedelbar anslutning till föreskriften om kallelse å sakägarna. Vidare har stadgats att företrädare för allmänt intresse skall erhålla kallelse jämväl, då sakägare anfört besvär i fråga som rör sådant intresse. Detta innebär att överlantmätaren eller, i fall som avses i 16 kap. 7 § tredje stycket, byggnadsnämnden kommer att närvara vid huvudförhandlingen. När fastighetsregisterföraren beslutat om underställning, torde målet som regel komma att avgöras utan huvudförhandling på grund av vad stadgas i 10 §. Även om sådant sammanträde någon gång skulle utsättas, synes det likväl knappast påkallat att registerföraren inställer sig. Någon föreskrift om kallelse å honom har därför icke meddelats.

Enligt gällande rätt skall förrättningslantmätaren, där så prövas erforderligt, kallas till ägodelningsrättens sammanträde och vidare skall, när ägodelningsdomaren finner skäl därtill föreligga, lantbruksnämnden underrättas om sammanträdet (21 kap. 10 § första stycket jorddelningslagen). Dessutom må ägodelningsdomaren kalla överlantmätaren och länsarkitekten (21 kap. 13 § samma lag). Beträffande de båda sistnämnda befattningshavarna utsäges i lagtexten att de skola biträda ägodelningsrätten, men de intaga otvivelaktigt i viss mån annan ställning än sådan sakkunnig som anlitas enligt 40 kap. rättegångsbalken.

Både överlantmätaren och förrättningslantmätaren böra uppenbarligen kunna höras muntligen i jorddomstolen, den förre jämväl i andra fall än då han såsom företrädare för det allmänna skall enligt vad ovan sagts kallas till huvudförhandling. Rättegångsbalkens regler om sakkunnig torde icke i allo vara och synas ej heller böra vara tillämpliga å dem. Särskilda föreskrifter om deras anlitande erfordras följaktligen. Även länsarkitekten bör liksom hittills behandlas på motsvarande sätt som överlantmätaren. Det kan emellertid vara lika angeläget att också befattningshavare vid andra myndigheter vilkas verksamhet beröres, såsom lantbruksnämnden och byggnadsnämnden, kunna muntligen inför domstolen framföra sina synpunkter på de föreliggande frågorna och därmed bidraga till en allsidig

utredning i målet. Kommittén har med anledning härav genom särskilt stadgande i första stycket av denna paragraf föreslagit att jorddomstolen skall, om det prövas erforderligt, även i andra fall än som avses med de ovan behandlade bestämmelserna i paragrafen kalla företrädare för eller befattningshavare vid myndighet, vars verksamhet beröres av målet, att vid huvudförhandlingen biträda domstolen. Därjämte må domstolen, enligt vad dessutom utsäges i lagtexten, kalla förrättningslantmätaren att tillhandagå med upplysningar.

I andra stycket av denna paragraf har, i viss mån efter förebild i 50 kap. 14 § rättegångsbalken, föreskrivits att domstolen må förelägga enskild klagande, som kallas till huvudförhandlingen, att komma tillstädes vid påföljd att hans besvärstalan eljest förfaller. Till skillnad från stadgandet i rättegångsbalken innebär den nu föreslagna bestämmelsen ej att domstolen under alla förhållanden skall vara skyldig meddela föreläggande av detta slag. Om klaganden utvecklat sin talan skriftligen och hans inställelse vid förhandlingen ej är erforderlig för utredningen i målet, bör möjlighet finnas att låta honom utebli och ändå få sin talan prövad. I 7 § meddelas närmare regler om den nu ifrågavarande påföljden. Enligt vad därjämte stadgas i andra stycket av förevarande paragraf skall domstolen förelägga vite, om klaganden skall infinna sig personligen eller annan sakägare skall komma tillstädes eller inställa sig personligen. Detta stadgande kan synas överflödigt med hänsyn till huvudinnehållet i 9 kap. 7 § rättegångsbalken, men har föranletts av tillägget i nämnda lagrum om att där särskild föreskrift om föreläggande är meddelad denna skall gälla. Detta tillägg torde i varje fall kunna uppfattas så att den nu föreslagna bestämmelsen om föreläggande för klagande att komma tillstädes vid påföljd att hans besvärstalan förfaller utesluter tillämpning av rättegångsbalkens allmänna regel om vitesföreläggande.

I sista, tredje stycket av denna paragraf föreskrives att kallelse skall delgivas. Motsvarighet härtill saknas i rättegångsbalken. Samtidigt stadgas att vad 4 § andra stycket innehåller om summarisk delgivning av fullföljdsinlaga skall äga motsvarande tillämpning, dock ej i fråga om kallelse med föreläggande att vid vite eller annan påföljd komma tillstädes.

7 §.

Enligt första punkten i denna paragraf äger jorddomstolen utan hinder av att sakägare eller annan, som kallats till huvudförhandling, uteblir därifrån företaga målet till handläggning och avgörande. Ett motsvarande stadgande återfinnes i 21 kap. 30 § första stycket jorddelningslagen. Följande punkt är föranledd av anordningen att enskild sakägare skall kunna föreläggas att komma tillstädes vid påföljd att hans besvärstalan eljest förfaller, och innebär att talan skall i händelse av hans utevaro förklaras förfallen, dock självfallet endast under förutsättning att föreläggande av angivet slag kommit till användning.

I ett särskilt andra stycke av paragrafen meddelas vissa regler om rätt för klagande, vars talan förfallit, att anhålla om målets återupptagande. Vad kommittén i denna del föreslår överensstämmer i sak med motsvarande reglering i 50 kap. 20 § rättegångsbalken.

Kommittén har övervägt att införa en möjlighet för jorddomstolen att förordna om hämtning av den, som vid vite förelagts att infinna sig personligen och därefter underlåtit att ställa sig föreläggandet till efterrättelse, men har avstått från att meddela regler härom. Hämtning synes nämligen knappast komma att fylla en praktisk funktion i jordmål.

8 §.

Av 4 § tredje stycket framgår även att annan förhandling än huvudförhandling kan bliva aktuell i jordmål. Som förberedelse till huvudförhandlingen kan det sålunda tänkas att särskilt sammanträde bör hållas med sakägarna eller vissa av dem. Därvid böra ovan föreslagna regler om kallelse till huvudförhandling och om utevaro från sådan förhandling gälla i tillämpliga delar. Föreskrift med dylik hänvisning till 6 och 7 §§ har upptagits i denna paragraf. Vad i 7 § sägs om att målet utan hinder av någons utevaro må företagas till avgörande är uppenbarligen icke tillämpligt vid förberedande förhandling. Ej heller skall, i detta fall på grund av uttryckligt förbehåll i lagtexten, föreläggande kunna meddelas klagande att komma tillstädes vid påföljd att hans besvärstalan eljest förfaller.

9 §.

Rörande huvudförhandling skola rättegångsbalkens regler i princip ländа till efterrättelse. Härigenom komma grundsatserna om förhandlingens muntlighet och förfarandets omedelbarhet att vinna tillämpning vid jorddomstolen. På grund av jordmålens särskilda karaktär måste emellertid vissa modifikationer tillåtas. Närmare föreskrifter härom meddelas i denna paragraf. Föreskrifterna äro nästan helt överensstämmande med de bestämmelser som enligt 21 kap. 31 § jorddelningslagen för närvarande gälla i motsvarande hänseende beträffande ägodelningsrätt och som i sin tur förete väsentliga likheter med vissa regler i vattenlagen. Det ifrågavarande stadgandet i jorddelningslagen har fått sin nuvarande avfattning i samband med den allmänna rättegångsreformens genomförande och har visat sig innefatta en lämplig reglering, som med fördel bör tillämpas även i fortsättningen såvitt gäller jorddomstolarna. En i sista stycket av nämnda lagrum upptagen bestämmelse om vilket material som skall läggas till grund för ägodelningsrättens utslag eller beslut har icke fått någon motsvarighet i förevarande paragraf men däremot i 13 § första stycket.

10 §.

Enligt gällande rätt skola samtliga jorddelningsmål företagas till handläggning vid huvudförhandling inför ägodelningsrätten. Undantag gäller

endast för det fall att ägodelningsdomaren finner inkommet mål uppenbarligen icke kunna av ägodelningsrätten upptagas till prövning eller att besvär anförts över att jäv mot förrättningsman ogillats. Att motsvarande ordning med huvudförhandling, varvid de olika målen bliva föremål för en fullständig och koncentrerad genomgång under medverkan av sakägare och andra parter, även hädanefter skall tillämpas följer av föregående stadganden i detta kapitel. Tydligt är emellertid att vissa jordmål lämpa sig mindre väl för en sådan handläggning än för ett rent skriftligt förfarande samt att det beträffande andra mål kan förekomma att fördelarna med en huvudförhandling äro mindre framträdande samtidigt som kostnaderna därför skulle bliva så betydande att den muntliga handläggningsformen bör undvikas. Genom att jorddomstolen är överinstans i förhållande till förrättningsmännen och dess prövning är begränsad till ett material, som åtminstone i huvudsak varit föremål för bedömande redan vid förrättningen, gör sig behovet av en förhandling icke alltid så starkt gällande. På samma sätt som hovrätt i särskilda fall må avgöra vädjade mål enbart på handlingarna bör därför jorddomstol kunna under vissa förutsättningar avdöma jordmål utan att huvudförhandling ägt rum. Denna paragraf innehåller bestämmelser i detta avseende.

Möjligheterna för hovrätt att i vädjade tvistemål avstå från huvudförhandling äro strängt begränsade. Principen om muntlighet i rättegången har ansetts vara av grundläggande betydelse icke blott för underrättsförfarandet utan även, ehuru kanske ej i lika hög grad, för överinstansens prövning och med hänsyn härtill tillåter rättegångsbalken (50 kap. 21 §) ett avgörande på grundval av det skriftliga material som handlingarna i målet innehålla endast i följande särskilda fall, nämligen då vadetalan medgivits eller finnes uppenbart ogrundad, då tvisteföremålets värde uppenbarligen icke uppgår till 1 500 kronor och icke båda parterna begärt huvudförhandling och slutligen då fråga är om allenast rättstillämpningen samt båda parterna begärt målets avgörande utan huvudförhandling och hovrätten finner uppenbart att sådan ej erfordras. Undantag från muntlighetsprincipen gäller även prövning, som ej avser själva saken. Ett förslag om utvidgning av undantagsreglerna så att dispositiva tvistemål i allmänhet skulle kunna avgöras utan huvudförhandling, därest båda parterna begärt det och hovrätten finner sådan förhandling uppenbarligen icke påkallad, övervägdes år 1954 men ledde icke till någon lagändring (prop. 200/1954 s. 56 ff., NJA II 1954 s. 295 ff.). Vid behandlingen av förslaget framhölls att muntligheten utgjorde den säkraste garantin för att hovrätt skulle få bästa möjliga underlag för sitt avgörande och ansågs behovet av ökade möjligheter att avvara huvudförhandling, främst för att nedbringa parternas kostnader, icke vara så stort att det vägde tyngre än de risker för en olämplig utveckling som voro förbundna med den föreslagna utvidgningen av undantagsreglerna.

Vid utformningen av nu ifrågavarande bestämmelser rörande jordmålens handläggning kunna normerna för behandlingen av tvistemål i hovrätt i viss omfattning tjäna till ledning, men på grund av jordmålens särskilda beskaffenhet skulle det icke vara ändamålsenligt att göra dem helt tillämpliga. På sätt framgår av innehållet i 9 § ha vissa modifikationer i principerna om muntlighet och omedelbarhet tillåtits vid handläggning i jordmål. Stadgandet i 13 § första stycket att jorddomstolens avgörande skall grundas även på annat än vad som förekommit vid huvudförhandling innebär likaledes ett ofrånkomligt men icke mindre betydelsefullt avsteg från dessa principer. I betraktande härav synes det naturligt att man icke lika strängt som i 50 kap. rättegångsbalken bör upprätthålla kravet på huvudförhandling i jordmålen. Ett motsvarande betraktelsesätt ligger till grund för vattenlagens bestämmelser om rättegången i vattenmål. Enligt 11 kap. 80 § sagda lag må till och med vattendomstol, ehuru den är första instans, företaga stämningsmål till avgörande utan huvudförhandling, om parternas inställelse inför domstolen finnes icke behövlig och de ej heller påfordrat förhandling. Beträffande vattenöverdomstolen gäller enligt 11 kap. 105 § att dit fullföljda mål kunna avgöras utan huvudförhandling, där sådan finnes sakna betydelse för prövningen. Även om parterna å ömse sidor begärt sådan förhandling, har domstolen viss möjlighet att avstå därifrån.

På grund av de överväganden som sålunda redovisats har kommittén ansett sig böra tillerkänna jorddomstolen en tämligen vidsträckt befogenhet att bestämma i vad mån muntlig förhandling inför domstolen skall kunna undvaras. Avgörande för domstolens ställningstagande härvidlag skall vara en bedömning av frågan huruvida en förhandling kan tänkas medverka till att utredningen i målet blir mera fullständig. Tydligt är att denna bedömning i sin tur påverkas av huruvida syn å stället anses böra äga rum. Kommittén utgår från att huvudförhandling kommer att befinnas önskvärd i flertalet fall och att ett avgörande enbart på handlingarna alltså kommer att bliva en undantagsföreteelse. Domstolen bör vidare vara skyldig att beakta önskemål av dem, som föra talan i målet. Påyrkas huvudförhandling, skall sådan regelmässigt äga rum utom i vissa speciella situationer, då ej ens hovrätt skulle vara nödsakad att tillmötesgå parts begäran om huvudförhandling.

I anledning härav har kommittén i första stycket av denna paragraf föreslagit att jorddomstol må utan huvudförhandling företaga mål till avgörande, om domstolen finner huvudförhandling sakna betydelse för prövningen samt sakägare och, där allmänt intresse beröres, företrädare därför icke påfordrat sådan förhandling. Därjämte har stadgats att besvärsmål även eljest må avgöras utan huvudförhandling, om besvären anförts enligt 16 kap. 1 eller 2 § och ej avse tillstånds-, fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut. Denna prövning, som till följd av det sist sagda kan

komma att grundas på handlingarna, motsvarar hovrättens prövning av frågor, som fullföljas besvärsvägen enligt 52 kap. rättegångsbalken och som aldrig kunna föranleda huvudförhandling i hovrätten. Även besvärstalan, som jorddomstolen finner uppenbart ogrundad, skall enligt vad kommittén tillika föreslår kunna avgöras på handlingarna oberoende av om klaganden begär förhandling. Motsvarighet härtill återfinnes i 50 kap. 21 § rättegångsbalken.

I ett särskilt andra stycke av paragrafen har vidare den bestämmelsen upptagits att huvudförhandling ej är erforderlig för prövning av mål, som underställts enligt 16 kap. 9 § eller, i likhet med vad som gäller beträffande vädjade tvistemål, för prövning som ej avser själva saken. Att mål som underställts enligt 16 kap. 9 § första stycket skola kunna avgöras på handlingarna utan hänsyn till yrkande från sakägares sida om förhandling synes uppenbart. Bedömningen i dessa fall blir av i stort sett samma karaktär som annan prövning, vilken ej avser själva saken. Vid underställning enligt andra stycket i nämnda lagrum eller således i fall, där hinder ansetts föreligga mot sammanläggning på grund av de inskrivningsrättsliga förhållandena, torde förhandling som regel icke fylla någon funktion.

I nära anslutning till en i 50 kap. 22 § första stycket rättegångsbalken meddelad bestämmelse har kommittén i tredje stycket av förevarande paragraf inskrivit den regeln att, där jorddomstolen beslutat att mål skall avgöras utan huvudförhandling och det finnes ej uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse slutfört sin talan, tillfälle därtill skall lämnas honom. Att domstolen utan hinder av tidigare beslut må förordna, att huvudförhandling skall äga rum, har synts så självklart att särskilt stadgande därom ej upptagits.

11 §.

Enligt denna paragraf, som motsvarar 21 kap. 33 § jorddelningslagen, äger jorddomstolen i mål rörande pågående förrättning att före sin slutliga prövning meddela vissa föreskrifter till förrättningsmännen angående den fortsatta förrättningshandläggningen. Redan av den föreslagna bestämmelsen i 4 kap. 39 § andra stycket framgår att domstolen skall ha vissa befogenheter härutinnan. Särskild lagregel i överensstämmelse med vad som för närvarande gäller att dessa mål stundom skola så snart ske kan företagas till avgörande har ej ansetts böra meddelas. I arbetsordning bör i stället angivas vilka mål som skola behandlas med förtur.

12 §.

Denna paragraf behandlar frågan om särskild undersökning på marken och motsvarar 21 kap. 32 § jorddelningslagen. Vid avfattningen har viss hänsyn tagits även till stadgandet i 11 kap. 45 § 2 mom. vattenlagen.

När ledamot av jorddomstolen får uppdrag att företaga undersökning

som här avses, torde det ofta vara den lantmäteriutbildade ledamoten som anförtros uppgiften. Eftersom det i vissa fall kan vara mest praktiskt att låta överlantmätaren, som vanligen har kortare resväg till platsen, utföra undersökningen, har möjlighet att utnyttja honom bibehållits. Det måste emellertid förutsättas att överlantmätaren kommer att anlitas för uppdrag av detta slag endast i mål, där han ej såsom målsman för allmänt intresse för talan gentemot enskild sakägare. Att såsom hittills kunnat ske låta nämndemän biträda överlantmätaren synes ej erforderligt.

Markundersökningen bör icke såsom för närvarande vara begränsad till tekniska frågor. För att kunna bedöma huruvida sammanträde för syn bör äga rum måste även andra förhållanden än rent tekniska kunna göras till föremål för undersökningen. Med anledning härav talas i kommitté-förslaget endast om undersökning av särskild fråga.

13 §.

Allmän domstols avgörande i tvistemål benämnes enligt 17 kap. 1 § rättegångsbalken dom, såvida avgörandet avser själva saken, medan annat rättens avgörande betecknas beslut. I fråga om jorddelningsmålen tillämpas en annan terminologi. Sålunda talas i 21 kap. jorddelningslagen om rättens utslag eller beslut och någon närmare regel meddelas icke för när den ena eller den andra termen skall komma till användning. I stort sett torde utslag motsvara domen inom den allmänna processen (prop. 134/1946 s. 14 f., NJA II 1946 s. 639 f.), men tydligt är att vissa avgöranden i jorddelningsmål bruka benämnas beslut, även om de avse den till ägodelningsrätten fullföljda saken, nämligen om fullföljden gäller förrättningsfråga som är att jämställa med rättegångsfråga. Den omständigheten att en klar gräns ej uppdragits mellan de avgöranden som skola betecknas utslag och sådana som utgöra beslut är emellertid utan betydelse, ty i fråga om såväl fullföljden som förfarandet i överinstansen gälla för närvarande samma regler.

Enligt kommitténs mening bör hittillsvarande beteckningssätt för rättens avgöranden på fastighetsbildningslagstiftningens område bibehållas. Med hänsyn till att besvär är det rättsmedel som i alla fall skall användas vid fullföljd mot jorddomstolens avgöranden skulle det icke vara lämpligt att åsätta dem eller vissa av dem benämningen dom. Samtidigt har det ansetts att man även i fortsättningen bör sträva efter att begagna olika termer för sådana avgöranden som kunna sägas avse själva saken och övriga. Det förhållandet att viss tveksamhet någon gång kan komma att råda om vad som utgör själva saken och hur avgörandet skall betecknas torde lika litet som enligt gällande ordning medföra några olägenheter. På grund av det sagda har kommittén i första stycket av denna paragraf inskrivit den regeln att jorddomstolens avgörande av saken sker genom utslag. Från 21 kap. 31 § fjärde stycket jorddelningslagen har vidare överförts bestämmel-

sen att utslaget skall grundas på vad vid syn eller annan förhandling förekommit och handlingarna i övrigt innehålla. Den avvikelse från de grundläggande principerna om muntlighet och omedelbarhet som härigenom tillåtes även i huvudförhandlingsmålen är betingad av jordmålens speciella karaktär och har samband med de av kommittén i 9 § upptagna föreskrifterna rörande handläggningen. Särskilt stadgande om att annat avgörande än utslag benämnes beslut erfordras uppenbarligen ej, liksom ej heller någon föreskrift om grundvalen för jorddomstolens beslut.

Rättegångsbalken upptar i 17 kap. diverse regler av formell natur rörande dom i tvistemål. I 7 § stadgas sålunda att sådan dom skall avfattas skriftligen och meddelas utförliga bestämmelser om vad den skall innehålla, varefter 10 § föreskriver att domen skall uppsättas särskilt och underskrivas av de lagfarna domare som deltagit i avgörandet. Vidare behandlas i 9 § tiden och sättet för domens meddelande. I fråga om meddelandet skiljes därvid mellan muntligt avkunnande av domen och dess meddelande genom att hållas tillgänglig å rättens kansli. Att dessa olika regler böra lända till efterrättelse beträffande jorddomstols utslag kan synas självklart, men för undanröjande av varje tveksamhet torde ett stadgande med föreskrift härom böra meddelas. Kommittén har därför i andra stycket av förevarande paragraf föreslagit en bestämmelse, enligt vilken vad i rättegångsbalken är stadgat om avfattningen av dom i tvistemål och om meddelande av sådan dom äger motsvarande tillämpning beträffande jorddomstols utslag. Den omständigheten att utslaget till följd härav alltid skall angiva parterna bör ej hindra att domstolen i stället för att i utslaget göra en fullständig uppräkning av alla parter anger dem eller vissa av dem under en sammanfattande benämning, där det kan ske. Delägarna i samfälld mark, som beröres i målet, torde t. ex. ofta icke behöva namngivas i utslaget.

I tredje stycket av denna paragraf har upptagits ett stadgande som skall möjliggöra för jorddomstolen att uppdela ett och samma mål på skilda avgöranden. I nära anslutning till den i 17 kap. 4 § rättegångsbalken inskrivna huvudregeln om deldom stadgas här att, om i ett mål flera frågor skola avgöras och de kunna särskiljas, utslag må givas beträffande någon av dessa, ehuru handläggningen angående de övriga ej avslutats.

14 §.

I denna paragraf ha samlats bestämmelser, som ha det gemensamt att de alla avse frågan om jorddomstolens möjligheter att ändra vad förrättningsmännen beslutat eller företagit. Bestämmelserna innebära vissa modifikationer av allmänna principer, som få anses gällande utan att ha kommit till direkt uttryck i lagtexten. Om ej annat särskilt föreskrives, torde nämligen gälla, att jorddomstolen såsom överinstans i förhållande till förrättningsmännen må till omprövning upptaga endast sådana delar av förrättningshandläggningen och i anslutning därtill meddelade beslut, beträffande

vilka talan fullföljts, och icke må i sitt utslag förordna om annan eller vidsträcktare ändring än som gjorts gällande i fullföljdsinlagan eller som i varje fall äger nödvändigt samband med påyrkad ändring. Å andra sidan torde domstolen, om särregler icke meddelas, äga full frihet att inom den sålunda angivna ramen träffa sitt avgörande med den avvikelse från förrättningsmännens bedömning vartill utredningen enligt dess mening ger anledning.

I första stycket av paragrafen behandlas en praktiskt betydelsefull fråga om inskränkning i domstolens rätt att besluta om ändring. Frågan har aktualiserats genom att domstolen enligt föregående stadganden i detta kapitel skall kunna utan att förberedelse ägt rum avgöra ett mål efter huvudförhandling, ehuru icke samtliga sakägare kallats till förhandlingen, och även i vissa fall kunna företaga mål till avgörande enbart på handlingarna utan att motparten till den, som fullföljt talan, haft tillfälle att ens skriftligen yttra sig i målet. Dessa avsteg från den kontradiktoriska principen äro ju betingade av strävan att främja ett snabbt och billigt förfarande men måste förbindas med vissa garantier för att icke någon parts berättigade intressen åsidosättas. I likhet med vad som i motsvarande hänseende gäller beträffande besvärsmål i hovrätt (52 kap. 7 § andra stycket rättegångsbalken) har kommittén därför i detta sammanhang uppställt ett förbud för jorddomstolen att i anledning av fullföljd talan förordna om ändring i vad förrättningsmännen beslutat eller företagit, om ändringen är till nackdel för viss part och denne ej haft tillfälle att skriftligen eller vid förhandling inför domstolen yttra sig över vad som anförts från den fullföljandes sida. Med part har här likställts företrädare för allmänt intresse, då sådant beröres. Av lagtekniska skäl ha bestämmelserna utformats så att först den situationen behandlas, då besvär anförts av sakägare eller annan enskild part, varefter det för detta fall meddelade stadgandet förklaras skola äga motsvarande tillämpning, när byggnadsnämnden anfört besvär eller underställning ägt rum. Till sist må här framhållas, att bestämmelserna få sin främsta betydelse genom att de bliva vägledande för domstolen vid bedömningen av vilka åtgärder av förberedande natur som böra vidtagas samt att de, om de i varje särskilt fall erforderliga förberedelserna ägt rum, icke få den effekten att domstolen hindras bifalla ett ändringssökande, som finnes ha fog för sig.

För jorddelningsmålens vidkommande innebär den nuvarande fastställelseprövningen ett åsidosättande av principen att en överprövning endast må avse fullföljda delar av en förrättning. Om besvär anförts i anledning av en avslutad förrättning, som skall fastställas, skall domstolen som regel i samband med besvärsprövningen även taga ställning till fastställelsefrågan med påföljd att domstolen är oförhindrad att föreskriva ändring även i icke klandrade delar. Vissa fördelar äro otvivelaktigt förbundna med denna ordning, ty därigenom erhålles en från många synpunkter önskvärd enhet-

lighet beträffande varje särskild förrättning. Såsom framhållits redan i det inledande avsnittet till denna avdelning om domstolar och rättegång i jordmål har i samband med 1953 års ändring i reglerna om fastställelseprövningen den åsikten gjorts gällande, att denna prövning under alla förhållanden borde bibehållas beträffande överklagade förrättningar, och torde detta just sammanhänga med att en förrättning, som på likartat sätt berörde flera sakägare, eljest skulle kunna leda till olika resultat för skilda sakägare, om ej alla fullföljde talan. Ett bibehållande av en mera allsidig prövning ex officio av alla överklagade förrättningar är emellertid ingalunda nödvändigt för att den önskvärda enhetligheten skall erhållas och synes ej heller innebära en lämplig metod att nå detta mål. Samma resultat vinnes på ett enklare och bättre sätt genom att domstolen tillerkännes viss befogenhet att gå utöver den fullföljda talan och att alltså, när det finnes påkallat, ändra en förrättning i jämväl icke klandrade delar. Motsvarighet till en dylik anordning tillämpas vid vattendomstolarna, som enligt 11 kap. 60 § tredje stycket vattenlagen äga att i ansökningsmål utan yrkande höja erbjuden ersättning till part, om det erfordras för att i fall, där annan part vinner bifall till sin begäran om högre ersättning, likformighet i uppskattningen skall vinnas. Enligt kommitténs mening bör en sådan ordning gälla även på förevarande område men icke vara begränsad enbart till ersättningsfrågor utan gälla i samtliga hänseenden, där stötande eller obilliga resultat skulle uppkomma, om enhetligheten i bedömningen ginge förlorad. Icke minst i frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet kan det bl. a. från allmän synpunkt vara angeläget att de vid en förrättning träffade avgörandena rörande olika fastigheter icke strida mot varandra.

Med anledning av vad sålunda anförts har i andra stycket av denna paragraf inskrivits den bestämmelsen, att jorddomstolen må, om den finner anförda besvär böra föranleda ändring i avslutad förrättning eller i fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut, mot vilket talan särskilt fullföljts, ändra jämväl delar, som ej överklagats, under förutsättning att det erfordras för att en med hänsyn till omständigheterna önskvärd likformighet skall vinnas. I och för sig skulle det vara fördelaktigt, om förutsättningarna för bestämmelsens tillämpning kunde något närmare angivas i lagtexten, men kommittén har med hänsyn till de vitt skilda situationer, då en tillämpning bör kunna komma i fråga, funnit detta icke vara möjligt. Något behov av att utsträcka bestämmelsen att gälla även underställda mål har icke synts föreligga.

I fortsättningen av andra stycket har stadgats att, där vid förrättning som i något avseende kommit under jorddomstolens prövning, förelupit fel som sägs i 16 kap. 9 § första stycket, domstolen må besluta om erforderlig åtgärd i anledning därav, även utan att fullföljden avsett den del av förrättningen som felet berör. Stadgandet äger viss motsvarighet i 50 kap. 26 § rättegångsbalken, som för den händelse vid underrätten förekommit grovt

rättegångsfel ger hovrätt befogenhet att utan yrkande undanröja icke blott överklagad del av underrättsdomen utan även sådan del varemot talan icke fullföljts. Det sträcker sig emellertid längre, ty jorddomstolen skall självmant kunna upptaga fråga om fel också där detta uteslutande berör icke klandrad förrättningsdel. Förslaget i detta hänseende bör ses mot bakgrunden av att kommittén ansett sig böra i största möjliga utsträckning undvika underställning enligt 16 kap. 9 § första stycket i fråga om förrättning, som redan tidigare varit föremål för jorddomstolens bedömande. Härav torde följa att i sådana fall, där anteckning redan skett i fastighetsregistret, något som är tänkbart om fullföljden t. ex. blott gäller en likvidfråga, domstolen icke självmant skall upptaga registrerade delar av förrättningen. Stadgandet är ej avsett att lämna någon ledning beträffande frågan om vilken åtgärd domstolen skall kunna besluta i anledning av ifrågavarande fel. Detta spörsmål blir att bedöma jämlikt 15 §.

I ett sista tredje stycke av paragrafen har inskrivits en från 3 kap. 9 § jorddelningslagen överförd bestämmelse av innebörd att beslut, varigenom jävsanmärkning mot god man gillas, icke må föranleda att beslut eller åtgärd, som tillkommit innan invändning om jävet framställdes, rubbas eller upphäves. Enligt jorddelningslagen gäller motsvarande princip även beträffande förrättningslantmätaren, men kommittén har ansett principens tillämpning såvitt angår denne i alltför hög grad stridande mot allmänna processrättsliga grundsatser, vilka böra tillämpas även beträffande förrättningsprövningen (jfr 50 kap. 27 § rättegångsbalken ävensom 11 kap. 52 § tredje stycket vattenlagen).

15 §.

Enligt första stycket av denna paragraf skall jorddomstolen, om den ej utan olägenhet kan rätta fel i den förrättning som dess prövning avser, med undanröjande av förrättningsmännens beslut och åtgärder i den omfattning de påverkas av felet visa förrättningen åter till förrättningsmännen. I samband därmed skall domstolen kunna meddela erforderliga föreskrifter för vinnande av rättelse. En underförstådd förutsättning för tillämpningen av denna bestämmelse är att frågan om felets avhjälpande må upptagas av domstolen. Antingen skall alltså talan därom ha fullföljts i laga ordning eller skall domstolen på grund av vad stadgas i föregående paragraf eller av allmänna grundsatser äga självmant besluta om erforderliga åtgärder i anledning av felet. Enligt bestämmelsen skall domstolen i första hand själv avhjälpa felet, och endast om detta icke kan ske utan olägenhet skall förrättningen i erforderliga delar undanröjas och återförvisas till förrättningsmännen. I bestämmelsen har ej på sätt som skett i motsvarande stadgande i jorddelningslagen (21 kap. 42 § tredje stycket) uttryckligen angivits att undanröjandet i nu ifrågavarande fall skall kunna avse förrättningen i dess helhet. Det torde dock vara uppenbart att detta skall vara möjligt, om felet

någon gång inverkat på hela förrättningen. I anslutning till förevarande bestämmelse vill kommittén vidare framhålla vikten av att domstolen tydligt anger vad som på nytt skall upptagas vid förrättningen så att tveksamhet icke behöver råda om vad som i motsats därtill skall stå fast. Så har ej alltid skett vid tillämpningen av nuvarande fastighetsbildningslagstiftning.

På grund av allmänna regler komma förrättningar självfallet att kunna helt eller delvis undanröjas även i många andra situationer än dem som avses med den nu behandlade bestämmelsen. Några särskilda föreskrifter i anledning härav synas icke påkallade. Det ligger sålunda i sakens natur att domstolen skall, där den vid sin prövning finner att förrättningen bort inställas, undanröja densamma. Likaså är det uppenbart att, när i fråga om sammanläggning underställning skett enligt 16 kap. 9 § andra stycket och även domstolen konstaterar att hinder möter mot sammanläggningen, förrättningen skall undanröjas i vad den avser denna åtgärd och därav beroende fastighetsbildning, som också omfattas av underställningen. Viss särregel kräves emellertid för ett speciellt fall, där ett undanröjande kan bliva aktuellt, nämligen för den händelse förrättningssökanden återkallar sin talan. Det härför erforderliga stadgandet har upptagits i andra stycket av denna paragraf.

Enligt gällande lagstiftning förutsättes återkallelse av förrättning kunna åtminstone i viss utsträckning ske även sedan den avslutats, dock ej efter fastställelsen. I 21 kap. 43 § tredje stycket jorddelningslagen har en särskild regel upptagits enligt vilken förrättning skall av ägodelningsdomaren förklaras undanröjd, därest frågan om fastställelse därå förfallit med anledning av att sakägare återkallat sin talan. De närmare villkoren för att en återkallelse skall medföra att fastställelsen förfaller ha icke reglerats i lagen och kunna ej anses fullt klarlagda. Vissa förrättningar såsom laga skiften torde för närvarande icke kunna undanröjas på sökandens begäran med mindre alla delägare, som äro behöriga att påkalla fastighetsbildningen, instämma med sökanden. En avstyckningsförrättning däremot har ansetts kunna ensidigt återkallas av sökanden. Att för framtiden viss möjlighet till återkallelse av avslutad förrättning bör föreligga så länge den fastighetsbildning eller fastighetsbestämning förrättningen avsett icke blivit slutligt gällande synes kommittén uppenbart. Motsvarande villkor torde emellertid böra gälla som i fråga om återkallelse under pågående förrättning. På grund härav och med hänsyn till vad kommittén föreslagit i 4 kap. 33 § har här föreskrivits att, om jorddomstolens prövning avser fråga om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning, beträffande vilken förrättningsprövningen avslutats, och den som ansökt om åtgärden återkallar sin talan, domstolen skall undanröja förrättningen, såvida övriga, som fört talan vid förrättningen eller domstolen och som själva ägt påkalla åtgärden, samtycka därtill. I fråga om avstyckning av fastighetsdel, som genom

överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand, måste alltid fordras samtycke av övriga sakägare.

En förutsättning för att jorddomstolen på grund av återkallelse skall kunna undanröja en förrättning är att frågan om den vid förrättningen prövade åtgärden genom anlitande av rättsmedel förts vidare till domstolen. Att märka är emellertid att ett fullföljande dit kan ske på det sättet att förrättningssökanden i den ordning och på de villkor som gälla för anförande av besvär återkallar sin talan. Att den föreslagna lagregeln om återkallelse vid domstolen skall gälla endast under förutsättning att domstolen ännu ej skilt målet från sig har ej ansetts behöva särskilt utsägas. Eftersom registrering av fastighetsbildning och för övrigt även av fastighetsbestämning skall kunna ske, medan vissa till samma förrättning hörande spörsmål alltjämt äro föremål för domstolens prövning, men en registrerad åtgärd icke bör kunna undanröjas, har den bestämmelsen tillagts att återkallelse av ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning är utan verkan, om den sker efter det anteckning om åtgärden verkställts i fastighetsregistret.

## 16 och 17 §§.

Beträffande jorddelningsmålen finnas för närvarande inga särskilda regler om rättegångskostnaderna utom i vad gäller vissa speciella kostnader, som jämte annat behandlas i 21 kap. 11—13 §§ jorddelningslagen. På grund härav bliva de allmänna bestämmelserna i ämnet huvudsakligen tillämpliga. Stadgandena i 18 kap. rättegångsbalken angående rättegångskostnad i tvistemål komma således i regel att vara bestämmande för ägodelningsrätternas och överinstansernas ställningstaganden till hur kostnaderna i jorddelningsmål skola fördelas. Att märka är emellertid att såvitt gäller mål, vari myndighet för talan å det allmännas vägnar och fråga ej är om tillvaratagande av kronans eller annans enskilda rätt, bestämmelserna om allmänt åtal skola i bl. a. kostnadshänseende äga motsvarande tillämpning i avsaknad av särskilda föreskrifter. I 20 § lagen om införande av nya rättegångsbalken har denna princip fastslagits.

Vad sålunda för närvarande gäller på detta område torde på det stora hela taget innefatta en lämplig reglering, som borde kunna tillämpas även i framtiden. Vissa modifikationer ha dock synts lämpliga. Då jordmålen stundom komma att förete särdrag i förhållande till de allmänna tvistemålen, har det sålunda befunnits önskvärt att jorddomstolen erhåller något friare händer än allmän domstol att vid utdömandet av ersättning för rättegångskostnad förfara efter vad som i det enskilda fallet finnes mest skäligt. Det stora antalet sakägare som ofta förekommer kan t. ex. medföra att visst avsteg bör göras från eljest tillämpliga principer i kostnadshänseende. Även den omständigheten att partsställningen ej alltid framträder så klart i jordmålen bidrager till att en ordning med något

friare regler om kostnadsfördelningen ter sig motiverad. Härtill kommer att vissa bestämmelser om rättegångskostnader i mål, där talan utföres å det allmännas vägnar, torde böra meddelas, enär en tillämpning av brottmålsreglerna enligt vad stadgas i 20 § lagen om införande av nya rättegångsbalken ej alltid leder till fullt tillfredsställande resultat. På grund av det anförda har alltså kommittén funnit sig böra föreslå att den nya lagens reglering av hithörande spörsmål delvis utformas på annat sätt än den, som nuvarande fastighetsbildningslagstiftning tillhandahåller. De härav föranledda bestämmelserna ha upptagits i dessa båda paragrafer, av vilka 16 § behandlar vissa speciella kostnader för bevisning och annan utredning av sådan beskaffenhet att sakägare ej i något fall bör vidkännas dem samt 17 § meddelar regler om rättegångskostnadernas fördelning mellan sakägare och andra.

Enligt 21 kap. 13, 58 och 65 §§ jorddelningslagen äga överlantmätare och länsarkitekt, då de i jorddelningsmål kallats att biträda domstol, åtnjuta ersättning av allmänna medel enligt gällande resereglemente och skall kostnaden stanna å statsverket. Motsvarande princip bör gälla även för framtiden, men den erforderliga bestämmelsen har ansetts böra utvidgas att omfatta jämväl annan befattningshavare, som enligt 6 eller 8 § kallats att såsom sakkunnig vara närvarande vid förhandling inför jorddomstolen. Bestämmelsen har upptagits i 16 § första stycket. Då även frågan om ersättning till förrättningslantmätare, som kallas att tillhandagå domstolen med upplysningar, bör regleras på enahanda sätt, har åt stadgandet givits en med hänsyn härtill anpassad utformning. Det förhållandet att vissa förrättningslantmätare ej äro statliga befattningshavare utan anställda i kommunal tjänst har vidare medfört att hänvisning icke skett till allmänna resereglementet. I stället har föreskrivits att ersättning skall utgå enligt vad särskilt är stadgat. Enligt kommitténs mening bör det ankomma på Kungl. Maj:t att för befattningshavare, å vilka resereglementet ej är tillämpligt, bestämma grunderna för ersättningen. Vidare har i stället för hittillsvarande föreskrift att kostnaden skall stanna å statsverket blott angivits att sakägare icke må åläggas gälda kostnaden.

Enligt den i 16 § andra stycket meddelade bestämmelsen skall rese- och traktamentsersättning till jorddomstolens ledamöter och annan vid domstolen tjänstgörande befattningshavare i anledning av syn å stället alltid utgå av allmänna medel och stanna å statsverket. Detta innebär ett avsteg från reglerna i 39 kap. 4 § ävensom 18 kap. 13 § rättegångsbalken och har funnits motiverat därav att, om statsverket icke skulle bestrida dessa kostnader för jorddomstolarnas verksamhet, de enskilda sakägarna skulle till följd av den föreslagna reformeringen av domstolsväsendet kunna komma att i det särskilda fallet drabbas av ett oskäligt tungt betalningsansvar. I den mån statsverket vill bereda sig kompensation för ifrågavarande utgif-

ter bör det enligt kommitténs mening ske genom uttagande av därefter avpassade expeditionsavgifter.

Vad härefter beträffar de i 17 § behandlade frågorna om rätt för sakägare och annan part att komma i åtnjutande av gottgörelse för sin rättegångskostnad har kommittén såvitt gäller förhållandet mellan enskilda parter föreslagit regler, som nära ansluta till de enligt 11 kap. 93 § vattenlagen gällande principerna för fördelning av rättegångskostnaderna vid vattendomstol i anledning av anförda besvär över beslut av synemän. Förslaget innebär, att jorddomstolen må efter vad med hänsyn till omständigheterna finnes skäligt förordna att klagande skall ersätta motpart hans rättegångskostnad eller, där anförda besvär bifallas, att klagandens motpart skall gottgöra klaganden dennes kostnad. Har motparten gjort sig skyldig till försumlig processföring och därigenom vållat klaganden utgifter, skall han oavsett utgången i målet förpliktas gottgöra klaganden härför. Som framgår av vad tidigare sagts äro de föreslagna reglerna avsedda att medgiva viss möjlighet att, när det på grund av speciella förhållanden som kunna förekomma i jordmål finnes påkallat, avvika från de allmänna normerna i rättegångsbalken. I den mån vissa parter under rättegången i jorddomstolen intaga en klar motsatsställning till varandra och särskilda omständigheter icke föranleda annat torde en fördelning enligt 18 kap. rättegångsbalken få anses som den mest skäliga och följaktligen böra läggas till grund för jorddomstolens avgörande.

Vad nu sagts i fråga om enskild parts skyldighet att gottgöra annan enskild hans rättegångskostnad gäller endast när besvär anförts. I anledning av underställning uppkommer ej ett motsatsförhållande mellan de enskilda, men däremot torde ej sällan en klar intressemotsättning mellan de enskilda och det allmänna kunna framträda i mål, som genom underställning bringas under jorddomstolens prövning, och denna motsättning kan onekligen aktualisera problemet angående rättegångskostnaderna. Ehuru motsvarande spörsmål kan uppkomma enligt gällande ordning, har frågan icke varit föremål för särskilda överväganden i lagstiftningssammanhang. Uppenbart är emellertid att den nu icke bör lämnas å sido.

Ofta torde det vara mest rimligt att varje sakägare själv får vidkännas de kostnader som åsamkas honom i underställningsmål. Tänkbart skulle visserligen vara att låta förrättningssökanden bära ansvaret för samtliga dessa kostnader och att ålägga honom skyldighet att ersätta övriga enskilda parter deras utgifter för rättegången. En motsvarande ordning tillämpas i ansökningsmål vid vattendomstol men torde ej utan stora olägenheter kunna omsättas på fastighetsbildningsområdet, där förrättningssökanden i princip är sakägare och icke bör intaga någon särställning i förhållande till övriga sakägare. Enligt kommitténs mening bör därför var och en själv stå för sina kostnader i mål varom nu är fråga. Detta bör gälla utan undan-

tag i sådana fall där underställningen skett enligt 16 kap. 9 § och fullföljden alltså icke haft till ändamål att tillgodose ett jord- eller planpolitiskt intresse. Vid underställning enligt 16 kap. 7 eller 8 § synes däremot i särskilda situationer det allmänna böra kunna åläggas viss ersättningsskyldighet. En regel härom torde visserligen böra erhålla en restriktiv utformning och kan med hänsyn därtill beräknas vinna tillämpning blott i rent undantagsbetonade situationer. Likväl torde den vara av värde som garanti mot att enskilda jordägare genom det allmännas förvållande åsamkas kännbara utgifter för tillvaratagande av sin rätt. Om det ändringsyrkande som i underställningsmålet framställes från det allmännas sida icke bifalles och synnerliga skäl äro därtill, bör enligt kommitténs uppfattning jorddomstolen kunna tillerkänna sakägare ersättning av det allmänna för hans rättegångskostnad. Att noggrannare än så angiva förutsättningarna för att det allmännas ansvar skall inträda synes icke möjligt på grund av de starkt varierande förhållandena. Påpekas bör dock att ett krav i enlighet med det nyss anförda på att synnerliga skäl skola vara för handen medför att frågan om ersättnings utdömande endast sällan lär aktualiseras.

En med det nu behandlade underställningsfallet tämligen likartad situation föreligger, då sakägare besvärar sig över förrättningsmännens avgörande i jord- eller planpolitiskt avseende och han vinner bifall till sin talan. Har klaganden genom det sätt varpå det allmänna fört sin talan i målet nödgats nedlägga särskilda kostnader för att vinna målet, bör han på samma sätt som vid underställning kunna komma i åtnjutande av ersättning, såvida synnerliga skäl äro därtill.

I överensstämmelse med vad nu anförts har i 17 § meddelats vissa regler om att jorddomstol må tillerkänna sakägare gottgörelse av statsverket för dennes rättegångskostnad och att sakägarna själva skola vidkännas sina kostnader vid underställning enligt 16 kap. 9 §. För den händelse klagande sakägare tillerkännes ersättning och byggnadsnämnden ensam har att svara för bevakningen av det allmänna intresset har föreskrivits att kommunen i stället för statsverket skall utgiva ersättningen. Kostnaderna för nämndens verksamhet bestridas ju av kommunala medel, och det har synts naturligt att kommunen får övertaga betalningsansvaret i detta fall. Motsvarande anordning med kommunen som ansvarig för kostnader som ådragits av nämnden skall tillämpas jämväl i det fall att nämnden i egenskap av klagande intar ställning av part i jorddomstolen och dess talan vållat motpart kostnad, som finnes skäligen böra gottgöras. Samma ersättningsregler synas här böra gälla som de vilka enligt vad ovan föreslagits skola vara normerande för enskild klagandes skyldighet att utgiva ersättning till enskild motpart.

Kommittén har särskilt övervägt huruvida domstolen i vissa fall skall kunna ålägga enskild part att gottgöra det allmänna kostnader i anledning av rättegången i jordmål. Ej utan betydelse i detta sammanhang synes vara

att kammarkollegiets verksamhet för bevakande av det allmännas intresse i vattenmål brukat anses vara av sådan art och beskaffenhet att kostnaderna därför i princip skola stanna å statsverket. Att ersättning icke skall utgå för arbete, som kollegiets egna befattningshavare utfört, torde åtminstone få anses uppenbart. Ersättning i övrigt har enligt praxis tillerkänts kollegiet endast i en viss bestämd situation, nämligen då kollegiet haft direkta utlägg för särskild utredning, som på dess uppdrag ombesörjts av annan än statlig befattningshavare (NJA 1957 s. 431). Att i jordmål ålägga enskild part en mera vidsträckt ersättningsskyldighet gentemot staten i anledning av bevakningen av allmänintresset än den som således gäller i vattenmål bör icke komma i fråga. Kommittén anser sig emellertid ej ens böra föreslå någon regel om skyldighet för enskild part i jordmål att, även om han skulle förlora målet, gottgöra statsverket dess kostnader för utredning av andra än statliga befattningshavare. Det torde bliva ytterst sällsynt att myndighet, som i jordmål företräder det allmänna, föranstaltar om utredning av detta slag, och där en sådan någon enstaka gång skulle förekomma, bör kostnaden få stanna på statsverket. Vad nu sagts synes icke helt böra äga tillämpning beträffande byggnadsnämndens utgifter i jordmål. Om nämnden anfört besvär till jorddomstolen, blir såsom förut sagts kommunen i egenskap av huvudman för nämndens verksamhet ansvarig för motparts rättegångskostnad i samma utsträckning och på samma villkor som enskild part. För det fall att nämnden vinner bifall till sin besvärstalan eller motpart gjort sig skyldig till försumlig processföring synes kommunen, under enahanda förutsättningar som skola gälla i fråga om rätt för enskild part att av motpart erhålla ersättning för sina kostnader, böra kunna tillerkännas gottgörelse. De i 17 § föreslagna reglerna med avseende å besvärsmål ha utformats i enlighet härmed. Då kommun i vattenmål utför talan för tillgodoseende av allmänna intressen i orten, torde kommunen på motsvarande sätt kunna erhålla ersättning av enskild part. Det må emellertid tilläggas att jorddomstolen säkerligen endast mera sällan torde finna det skäligt att låta sakägare ersätta kommunen.

Till sist har i 17 § föreslagits en bestämmelse innefattande visst undantag från vad i 18 kap. 13 § rättegångsbalken är stadgat om skyldighet för part i tvistemål att återgälda statsverket kostnad, som enligt rättens beslut skall utgå av allmänna medel. Om varken klagande eller annan part vid jorddomstolen finnes skäligen böra åläggas återbetalningsskyldighet för viss kostnad, skall domstolen enligt den bestämmelse som nu föreslås kunna förordna att kostnaden skall stanna å statsverket.

18 §.

Denna paragraf innehåller regler om skyldighet för domstolen att underrätta registerföraren om anförda besvär och, sedan den avdömt ett jordmål och dess avgörande vunnit laga kraft, tillställa honom förrättnings-

akten jämte avskrift av utslaget eller beslutet. Reglerna äro av grundläggande betydelse för redovisningen i fastighetsregistret och ha därför ansetts icke böra upptagas i administrativ författning. I anslutning till dem har också föreskrivits att i visst fall akten skall tillsammans med underrättelse om målets utgång i stället överlämnas till förrättningslantmätaren. Det må påpekas att, när överlantmätaren är registerförare och anförda besvär omedelbart kommuniceras med honom enligt 3 §, särskild underrättelse om besvären enligt denna paragraf ej erfordras.

Då domstolen beslutat om återförvisning till förrättningsmännen eller då dess avgörande överklagats i viss del men i övrigt vunnit laga kraft, blir det enligt de föreslagna reglerna nödvändigt för jorddomstolen att bedöma huruvida omedelbar anteckning i fastighetsregistret skall göras och handlingarna därför skola tillställas registerföraren. I regel torde bedömningen icke vålla några svårigheter, men det kan säkerligen någon gång, särskilt vid partiell fullföljd till högsta domstolen, visa sig tveksamt om registerföraren, på vilken det ytterst ankommer att besluta i registreringsfrågan, skall kunna verkställa en anteckning i registret, innan ett slutligt avgörande av hela saken föreligger. Förslaget innebär att jorddomstolen i dessa fall skall expediera handlingarna till registerföraren, så snart domstolen finner fråga om registrering kunna uppkomma. Skall målet föras vidare till högsta domstolen, åligger det registerföraren att efter registreringsfrågans handläggning, vare sig han finner omedelbar registrering kunna ske eller icke, återställa mottagen del av förrättningsakten till jorddomstolen.

19 §.

Kommittén har funnit mest lämpligt att i detta kapitel använda beteckningen sakägare på sådana enskilda parter som redan på förrättningsstadiet ägde föra talan rörande den åtgärd varom är fråga i jorddomstolen. Detta beteckningssätt, som tillämpats även i 21 kap. jorddelningslagen, sammanhänger med att en klart markerad partsställning ofta ej framträder i jordmålen. Emellertid förekomma i vissa fall i jorddomstolen enskilda parter, som icke tillhöra kretsen av sakägare, och vad som föreslås beträffande sakägarna bör gälla även i fråga om dessa. Till parter av denna kategori kunna hänföras vid förrättningen anlitade sakkunniga samt sysslomän, när fråga om ersättning till dem är föremål för domstolens prövning, likaså i mål rörande fastighetsreglering den, som utan att vara sakägare kan jämlikt 5 kap. 14 § åläggas utgiva viss ersättning i anledning av regleringen eller gälda förrättningskostnad. För att undvika att i de särskilda lagrummen behöva vid sidan av sakägare uttryckligen nämna ifrågavarande parter har kommittén genom särskilt stadgande i denna paragraf föreskrivit att vad i kapitlet sägs om sakägare äger tillämpning jämväl å annan enskild part än sakägare.

## 18 KAP.

### Om jordmåls fullföljande i högsta domstolen

Redan genom vad som anförts i inledningen till denna avdelning har kommittén uttalat sig till förmån för en instansordning innebärande att jordmålen skola från jorddomstolen fullföljas direkt i högsta domstolen och att möjligheterna att få till stånd en prövning i denna instans skola vara beroende av att högsta domstolen beviljar prövningstillstånd på sätt i allmänhet gäller i fråga om mål, som väckts vid allmän underrätt och därefter avgjorts av hovrätt. Under förestående kapitelrubrik har nu kommittén sammanfört vissa bestämmelser rörande såväl rätten att i jordmål föra talan vidare från jorddomstolen som förfarandet i högsta domstolen. Någon fullständig reglering i dessa hänseenden föreslås ej i detta sammanhang, utan vid sidan av de här meddelade bestämmelserna skola på grund av den i 15 kap. 2 § meddelade hänvisningen rättegångsbalkens stadganden i motsvarande ämnen tillämpas. Jorddomstolen skall därvid likställas med hovrätt. Vad i 54 kap. rättegångsbalken är föreskrivet om fullföljd av talan mot hovrätts dom och beslut kommer alltså att i tillämpliga delar lända till efterrättelse, där ej annat särskilt stadgas.

Beträffande frågan om vilket rättsmedel som skall anlitas vid fullföljden från jorddomstolen har kommittén icke funnit anledning frångå den ordning som för närvarande tillämpas rörande jorddelningsmålen. Talan mot jorddomstols avgörande skall alltså föras genom besvär oberoende av om avgörandet är ett utslag eller ett beslut. Bestämmande för kommitténs ställningstagande i detta avseende har varit att den skriftliga proceduren, som enligt allmänna regler gäller för handläggningen i högsta domstolen av besvärsmål, synts böra bibehållas för jordmålens vidkommande. Några önskemål om ett reformerat förfarande såvitt gäller mål av nu ifrågavarande slag ha icke framställts, och behov av en reformering har ej heller eljest gjort sig gällande. Med hänsyn till jordmålens speciella beskaffenhet synes det också kommittén mest lämpligt att icke för slutinstansens handläggning av dem resa krav på muntlighet och omedelbarhet. Det kan förtjäna påpekas att icke ens hovrätt skall för närvarande tillämpa dessa principer vid handläggning av mål, som fullföljts från ägodelningsrätt. Särbestämmelser rörande jordmålens behandling i högsta domstolen kunna till följd av det anförda i huvudsak undvikas och på grund av den föreslagna hänvisningen till allmänna processrättsliga regler kommer det i 56 kap. rättegångsbalken reglerade förfarandet att i allt väsentligt lända till efterrättelse. En anpassning i någon mån efter den särskilda ordning som skall gälla beträffande målens handläggning i jorddomstolen har dock ansetts böra komma till stånd, vilket innebär att vissa av de i 17 kap. av kommittéförslaget upptagna bestämmelserna föreslås bliva tillämpliga också i fråga om de till högsta domstolen fullföljda målen.

Vad i det föregående sagts om högsta domstolen som slutinstans i jordmål innebär först och främst att sakägare och andra enskilda parter skola med de begränsningar i fullföljdsrätten som i allmänhet gälla kunna få till stånd en överprövning av jorddomstolarnas avgöranden. Frågan huruvida företrädare för allmänt intresse därjämte skall äga fullfölja talan till högsta domstolen är icke lika uppenbar. Sålunda kan med visst fog göras gällande att jorddomstolarnas ståndpunktstaganden i jord- och planpolitiskt avseende böra bliva bindande gentemot det allmänna, i vars intresse det måste ligga att den rättsliga prövningen begränsas och att en snabb och billig fastighetsbildningsprocedur främjas. Med den föreslagna organisationen kunna jorddomstolarna väntas erhålla sådan erfarenhet av olika fastighetsbildningsspörsmål och torde deras bedömningar komma att präglas av sådan säkerhet att avgörandena som regel böra kunna godtagas av det allmänna. Emellertid kan man icke bortse från att principiellt betydelsefulla spörsmål stundom kunna uppkomma, beträffande vilka det kan vara i hög grad angeläget från samhällelig synpunkt att de underkastas prövning av den allmänna rättsskipningens högsta instans. Med hänsyn härtill har något absolut hinder mot att besvär å det allmännas vägnar anföras över jorddomstols avgörande ej ansetts böra uppställas. Å andra sidan har det synts kommittén motiverat att fullföljdsrätten för det allmänna inskränkes till fall, där det för åstadkommande av enhetlighet i rättstillämpningen är av särskild betydelse att få till stånd vägledande prejudikat. Enbart det förhållandet att anledning anses föreligga till ändring av jorddomstolens avgörande i det enskilda fallet skall ej utgöra tillräcklig grund för fullföljd, utan det bör fordras att utgången får verkningar som sträcka sig längre än till det föreliggande målet.

Vid övervägande av frågan vilka myndigheter som skola erhålla befogenhet att för tillgodoseende av allmänt intresse besluta om fullföljd till högsta domstolen har kommittén funnit sig på grund av organisatoriska svårigheter böra avvisa tanken på en centralisering och i stället kommit till den slutsatsen att uppgiften i fråga lämpligen bör anförtros åt samma organ som enligt de i 16 kap. föreslagna reglerna skola kunna föranstalta om att ett förrättningsavgörande blir överprövat i jorddomstolen. Det blir alltså i första hand överlantmätaren och byggnadsnämnden som skola kunna föra ett jordmål vidare från jorddomstolen, när förutsättningarna därför äro uppfyllda, men motsvarande befogenhet skall även tillkomma länsstyrelsen och lantbruksnämnden, vilka ju kunna påfordra att vissa fastighetsbildningsfrågor bringas under jorddomstolens prövning. Då rätten att å det allmännas vägnar fullfölja ett jordmål till högsta domstolen skall, såsom sagts i det föregående, vara begränsad till fall, där ett verkligt prejudikatintresse gör sig gällande, och sådan fullföljd alltså kommer att bliva en rent undantagsbetonad företeelse, har det icke synts kommittén påkallat med en särskild anordning för att de olika statliga myndigheternas verk-

samhet för ifrågavarande ändamål skall samordnas på sätt föreslås i fråga om fullföljden till jorddomstol, vilket bidrar till att något behov av motsvarighet till underställningsinstitutet icke framträder. Var och en av myndigheterna skall följaktligen kunna självständigt anföra besvär över jorddomstolens utslag och beslut såvitt gäller frågor som falla inom dess verksamhetsområde. Att visst samråd mellan myndigheterna likväl kommer att äga rum, innan fullföljd beslutas, torde få tagas för givet.

I anledning av den nu föreslagna ordningen, enligt vilken vissa angivna myndigheter få till uppgift att i högsta domstolen föra det allmännas talan, må anmärkas att förslaget medför att den i 20 § lagen om införande av nya rättegångsbalken upptagna bestämmelsen angående bl. a. ordningen för fullföljd i högre rätt av mål, vari talan föres å det allmännas vägnar, sättes ur kraft. Enligt denna bestämmelse skola, om ej särskild föreskrift därom är meddelad, balkens regler om allmänt åtal erhålla motsvarande tillämpning och skall således i princip endast riksåklagaren vara behörig att i högsta domstolen utföra det allmännas talan.

Beträffande frågan om vilka som skola vara berättigade att anföra besvär över jorddomstols avgörande må till sist anmärkas, att kommittéförslaget ej innehåller någon motsvarighet till de i 21 kap. 52 § jorddelningslagen meddelade bestämmelserna om rätt för förrättningslantmätaren att i vissa fall överklaga beslut i jorddelningsmål. En klagorätt för lantmätaren i överensstämmelse med vad som stadgas i första stycket av nämnda lagrum synes nämligen kommittén helt oförenlig med den ställning lantmätaren skall intaga i fastighetsbildningsproceduren (jfr SOU 1944: 46 s. 246 f. och prop. 232/1947 s. 197 f.). Vidare kommer sådan i andra stycket av samma lagrum omförmäld skyldighet att utan särskild ersättning företaga en förrättning till ny handläggning eller att gälda viss kostnad ej att i jordmål kunna åläggas lantmätaren.

1 §.

I första stycket av denna paragraf fastslås att talan mot jorddomstols utslag eller beslut må fullföljas i högsta domstolen av sakägare eller annan enskild part samt dessutom av myndighet enligt vad stadgas i det följande, närmare bestämt i andra stycket av paragrafen. Vidare föreskrives att talan skall föras genom besvär, varjämte den upplysningen lämnas att besvären skola ingivas till jorddomstolen inom den i 56 kap. 1 § rättegångsbalken stadgade tiden. Det har synts lämpligt att på detta sätt klargöra vilken besvärstid som skall gälla och var besvären skola ingivas, även om vad sålunda angivits skulle kunna anses framgå redan av hänvisningen till de allmänna processrättsliga reglerna och jorddomstolens likställande med hovrätt. Beträffande innehållet i första stycket må ytterligare anmärkas att huvudregeln om rätt att fullfölja talan i högsta domstolen uttryckligen begränsats att blott gälla, där ej annat finnes stadgat. Med detta förbehåll

åsyftas vissa i 54 kap. rättegångsbalken och i det följande av förevarande kapitel föreskrivna fullföljdsbegränsningar.

Frågan om möjligheterna för myndighet att å det allmännas vägnar fullfölja talan i högsta domstolen i sådana fall, där ej fråga är om tillvaratagande av enskild rätt, behandlas som redan antytts i andra stycket. I överensstämmelse med de vid kapitelrubriken redovisade övervägandena angives här att besvärsrätt tillkommer överlantmätaren, länsstyrelsen, lantbruksnämnden och byggnadsnämnden i vad gäller sådana avgöranden av jorddomstol som beröra allmänt intresse. Den ovan föreslagna begränsningen av ifrågavarande fullföljdsrätt till situationer, då det för åstadkommande av enhetlighet är av särskild betydelse att få till stånd vägledande prejudikat, har icke kommit till uttryck i detta lagrum utan regleras först i 3 §, som innehåller en särskild bestämmelse angående förutsättningarna för att prövningstillstånd skall meddelas företrädare för allmänt intresse. Sålunda stadgas där att högsta domstolen må i anledning av besvär, som myndighet anfört med stöd av 1 § andra stycket, meddela prövningstillstånd allenast om det för enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning är av synnerlig vikt att talan prövas av högsta domstolen. Ehuru begränsningen sålunda formellt blott knutits till den på högsta domstolen ankommande tillståndsprövningen, synes det alldeles uppenbart att den skall beaktas av de besvärsberättigade myndigheterna. Dessa skola självfallet icke anföra besvär annat än när de bedöma att prövningstillstånd kan meddelas.

2 §.

Av stadgandena i 54 kap. rättegångsbalken, vilka i tillämpliga delar skola gälla beträffande rättegången i jordmål, framgår när talan skall föras särskilt mot jorddomstols beslut under rättegången och när talan däremot må föras endast i samband med att utslag eller slutligt beslut överklagas. Vidare följer av 3 § samma kapitel ävensom 49 kap. 7 § rättegångsbalken att talan icke må föras mot beslut, varigenom domstolen förklarat domare jävig. Om domstolen utlåtit sig angående jäv mot förrättningsman, synes emellertid dess beslut ej heller böra kunna göras till föremål för överprövning (jfr 21 kap. 50 § jorddelningslagen), men härför erfordras ett särskilt stadgande. Detta meddelas i denna paragraf. Tillika föreskrives här i enlighet med vad kommittén redan uttalat vid 9 kap. 3 § att fullföljd ej är tillåten mot jorddomstolens avgörande i fråga om sådan fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete som avses i sagda paragraf. Dessutom stadgas att besvär icke må anföras över jorddomstolens beslut i anledning av talan, som särskilt fullföljts dit jämlikt 16 kap. 2 § och avsett besvär över förrättningsbeslut varigenom förrättningen enligt klagandens mening blivit onödigt uppehållen. Motsvarande begränsning rörande hovrätts beslut i dit fullföljd fråga om onödigt uppskov vid underrätt återfinnes i 54 kap. 8 § rättegångsbalken.

Det får anses ligga i sakens natur att jorddomstolen vid meddelande av beslut, som avses i förevarande paragraf, skall giva till känna att talan mot beslutet icke må föras. Någon uttrycklig lagregel härom synes icke erforderlig.

I anslutning till innehållet i denna paragraf må framhållas att hinder icke skall möta mot fullföljd av talan mot ett avgörande, varigenom jorddomstolen återförvisar en förrättning till förrättningsmännen. Den i 54 kap. 6 § rättegångsbalken meddelade bestämmelsen med visst förbud att föra talan mot hovrätts beslut, innefattande återförvisning av mål till underrätt, kan ej anses tillämplig med avseende å jorddomstols åtgärd att återförvisa en förrättning. Någon anledning att införa en motsvarande regel för jorddomstolarna finnes icke. För närvarande kunna beslut om återförvisning av förrättning oavsett om de meddelats av ägodelningsrätt eller hovrätt göras till föremål för överprövning i högre instans, och denna ordning synes onekligen mest fördelaktig. Vidare må här påpekas att förslaget ej heller innehåller någon motsvarighet till vad i 21 kap. 50 § jorddelningslagen är stadgat om förbud mot klagan över ägodelningsrätts utslag beträffande graderingsfrågor och liknande. Enligt kommitténs mening saknas tillräcklig anledning att underkasta vissa sådana materiella spörsmål som exempelvis åsättandet av graderingsvärden en särbehandling genom att alltid låta jorddomstolens avgöranden av dem bliva slutligt gällande. Det är dessutom att märka att graderingen och likvidvärderingen komma enligt förslaget att i stor utsträckning grunda sig på samma principer, varför det skulle vara betänkligt att behandla dessa båda värderingar olika i fullföljdshänseende.

3 §.

Rättegångsbalkens bestämmelser om att prövningstillstånd skall ha meddelats för att mål må komma under högsta domstolens prövning återfinnas i 54 kap. 9—13 §§. Då bestämmelserna endast gälla talan mot hovrätts avgörande i mål, som väckts vid underrätt, erfordras ett särskilt stadgande för att de i enlighet med vad tidigare sagts skola lända till efterrättelse jämväl beträffande jorddomstols avgörande i jordmål, som ju icke väckts vid underrätt. Med anledning härav har i förevarande paragraf föreskrivits att talan mot jorddomstols utslag eller slutliga beslut icke må i vidare mån än som framgår av 54 kap. 10 § rättegångsbalken komma under högsta domstolens prövning med mindre högsta domstolen meddelat klaganden tillstånd därtill. I omedelbar anslutning till denna bestämmelse och som ett undantag från vad enligt sistnämnda stadgande i rättegångsbalken skall gälla som villkor för meddelande av prövningstillstånd har kommittén upptagit en regel med den ovan förordade fullföljdsbegränsningen beträffande talan, som av myndighet föres för tillgodoseende av allmänt intresse. Sålunda föreskrives att i anledning av besvär, som myndighet anfört enligt

1 § andra stycket, prövningstillstånd må meddelas endast om det för enhetlig lagtolkning eller rättstillämpning är av synnerlig vikt att talan prövas av högsta domstolen. Denna föreskrift är utformad helt i överensstämmelse med vad enligt första punkten i 54 kap. 10 § rättegångsbalken gäller om s. k. prejudikatdispens. Att härutöver införa möjlighet till s. k. intressedispens, varom jämväl stadgas i samma punkt av sagda lagrum, har icke synts påkallat. En självständig tillämpning av en sådan tillståndsgrund lär icke komma i fråga, när företrädare för allmänt intresse fullföljer talan.

Eftersom 54 kap. 13 § rättegångsbalken, som behandlar frågan om prövningstillstånd beträffande icke slutligt beslut av hovrätt, uttryckligen endast gäller mål och ärenden, då dessa väckts vid underrätt, har i ett särskilt stycke av förevarande paragraf upptagits en regel avseende sådant beslut av jorddomstol som ej är slutligt.

4 §.

I 54 kap. 17 § rättegångsbalken föreskrives skyldighet för den som vill fullfölja talan mot hovrätts dom eller beslut att i hovrätten nedsätta fullföljdsavgift, etthundrafemtio kronor, samt lika stort belopp till säkerhet för den kostnadsersättning som högsta domstolen kan komma att tillerkänna motparten. Från denna regel, som skall vinna motsvarande tillämpning vid fullföljd mot jorddomstols avgörande, gäller det undantaget att kronan är fri från nedsättningsskyldighet. Undantaget innebär att, när statlig myndighet överklagar jorddomstols utslag eller beslut, antingen det sker för tillvaratagande av kronans enskilda rätt eller såsom företrädare för allmänt intresse, någon nedsättning icke kräves (NJA 1949 s. 286). Huruvida undantaget omfattar byggnadsnämnden, när denna enligt kommittéförslaget fullföljer talan i högsta domstolen, kan däremot synas tveksamt. Å ena sidan fullgör nämnden i förevarande sammanhang en statlig funktion, men den har å andra sidan en rent kommunal sammansättning och kostnaderna för dess verksamhet bestridas med kommunala medel. Enligt kommitténs mening bör tveksamheten undanröjas på det sättet att nämnden uttryckligen befrias från nedsättningsskyldighet. Stadgande härom har upptagits i denna paragraf.

5 §.

Som påpekats redan vid kapitelrubriken kommer den beträffande besvärsmål i 56 kap. rättegångsbalken stadgade ordningen att gälla för jordmålens behandling i högsta domstolen men skall handläggningen i viss mån anpassas efter vad som föreslås i fråga om rättegången i jorddomstolen. De särbestämmelser som erfordras härvidlag ha upptagits i denna paragraf.

I princip torde samtliga de i 17 kap. 11—17 §§ och 18 § andra stycket meddelade bestämmelserna böra äga tillämpning å processen i högsta dom-

stolen, stadgandet i 18 § andra stycket dock med visst förbehåll, och hänvisning har därför skett till dessa lagrum. Eftersom 56 kap. rättegångsbalken ej för de allmänna besvärsmålen uppställer som ovillkorlig förutsättning för bifall till ett ändringssökande att klagandens motpart haft tillfälle att yttra sig över besvären och anledning saknas att för jordmålen införa en härifrån avvikande ordning, omfattar hänvisningen icke de i 17 kap. 14 § första stycket föreslagna reglerna. I fråga om hänvisningen till 17 § nämnda kapitel må påpekas, att det därstädes meddelade stadgandet om rätt för sakägare att i vissa fall vid underställning enligt 16 kap. 7 eller 8 § erhålla ersättning av statsverket för rättegångskostnad ej utan en kompletterande regel kommer att få någon betydelse i vad avser rättegången i högsta domstolen. Detta beror på att mål icke kan underställas högsta domstolens prövning. En underställningsfallet motsvarande situation föreligger emellertid, när överlantmätare, länsstyrelse eller lantbruksnämnd såsom företrädare för allmänt intresse anfört besvär över jorddomstols avgörande. Genom särskild föreskrift har därför nyssnämnda stadgande i 17 kap. 17 § förklarats skola lända till efterrättelse, när någon av de angivna myndigheterna sålunda fullföljt talan i högsta domstolen. Slutligen har angivits att delgivning med sakägare må i högsta domstolen ske med tillämpning av vad i 17 kap. 4 § andra stycket är stadgat.

Såsom framgår av vad tidigare sagts skall det skriftliga förfarandet i mål av förevarande slag bibehållas i högsta domstolen, varför någon hänvisning icke gjorts till de i 17 kap. föreslagna bestämmelserna i vad de avse förhandling. Detta utesluter dock ej att särskild förhandling för upptagande av utredning att ligga till grund för högsta domstolens avgörande kan äga rum, om det någon gång skulle visa sig påkallat därmed. Rättegångsbalkens bestämmelser torde lämna tillräckligt stöd härför. En särskild begränsning av möjligheterna att upptaga bevis genom syn å stället har emellertid ansetts motiverad. I överensstämmelse med vad som för närvarande gäller beträffande överrättsförfarandet i såväl jorddelningsmål som vattenmål har med anledning härav föreskrivits att bevis genom syn å stället må i högsta domstolen upptagas endast om synnerliga skäl äro därtill. I motsats till 35 kap. 13 § rättegångsbalken avser stadgandet ej endast mål, i vilka lägre rätt hållit syn.

## SJUNDE AVDELNINGEN

# Om fastighetsregister

### 19 KAP.

Vid sidan av stadgandet i 1 kap. 2 § att fastighetsregister skall föras över fastighetsbeståndet i riket erfordras såsom framhållits i anslutning till nämnda lagrum vissa lagbestämmelser med angivande av huvudgrunderna för fastighetsregistreringen. Av främsta betydelse då det gäller utformningen av dessa bestämmelser, vilka samlats i förevarande kapitel, synes vara att genom den närmare bestämning som fastighetsbegreppet erhållit den faktiska redovisningen i registret hädanefter blir utslagsgivande för vad vid fastighetsbildningslagens tillämpning skall anses utgöra särskild fastighet. Till följd härav kommer registreringen att ingå som ett väsentligt moment i bildandet av en ny fastighet och blir tidpunkten för fastighetens upptagande i registret avgörande för när fastigheten skall anses ha tillkommit. Även oavsett huruvida en fastighetsbildningsåtgärd resulterar i uppkomsten av en ny självständig fastighet eller icke är registreringen avsedd att få vissa verkningar. I och med att åtgärden blir antecknad i fastighetsregistret uteslutes sålunda enligt kommittéförslaget varje möjlighet att i ordinär väg få till stånd en överprövning av det grundläggande beslutet om fastighetsbildningen. Denna blir med andra ord slutligt gällande. Visserligen skola sakägare och företrädare för allmänt intresse redan före registreringen ha gått förlustiga sin rätt att med allmänna rättsmedel angripa avgörandet, men först med anteckningen i registret uteslutes underställning enligt 16 kap. 9 §. Även möjligheten att genom återkallelse förhindra genomförandet av en fastighetsbildningsåtgärd går förlorad senast i samband med registreringen.

Vad nu sagts rörande verkningarna i fastighetsbildningshänseende av registreringen föranleder att man i lagen bör angiva principerna för vilka åtgärder som skola antecknas i fastighetsregistret och vilka enheter som därvid skola upptagas såsom fastigheter. Eftersom det kan bliva av utomordentlig betydelse för sakägarna att registreringsfrågan ej onödigt uppehålles, bör vidare regleras när registrering skall äga rum. Lagen bör dessutom innehålla regler om hur rättelse av fel i registret skall vinnas och vilka allmänna organ som skola bära det närmaste ansvaret för registrets förande. Övriga föreskrifter rörande fastighetsredovisningen torde böra ut-

färdas i administrativ väg. Bland de frågor som böra regleras i sådan ordning märkes spörsmålet om och i vilken utsträckning en till fastighetsregistret hörande karta skall föreligga. Hur redovisningen av samfällda ägolotter samt genom fastighetsbildning instiftade servitut lämpligen bör anordnas torde likaså böra lösas annorledes än i själva fastighetsbildningslagen. Dessa frågor komma att upptagas till behandling i samband med utarbetandet av följdförfattningar till lagen.

1 §.

Vid 1 kap. 2 § har framhållits att något nytt register icke skall uppläggas och att de hittillsvarande fastighetsregistren skola kunna bibehållas och utgöra sådant fastighetsregister som avses i denna lag. Vid angivande i lagen av vilka olika objekt som skola finnas redovisade i registret ligger det därför närmast till hands att till en början anknyta till den bestående ordningen och låta principerna i de hittills gällande registreringsbestämmelserna fortfarande vara bestämmande för hur redovisningen skall vara anordnad såvitt avser äldre åtgärder. Detta har skett på det sättet att kommittén i första stycket av denna paragraf föreskrivit att i fastighetsregistret skall såsom fastighet redovisas egendom, som vid lagens ikraftträdande skolat enligt dittills gällande föreskrifter registreras såsom särskild fastighet. Denna bestämmelse får för framtiden sin praktiska betydelse, när fråga uppkommer om rättelse i registret på grund av fel, som förelupit medan de förut gällande registreringsföreskrifterna ännu ägde direkt tillämpning. Det kan förtjäna påpekas att avgörande för bedömningen bliva förhållandena sådana de gestalta sig just vid den nya lagens ikraftträdande. Om exempelvis viss fastighetsdelning skett dessförinnan enligt äldre lag men delningen blivit definitiv först efter ikraftträdandet, kommer således registrering av de utbrutna lotterna ej att kunna ske på grundval av nu ifrågavarande bestämmelse. I den mån fastställelse av äldre förrättningar fortfarande skall kunna äga rum eller lagfart, som hädanefter meddelas å äldre arealfång, även i fortsättningen skall giva upphov till särskild fastighet, torde frågan om registrering av de förändringar i fastighetsindelningen som anses inträda få regleras genom särskilda övergångsstadganden.

Medan första stycket av paragrafen sålunda anger utgångsläget för den framtida fastighetsredovisningen, behandlas i andra stycket frågan om registrering av åtgärder, som hädanefter äga rum med tillämpning av den nya fastighetsbildningslagen. Att viss anteckning om fastighetsbildning alltid skall ske i registret och att denna anteckning utgör förutsättning för att fastighetsbildningen skall anses fullbordad, har påpekats i det föregående. Det bör framhållas att även i sådana fall av fastighetsbildning, där för närvarande ingen registrering sker på den grund att varken ny fastighet uppkommer eller bestående fastighets areal ändras, skall hädanefter en anteckningsskyldighet föreligga. I vilken form anteckningen skall ske

torde icke böra närmare angivas genom föreskrift i lagen, men det bör måhända här framhållas att enligt kommitténs uppfattning bl. a. registrering av åtgärder beträffande samfälld mark skall kunna ske på enklare sätt än för närvarande. Lagen skall följaktligen i princip endast upptaga en bestämmelse av innebörd att varje fastighetsbildning skall anmärkas i registret. Frågan i vad mån en fastighetsbildningsåtgärd ger upphov till nya fastigheter måste dock regleras på det sättet att lagen lämnar fullständig upplysning om vilka vid fastighetsbildning utlagda lotter eller eljest bildade enheter som skola registreras som fastigheter. Med hänsyn till registreringens betydelse beträffande tidpunkten för fastighetsbildningens fullbordande bör uppenbarligen också dagen för anteckningen i registret anmärkas där. Det förutsättes emellertid att den administrativa författning vari närmare föreskrifter om fastighetsregistrets förande upptagas kommer att innehålla stadgande i sistnämnda avseende liksom den även kommer att meddela noggranna bestämmelser om de registerbeteckningar som skola åsättas nybildade fastigheter och om en sådan redovisning att fastigheternas härledning kan utläsas ur registret, något som är påkallat för att registret skall fylla sin funktion som underlag för fastighetsböckerna. I sakens natur får anses ligga att varje fastighet skall redovisas under sin särskilda beteckning, och uttryckligt lagstadgande därom har synts obehövligt. Kommittén har ej heller ansett sig behöva i lagtexten inskriva den självklara regeln att fastighet icke vidare skall redovisas i registret som särskilt bestående, sedan fastighetens samtliga ägor och tillydenheter helt uppgått i andra enheter och fastigheten till följd därav kommit att sakna reellt innehåll.

På grund av det sagda har kommittén i andra stycket blott föreskrivit, att angående fastighetsbildning skall göras anteckning i fastighetsregistret och att därvid stycknings- och klyvningslotter som utläggas att bestå såsom självständiga enheter ävensom genom sammanläggning bildade enheter skola upptagas såsom fastigheter för sig. Någon närmare motivering torde icke behövas i detta sammanhang för vad som sålunda skall redovisas som fastighet. Av de tidigare lämnade redogörelserna angående de särskilda fastighetsbildningsåtgärdernas allmänna struktur framgår att endast avstyckning, klyvning och sammanläggning skola giva upphov till nya fastigheter. Beträffande avstyckning har vidare i det föregående framhållits att några väsentliga ändringar ej åsyftats i institutets allmänna uppbyggnad. Detta innebär bl. a. att den för närvarande tillämpade ordningen att den styckningsdel som utgör stamfastighet anses identisk med styckningsfastigheten och behåller dennas registerbeteckning kommer att lämnas orubbad. Endast styckningslotten skall följaktligen vid avstyckning upptagas i registret som ny fastighet. Kravet på att stycknings- eller klyvningslott, för att redovisas som fastighet, skall ha utlagts att bestå såsom självständig enhet har till uppgift att förhindra särskild registrering av

lotter, som i anslutning till utbrytningen sammanläggas med annan fast egendom.

Beträffande gränsbestämning och liknande åtgärder sker för närvarande i regel icke någon anteckning i jordregistret. I stället redovisas förrättningar avseende sådana åtgärder i särskilda arkivregister. Tänkbart är att behålla motsvarande ordning även för framtiden och icke föreskriva någon skyldighet att i fastighetsregistret anmärka verkställda fastighetsbestämningar. Kommittén har dock funnit det mest fördelaktigt att låta registret tillhandahålla uppgifter om samtliga förrättningsåtgärder som framdeles vidtagas med tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen, oavsett om de innebära ändring av fastighet i något avseende eller blott ett fastställande av fastighets gränser eller dess innehåll i övrigt. I enlighet med denna uppfattning har för övrigt kommittén redan vid utformningen av vissa i det föregående upptagna regler i föreliggande lagförslag givit dessa ett innehåll som förutsätter att fastighetsbestämningarna bliva antecknade i registret. Härigenom har även den fördelen vunnits att särskilt i fråga om fullföljden till jorddomstol gemensamma stadganden för fastighetsbestämning och fastighetsbildning kunnat meddelas i större utsträckning än som eljest varit möjligt. Den i förevarande sammanhang stadgade skyldigheten att registrera fastighetsbildningsåtgärder har därför genom en särskild bestämmelse, upptagen i en andra punkt av detta stycke, utvidgats att omfatta jämväl fastighetsbestämning. Det är att märka att någon fullständig redovisning i registret av verkställda fastighetsbestämningsåtgärder ej åstadkommes härmed, ty äldre gränsbestämningar omfattas ej av stadgandet. Ej heller innebär detta att uppgifter komma att inflyta i registret om sådana avgöranden rörande fastighetsindelningens beskaffenhet som domstol kan träffa i allmänt tvistemål. Hinder möter självfallet icke att, om det anses önskvärt, ålägga domstolarna att till registerföraren lämna meddelanden om dessa avgöranden för anteckning i fastighetsregistret, men anledning saknas att i denna lag reglera frågan härom.

Även på annat sätt än genom fastighetsbildning kunna ändringar i fastighetsindelningen komma till stånd, vilka böra återspeglas i fastighetsregistret. Kommittén syftar härvid i första hand på expropriation och andra tvångsförvärv av fastighetsdelar, exempelvis sådana förvärv som kunna genomföras med stöd av byggnadslagen, vattenlagen och ensittarlagen. Då ett område genom dylikt förfarande skiljes i äganderättsligt hänseende från den eller de fastigheter vari det förut ingått, synes åtgärden böra erhålla verkan av fastighetsdelning. Området bör följaktligen upptagas i fastighetsregistret som fastighet för sig. Detta innebär ingen nyhet utan gällande författningar innehålla föreskrifter om registrering i dessa situationer. Jämväl andra fall förekomma, där fast egendom skall kunna registreras som särskild enhet utan att ha i laga ordning utbrutits. När förrättning ägt rum enligt den speciella lagstiftningen om äganderättsutredning böra så-

lunda de olika vid utredningen redovisade innehaven av fast egendom i stor omfattning likställas med lagligen utbrutna fastighetsdelar och alltså i fastighetsregistret upptagas som fastigheter. Att i fastighetsbildningslagen närmare angiva vad som skall fordras för registering i dessa och liknande fall, där fråga ej är om egentlig fastighetsbildning, har icke synts lämpligt eller erforderligt. Det torde i stället få ankomma på Kungl. Maj:t att meddela erforderliga föreskrifter i dessa hänseenden. I ett tredje stycke av denna paragraf har därför inskrivits ett stadgande av innebörd att jämväl annan fast egendom än som sägs i första och andra styckena av paragrafen skall enligt vad Kungl. Maj:t närmare bestämmer eller eljest finnes särskilt stadgat registreras som fastighet. Hänvisningen till vad eljest finnes särskilt stadgat har föranletts av att en framtida lagstiftning om legalisering av sämjedelningar och andra privata delningar kan väntas komma att innehålla vissa registreringsföreskrifter.

Genom det nu föreslagna stadgandet i tredje stycket öppnas bl. a. möjlighet för Kungl. Maj:t att låta områden, som äro förtecknade i bihang C till nuvarande fastighetsregister enligt de för stad meddelade föreskrifterna, omvandlas till fastigheter. Att dessa områden, vilka i huvudsak utgöras av gator och andra allmänna platser, ej ansetts ingå i fastighetsindelningen har medfört diverse olägenheter, och önskemål ha uttalats om att de skola kunna behandlas som särskilda fastigheter.

2 §.

I denna paragraf regleras frågan om när anteckning skall göras i fastighetsregistret rörande sådan åtgärd som sker enligt fastighetsbildningslagen och som alltså avses i 1 § andra stycket. Endast beträffande åtgärder av detta slag föreligger ett behov av att genom bestämmelser i denna lag närmare angiva tidpunkten för registreringen.

Som en brist i nuvarande lagstiftning har påtalats att en fastighetsbildningsfråga kan hållas svävande under avsevärd tid efter det fastighetsbildningsförrättningen avslutats och vunnit laga kraft utan att sakägarna kunna förskaffa sig kännedom ens om huruvida fastställelsefrågan blir hänskjuten till domstol eller ej. Vanligen äger visserligen en skyndsam handläggning rum, men det kan, särskilt i fall där tveksamhet om åtgärdens lagliga beskaffenhet yppats, förekomma att fastställelsemyndigheten låter under längre tid anstå med sitt ställningstagande i avbidan på yttrande från andra myndigheter eller särskild utredning av annat slag. För att undvika att ett motsvarande, för sakägarna besvärande osäkerhetstillstånd uppkommer enligt den nya lagstiftningen har kommittén, såsom framgår av 16 kap. 10 §, begränsat möjligheterna för överlantmätaren att såsom företrädare för allmänt intresse föranstalta om en överprövning av förrättningsmännens avgöranden rörande fastighetsbildning på det sättet att en viss tidsfrist fastställts, inom vilken överlantmätarens fullföljdsinlaga skall

ingivas till jorddomstolen. För att syftet med den sålunda föreskrivna anordningen skall vinnas och fastighetsbildningsfrågornas slutliga avgörande icke skall på annat sätt fördröjas erfordras att registreringen, som ju innebär att fastighetsbildningen blir fullbordad, kommer till stånd utan omgång, sedan ärendet inkommit till registerföraren och möjligheterna att genom allmänna rättsmedel angripa förrättningsresultatet visas vara uttömda. Även vid fastighetsbestämning bör registrering på motsvarande sätt ske utan dröjsmål.

Vid angivande av de förutsättningar som skola gälla för att ett registreringsärende skall upptagas av registerföraren uppställer sig först och främst det spörsmålet huruvida den ifrågavarande förrättningen måste ha avslutats. På grund av anordningen med fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut, som i vissa fall skola kunna göras till föremål för särskilt överklagande och som därigenom kunna redan under pågående förrättning erhålla bindande verkan gentemot sakägare och såvitt gäller fastighetsbildning även mot det allmänna, skulle det mycket väl kunna tänkas att man anknöte registreringen till beslutets lagakraftvinnande och helt bortsåge från huruvida förrättningsmännen också avgjort samtliga förekommande ersättningsfrågor och slutfört de till förrättningen hörande verkställighetsåtgärderna. Att märka är emellertid att registreringen måste få till följd att förrättningssökanden går miste om varje möjlighet att genom återkallelse få förrättningen inställd samt att det kan vara till fördel för både sakägare och det allmänna, om denna möjlighet kvarstår intill dess allt förrättningsarbete av mera omfattande slag blivit fullgjort. Det kan nämligen särskilt vid ändrade förhållanden inträffa att sökanden och övriga sakägare bliva ense om att ett fullföljande av den sökta åtgärden icke bör äga rum, ehuru fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut redan meddelats. Det bör då icke vara uteslutet att på grund av återkallelse avbryta förrättningen och låta träffade avgöranden förfalla. Härtill kommer att det ofta skulle innebära en viss omgång att under pågående förrättning behöva tillställa registerföraren förrättningsakten för registrering. Detta skäl bör visserligen icke få tillmätas avgörande betydelse i sammanhanget. Om det kan påvisas att bestämda fördelar uppnås genom att låta fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsåtgärder bliva registrerade så snart de grundläggande besluten därom vinna laga kraft utan hinder av att förrättningsarbetet alltjämt pågår, böra de praktiska olägenheterna av berörda slag icke få lägga hinder i vägen. Nu kunna emellertid som regel inga nämnvärda fördelar uppnås med den tidiga registreringen, och kommittén har därför funnit sig böra i princip upprätthålla ett krav på att anteckning i fastighetsregistret skall ske först sedan förrättningen blivit avslutad.

Visst avsteg från denna huvudregel att förrättningsarbetet skall vara slutfört har kommittén ansett motiverat. Kommittén får i detta avseende

hänvisa till 3 §, vari meddelas särbestämmelser om registrering under pågående förrättning för genomförande av fastighetsreglering. Vidare vill kommittén påpeka att den omständigheten att förrättning, som förrättningsmännen fört till slut, blir av domstol återförvisad för ny handläggning i viss del icke bör utgöra hinder för registrering, om återförvisningen icke berör det grundläggande förrättningsavgörandet.

På grund av vad sålunda anförts har i första stycket av denna paragraf föreskrivits att fråga om anteckning i fastighetsregistret rörande fastighetsbildning eller fastighetsbestämning skall av registerföraren upptagas utan dröjsmål, sedan den förrättning vid vilken åtgärden prövats blivit avslutad och förrättningsakten kommit registerföraren till handa. Genom stadgandena i 4 kap. 30 § och 14 kap. 8 § är sörjt för att akten tillställes registerföraren. Inom viss kortare tid efter förrättningens avslutande skall akten sålunda insändas till överlantmätaren, när denne har att pröva förrättningens laglighet med hänsyn till det allmännas intresse av lämplig fastighetsbildning samt även eljest när överlantmätaren är registerförare. Då sådant förhållande ej är för handen, skall akten direkt överlämnas till den som är registerförare. I de mindre vanliga fall, där överlantmätaren utan att handhava fastighetsregistreringen skall pröva förrättningens laglighet på sätt nyss sagts, åligger det honom att vidarebefordra akten till registerföraren.

Självfallet skall en registrering icke få äga rum, medan talan fortfarande kan fullföljas mot det vid förrättningen meddelade fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet eller, då sådan fullföljd skett, innan slutligt avgörande i anledning av fullföljden föreligger. En ytterligare förutsättning för att en registreringsfråga skall upptagas i de fall som avses i första stycket av paragrafen måste alltså vara att beslutet vunnit laga kraft. Att i detta sammanhang tala om laga kraft är dock i viss mån oegentligt, ty först i och med registreringen uteslutes möjligheten till sådan underställning som enligt 16 kap. 9 § sker på registerförarens eget föranstaltande. Kommittén har därför undvikit att i lagtexten ange laga kraft som villkor för registreringen och i stället uttryckt den förutsättning det här gäller sålunda att registreringsfrågan icke skall få upptagas, förrän visshet vunnits att talan mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet icke fullföljes enligt 16 kap. 4 eller 7 §.

Vad nu sagts innebär att hinder mot registrering föreligger enligt ifrågavarande stadgande såväl när talan blivit fullföljd som när möjlighet att fullfölja talan alltjämt föreligger. För att vara viss om att besvär ej anföras måste registerföraren avvakta den i 17 kap. 18 § första stycket angivna tiden av fyra dagar räknat från besvärstidens utgång, såvida icke godkännande visas föreligga från samtliga besvärsberättigade. I fastighetsbildningsärenden, där underställning enligt 16 kap. 7 § kan förekomma och överlantmätaren själv är registerförare, har han vidare att bedöma frågan

om huruvida sådan fullföljd skall äga rum och att i förekommande fall inhämta länsstyrelsens och lantbruksnämndens mening, innan han kan verkställa registrering före den i 16 kap. 10 § andra stycket föreskrivna tiden av sex veckor från besvärstidens utgång. Då överlantmätaren väl har att pröva förrättningen från allmän synpunkt men han icke själv omhänderhar fastighetsregistreringen, får registerföraren förrättningsakten sig tillställd först sedan överlantmätaren funnit att underställning enligt 16 kap. 7 § icke skall äga rum. Det är vidare att märka att, om annan del av förrättningen än fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet gjorts till föremål för ett överklagande, detta ej är avsett att lägga hinder i vägen för en anteckning i registret. Jorddomstolen kommer troligen i detta fall att infordra förrättningsakten, men innan denna överlämnas till domstolen, bör ställning ha tagits till registreringsfrågan. Slutligen må framhållas att i de situationer, då talan mot beslutet skolat fullföljas särskilt under pågående förrättning till följd av förordnande enligt 16 kap. 1 § tredje stycket och ett mot såväl sakägare som det allmänna bindande avgörande erhållits redan före förrättningens avslutande, registreringsfrågan skall upptagas så snart akten efter förrättningens avslutande kommit registerföraren till handa utan att ens tiden för anförande av besvär enligt 16 kap. 4 § första stycket skall avvaktas.

I anslutning till de bestämmelser, som enligt det nu anförda meddelats i första stycket av denna paragraf och som endast avse frågan om när prövningen av ett registreringsärende skall äga rum hos registerföraren, har kommittén föreslagit ett stadgande av innebörd att anteckning i fastighetsregistret skall omedelbart verkställas, om icke registerföraren vid ärendets upptagande beslutar om underställning enligt 16 kap. 9 § första stycket. Eftersom 16 kap. 9 § andra stycket innehåller en särskild regel om underställning för det fall att hinder mot sammanläggning föreligger enligt 12 kap. 9 §, har också en härav föranledd begränsning föreskrivits. Sålunda har stadgats att beträffande sammanläggning och därav beroende åtgärd registrering endast skall ske under förutsättning att annat icke följer av vad i 12 kap. 9 § sägs.

I andra och tredje styckena av paragrafen meddelas regler för det fall att registrering icke må ske enligt första stycket på den grund att talan blivit efter förrättningens avslutande fullföljd antingen mot fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslutet enligt 16 kap. 4 eller 7 § eller genom underställning enligt 16 kap. 9 §. Enligt vad kommittén föreslår i andra stycket skall registreringen i detta fall ske, när domstols lagakraftägande avgörande föreligger i anledning av fullföljden. Anteckning i registret skall självfallet verkställas endast när utslagets innehåll ger anledning därtill. Skall enligt rättens avgörande någon fastighetsbildning eller fastighetsbestämning ej äga rum eller återförvisas den grundläggande frågan därom, är någon registrering ej aktuell. Detta har kommittén låtit

komma till uttryck i lagtexten genom att där tala om sådan anteckning i fastighetsregistret vartill avgörandet må föranleda. Enligt särskilt stadgande föreslås vidare att registreringsfrågan skall utan dröjsmål upptagas, sedan förrättningsakten jämte avskrift av domstolsavgörandet kommit registerföraren till handa. Genom bestämmelserna i 17 kap. 18 § och 18 kap. 5 § ha garantier skapats för att han får tillgång till handlingarna.

Den i tredje stycket meddelade bestämmelsen är tillämplig när fullföljd ägt rum men vid förrättningen beslutats olika åtgärder och den fullföljda talan ej avser dem alla. För undanröjande av tveksamhet, som eljest skulle kunna yppa sig, anges här en riktlinje för bedömningen av registreringsfrågan. I princip bör gälla att registrering av viss åtgärd icke får hindras eller försenas av att domstolsprövning skall äga rum beträffande annan åtgärd. Saken kompliceras emellertid av att domstolen jämlikt 17 kap. 14 § andra stycket kommer att äga viss möjlighet att, när besvär ha anförts, utvidga sin prövning till icke överklagade delar av förrättningen. För att över huvud taget registrering till någon del skall tillåtas vid partiellt överklagande, ehuru slutligt domstolsavgörande ännu ej erhållits, måste därför fordras såväl att fullföljden ej avsett den åtgärd om vars registrering fråga är som ock att det med säkerhet kan bedömas att domstolsprövningen likväl icke kommer att omfatta åtgärden.

Domstolens möjligheter att enligt nyssnämnda lagrum i 17 kap. ändra jämväl icke överklagade delar av en förrättning äro begränsade till två fall, nämligen dels när ändringen erfordras för att en med hänsyn till omständigheterna önskvärd likformighet skall vinnas, dels när visst allvarligare fel förekommit. Domstolens befogenhet att på sistnämnda grund ändra icke klandrade delar av en förrättning saknar emellertid intresse i förevarande sammanhang, ty med stadgandet därom har endast avsetts att förhindra en senare av registerföraren beslutad underställning och nämnda befogenhet skall därför icke utövas beträffande åtgärder som redan blivit registrerade. Endast den möjlighet för domstolen att utvidga sin prövning som kan grundas på behovet av att vinna likformighet i bedömningen torde därför behöva uppmärksammas här.

Säkerligen kommer det att bliva en vanlig företeelse att olika fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsåtgärder kombineras i en och samma förrättning. Ofta stå åtgärderna därvid i sådant förhållande till varandra att en ändring av vad förrättningsmännen beslutat rörande någon av dem måste återverka på de andra. När den ena åtgärden är på detta sätt beroende av den andra, skall självfallet anteckning i fastighetsregistret icke få ske rörande någon av dem förrän ett slutligt gällande beslut föreligger beträffande dem alla. Anföras i detta fall besvär rörande en åtgärd, måste fullföljden anses beröra även de övriga. Emellertid kan det mycket väl tänkas att vissa åtgärder äro fullt fristående i förhållande till varandra och dessa skola då i registreringshänseende behandlas var för sig med undantag dock

för det fall att önskvärdheten av att vinna likformighet kan föranleda domstolen att vid sin prövning av besvären upptaga jämväl icke överklagade delar av samma förrättning. En bedömning på förhand huruvida domstolen kommer att av denna anledning gå utöver besvärsyrkandena kan självfallet stundom bliva tämligen vansklig. En sådan bedömning måste dock ske, om man icke vill förhindra varje partiell registrering, något som emellertid skulle ge upphov till andra och väl så besvärande olägenheter. Kommittén har därför ansett det ofrånkomligt att låta registerföraren avgöra i vad mån registrering i dessa situationer skall äga rum men har utformat regeln härom på sådant sätt att komplikationer icke böra uppkomma. Registerföraren skall sålunda få verkställa registrering av en åtgärd endast såvida han finner denna uppenbarligen icke kunna beröras av fullföljden. Så snart registerföraren anser risk föreligga att domstolen kan komma att låta sin prövning i något avseende omfatta det förhållande om vars registrering fråga är skall han i enlighet härmed avstå från att registrera till dess saken blivit slutligt avgjord av domstolen. Det föreslagna stadgandet är avsett att vinna tillämpning både när en förrättning blivit i viss del överklagad och då talan fullföljts mot jorddomstolens avgörande i visst hänseende.

3 §.

Vid föregående paragraf har kommittén framhållit att det kan finnas anledning med eftergift vid fastighetsreglering från kravet på att registrering av fastighetsbildning skall få ske först efter det förrättningsmännen förklarat sin handläggning avslutad. Vad kommittén därmed närmast åsyftade var det fall att i anslutning till en genomgripande fastighetsreglering beslutats jämväl andra fastighetsbildningsåtgärder i form av delningar och sammanläggningar, vilka ingå som ett led i den omfattande fastighetsrationaliseringen. Om registrering härvid icke skulle kunna äga rum förrän allt förrättningsarbete slutförts, skulle kännbart men kunna tillfogas särskilt de sakägare som äro beroende av att delnings- och sammanläggningsåtgärderna icke fördröjas. Även från allmän synpunkt sett skulle det kunna vara till olägenhet, om man alltid skulle behöva invänta likvidvärderingen och förrättningsmännens därpå grundade beslut om ersättningar samt slutförandet av alla arbeten av verkställighetsnatur, innan ifrågavarande åtgärder kunde anses definitivt genomförda. Om samtliga till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågor blivit slutligt avgjorda redan under den pågående regleringsförrättningen och detta beslut alltså blivit i sin helhet bindande mot sakägarna och det allmänna, bör därför viss möjlighet föreligga att få till stånd en registrering. Denna bör då även avse vid förrättningen verkställd fastighetsbestämning under förutsättning att avgörandet därutinnan likaledes gjorts till en preliminärfråga och blivit slutligt gällande. För registrering bör ytterligare krävas att förrättningsmännen hos registerföraren påkalla anteckning i fastighetsregistret och insända för-

rättningsakten till honom. Med hänsyn till de verkningar registreringen får för sakägarna har det emellertid ansetts att förrättningsmännen härvidlag icke skola få handla helt på egen hand. Mot en enhällig sakägareopinion bör registrering på detta tidiga stadium icke få ske. Åtminstone någon av de sakägare som varit berättigade att föranstalta om ifrågavarande förrättningsprövning och som fört talan vid förrättningen skall ha biträtt förrättningsmännens framställning.

Det är ett stadgande med nu angiven innebörd som upptagits i denna paragraf. Ehuru behov av den föreslagna anordningen med en tidig registrering egentligen endast torde göra sig gällande vid större regleringsförrättningar, vid vilka tillika prövas andra fastighetsbildningsåtgärder, har stadgandet ej begränsats till sådana fall, utan det gäller formellt vid varje fastighetsreglering. Det bör emellertid på goda grunder kunna beräknas att förrättningsmännen icke komma att påkalla en tillämpning annat än när det finnes verkligt angeläget med en registrering. Villkoret att alla de till fastighetsbildningsbeslutet hörande frågorna skola ha blivit slutligt avgjorda torde även medverka till att stadgandet i huvudsak kommer att vinna tillämpning blott vid större omregleringar.

4 §.

I denna paragraf behandlas frågan om ändring i fastighetsregistret på den grund att registrets uppgifter visas vara behäftade med fel i något avseende. Att särskilda lagregler erfordras för att ofullständigheter och andra fel i registret skola avhjälpas sammanhänger med registreringens rättsverkningar icke minst i fråga om vad som skall anses utgöra särskild fastighet. Möjligheten att efter prövning i betryggande ordning få fastslaget huruvida felaktigheter förekomma och, om så befinnes vara fallet, få till stånd en rättelse utgör såsom tidigare sagts en förutsättning för att registret skall kunna uppbära en i någon mån aktiv funktion. Bestämmelserna i denna paragraf gälla icke sådana rättelser som föranledas av att ändring skett beträffande något av de förhållanden som registret skall återspegla. I vad mån ändringar i det grundläggande materialet, exempelvis genom resning eller rättelse i en genomförd förrättning enligt vad föreslås i 4 kap. 42 §, skola föranleda registreringsåtgärd synes närmast vara ett sådant spörsmål av mera underordnad betydelse som icke bör regleras i själva fastighetsbildningslagen utan i annan författning. Ej heller frågan om uteslutning ur registret av fastighet som en gång rätteligen registrerats men visas ha helt uppgått i annan eller andra fastigheter regleras i detta sammanhang. Först om någon, efter det en sådan uteslutning ägt rum, gör gällande att denna varit oriktig, blir spörsmålet att bedöma enligt detta lagrum.

Då det gäller att avgöra hur den här avsedda prövningen bör anordnas, ligger det närmast till hands att anknyta till nuvarande ordning för åstad-

kommande av ändring i fastighetsregistren och att således förlägga den huvudsakliga bestämmanderätten till lantmäteristyrelsen, vars avgöranden skola efter besvär kunna överprövas i regeringsrätten. Det enda tänkbara alternativet synes vara att förlägga prövningen till jorddomstolen med högsta domstolen som slutinstans. Häremot kan emellertid invändas, att en tämligen invecklad reglering skulle erfordras, ty de föreslagna bestämmelserna om handläggning av jordmål äro i stor utsträckning icke lämpade att gälla med avseende å registreringsärenden. Till förmån för ett bibehållande av nuvarande ordning i stort talar även den omständigheten, att huvuddelen av de spörsmål om rättelse i fastighetsregistret som framdeles uppkomma torde avse äldre förhållanden, beträffande vilka tidigare gällande registreringsföreskrifter äro avsedda att alltjämt tillämpas, och att det skulle innebära en oförmånlig lösning att ej i fortsättningen låta dessa frågor bedömas i samma instanser som tidigare. Det måste otvivelaktigt vara mera fördelaktigt att direkt utnyttja den sakkunskap och de erfarenheter som dessa förvärvat än att behöva lita till särskilt avgivna utlåtanden av dem, vilket skulle bliva nödvändigt vid en omläggning av systemet. Det bör dessutom framhållas att hittillsvarande ordning för vinnande av rättelser i registret fungerat tillfredsställande och måste anses betryggande från rättssäkerhetssynpunkt. Vid dessa förhållanden synes den av kommittén föreslagna förändringen av fastighetsregistreringens verkningar icke böra föranleda ett frångående av vad som hittills gällt i ifrågavarande hänseende.

På grundval av de överväganden som sålunda redovisats har kommittén utformat bestämmelserna i första och andra styckena av denna paragraf. Enligt dessa har den som påkallar rättelse i registret att skriftligen hos lantmäteristyrelsen göra framställning därom. Ansökan skall dock ingivas till registerföraren för att denne omedelbart skall få tillfälle att yttra sig i ärendet. Självständig initiativrätt skall emellertid dessutom tillkomma registerföraren, och även lantmäteristyrelsen skall liksom hittills kunna självmant upptaga fråga om rättelse.

Med hänsyn till den funktion som fastighetsregistret skall fullgöra bör en ändring däri liksom rättelse i vissa andra av myndighet upprättade handlingar icke få ske med mindre förekomsten av ett fel blivit otvetydigt fastslagen. Kommittén har därför som villkor för att styrelsen skall få meddela beslut om rättelse föreskrivit, att registret skall befinnas innehålla uppenbar oriktighet. Någon skärpning i förhållande till vad som för närvarande tillämpas i ärenden motsvarande dem, som avses i denna paragraf, torde detta ej innebära.

Innan lantmäteristyrelsen beslutar om rättelse, skola de vilkas rätt beröres erhålla tillfälle att yttra sig. Eftersom denna allmänt vedertagna grundsats ansetts böra uttryckligen lagfästas i andra liknande sammanhang, har en bestämmelse därom upptagits i förslaget.

Enligt allmänna regler skall lantmäteristyrelsens beslut kunna överklagas genom besvär i den ordning som gäller för överklagande av förvaltande myndighets beslut. Särskilt påpekande härav i lagtexten har icke synts erforderligt. På grund av stadgande i 2 § 7) lagen om Kungl. Maj:ts regeringsrätt skola besvären upptagas och avgöras av regeringsrätten.

För att mindre komplicerade ärenden angående rättelse skola kunna avgöras genom ett enklare förfarande har i tredje stycket av paragrafen föreskrivits att registerföraren själv må besluta om rättelse, såvida oriktigheten uppkommit till följd av skrivfel i registret eller annat dylikt förbiseende och ej hänför sig till frågan om vad som skall redovisas såsom särskilda fastigheter. Registerföraren skall alltså här kunna underlåta att vidarebefordra ärendet till lantmäteristyrelsen, men bortsett härifrån skall vad i paragrafen är stadgat vinna tillämpning. Rättelse må således ske endast då oriktigheten befinnes uppenbar, och före beslutets meddelande skola de som beröras ha erhållit tillfälle att yttra sig. Är någon missnöjd med registerförarens beslut i dessa fall, skall han äga föra talan däremot genom besvär hos lantmäteristyrelsen. Eftersom åtminstone vissa registerförare ej intaga sådan ställning att styrelsen utan särskilt lagstadgande kan anses som överinstans i förhållande till dem, har det funnits påkallat att i lagen närmare reglera klagorätten. Att besvären skola anföras i den ordning som gäller för överklagande av förvaltande myndighets beslut behöver ej utsägas. Det innebär bl. a. att besvärstiden räknas från det vederbörande fick del av det beslut som klandras.

5 §.

Av de olika frågor rörande fastighetsregistret och dess förande som enligt vad tidigare sagts böra regleras i fastighetsbildningslagen återstår blott spörsmålet om vilka myndigheter som skola handhava registreringen. En bestämmelse härom återfinnes i denna paragraf.

Att fastighetsredovisningen i princip skall vara en statlig angelägenhet och att verksamheten skall stå under tillsyn av ett centralt ämbetsverk synes kommittén uppenbart. En sådan ordning tillämpas för närvarande och de ändringar beträffande fastighetsbildningsfrågornas handläggning som föreslås kunna ej åberopas till stöd för övergång till ett annat system utan innebära ytterligare skäl att låta det nuvarande fortfarande gälla. Enligt såväl jordregisterförordningen som 1917 års lag står registerföringen, oavsett om jordregister eller fastighetsregister såsom för stad skall föras, under lantmäteristyrelsens överinseende, och även detta förhållande bör bibehållas.

Vad härefter beträffar frågan om vilka som i egenskap av registerförare skola bära det omedelbara ansvaret för fastighetsredovisningen synes från både principiella och praktiska synpunkter mycket tala för att i likhet med vad som skett i jordregisterförordningen anförtro uppgiften åt överlant-

mätaren. I vissa fall skall dock annan registerförare kunna förordnas. Detta gäller, då kommunen enligt regler, som kommittén ämnar föreslå i en särskild lag angående kommuns handhavande av lantmäteriverksamheten m. m., skall ombesörja och bekosta fastighetsredovisningen inom sitt område eller del därav. Närmare bestämmelser om vad som skall gälla beträffande förordnande av särskild registerförare torde icke böra meddelas i förevarande sammanhang.

På grund av det anförda har i denna paragraf föreskrivits att fastighetsregistret skall under lantmäteristyrelsens överinseende föras av överlantmätaren eller, såvitt gäller område beträffande vilket kommunen skall enligt därom meddelade bestämmelser handhava fastighetsredovisningen, av särskilt förordnad registerförare.

---

Som enda slutbestämmelse till fastighetsbildningslagen har upptagits ett stadgande enligt vilket Konungen med riksdagen förordnar om lagens ikraftträdande. En särskild promulgationslag, vartill förslag kommer att utarbetas av kommittén, förutsättes sålunda bliva utfärdad.

## Förslaget till

## lag om ändrad lydelse av 6 § byggnadslagen den 30 juni 1947

Såsom angivits redan i inledningskapitlet uppdrog Kungl. Maj:t den 18 januari 1957 åt fastighetsbildningskommittén att utreda frågan om en avgränsning av tätbebyggelsebegreppet i byggnads- och fastighetsbildningslagstiftningen. Resultatet av denna utredning har kommittén redovisat i de särskilda motiven till det i 3 kap. 13 § förslaget till lag om fastighetsbildning upptagna stadgandet. På anförda skäl har kommittén därvid funnit sig böra förorda en viss omformulering i förtydligande syfte av bestämmelsen i 6 § byggnadslagen om vad som skall förstås med tätbebyggelse. Då en lagändring i enlighet därmed lämpligen bör kunna genomföras utan att ikraftträdandet av en ny lagstiftning om fastighetsbildning avvaktas, har kommittén velat redan nu framlägga sitt förslag i ämnet och alltså ej ansett frågan böra upptagas först i samband med att de för fastighetsbildningsreformens genomförande erforderliga följdförfattningarna utarbetas.

Angående den närmare innebörden av lagändringen och de bakomliggande överväganden får kommittén hänvisa till vad ovan sagts i anslutning till nyssnämnda stadgande i förslaget till lag om fastighetsbildning. Någon särskild övergångsbestämmelse är uppenbarligen icke erforderlig.

# SÄRSKILDA YTTRANDEN
# AV KOMMITTÉNS EXPERTER

## Särskilt yttrande av herr Hamrin

I 16 kap. behandlar kommittén fullföljd till jorddomstol. Enligt 7 § skall överlantmätaren i vissa fall, om tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut icke anses vara lagligen grundat, underställa beslutet jorddomstolens prövning med yrkande om ändring. Enligt min mening bör i detta fall fullföljd till jorddomstolen ske genom besvär av följande skäl.

Enligt kommitténs åsikt, som jag delar, kommer otvivelaktigt överlantmätaren som målsman för det allmänna — antingen ensam eller vid sidan av andra myndigheter — att framstå såsom företrädare för ett visst partsintresse. Det är då naturligt att talesmannen för allmänna intressen begagnar samma rättsmedel som den enskilde sakägaren och jämställes med denne. I fråga om byggnadsnämndens fullföljdsrätt innebär kommittéförslaget att besvärsinstitutet skall komma till användning. Även de statliga myndigheterna bör såsom bevakare av allmänna intressen utnyttja samma institut.

Lantbruksnämnden eller det jordbruksorgan, som i framtiden skall förvärva mark för rationaliseringsreserv, kommer som fastighetsägare att få samma ställning som enskild sakägare. Som sådan skall lantbruksnämnden anföra besvär, men enligt förslaget skall nämnden, då den har att bevaka allmänna intressen, påkalla underställning till jorddomstol. Även om denna ordning nära ansluter sig till nuvarande förhållanden bör en ändring nu ske, då det ibland torde vara svårt att avgöra vilket institut som bör komma till användning.

Genom det föreslagna förrättnings- och domstolsförfarandet har antalet instanser minskats till tre. Skälen till detta är starka och det finns ingen anledning att bibehålla det antal instanser — fyra till antalet — som för närvarande handlägger jorddelningsmål. Men under sådana förhållande är det av vikt att förfarandet såvitt möjligt utformas lika för alla parter vid de tre instanser som nu inrättas. Genom ett enda institut för fullföljd uppnår man renare och klarare linjer. Endast om starka skäl finns för en annan ordning bör denna utväg tillgripas. Några sådana skäl har enligt min mening icke redovisats.

Vid fullföljd från jorddomstol till högsta domstolen kommer alla parter att få anföra besvär. Den föreslagna anordningen kommer alltså inte att innebära att överlantmätaren såsom företrädare för det allmänna kan undvika besvärsinstitutet. Då överväganden och yrkanden bör vara likartade oavsett vilket institut som användes finns icke heller ur denna synpunkt någon anledning att i detta sammanhang införa underställningsinstitutet.

Underställningsförfarandet bör i fortsättningen endast användas i de sannolikt ytterst sällan förekommande fallen, som finns angivna i lagförslagets 16 kap. 9 §.

Skillnaden mellan de två instituten — underställning och besvär — framgår då fullt klart. Någon anledning att blanda samman dem föreligger inte.

## Särskilt yttrande herr A. E. Larsson

I samband med fastighetsregleringar av större omfattning föreslår kommittén bestämmelser om tvångsinlösen av vissa fastigheter i syfte att kunna utnyttja dessa som kompletteringsmark inom regleringsområdet. I vissa särskilda fall skall inlösen kunna ske även beträffande ur storlekssynpunkt godtagbara brukningsenheter. Förfarandet föreslås begränsat till fastighet, å vilken ägaren ej är mantalsskriven. Ägare av fastighet, som blir föremål för inlösen, föreslås enligt 8 kap. 5 § äga rätt till ersättning motsvarande värdet med hänsyn till ortens pris och egendomens avkastning.

När jag här anmäler, att jag icke finner lämpligt att kommitténs förslag till bestämmelser om tvångsinlösen av fastigheter införes i den nya fastighetsbildningslagen, grundar jag denna uppfattning icke på principiella skäl utan på det förhållandet, att jag anser att en tillämpning av förslaget i praktiken kommer att medföra olägenheter, som överväga den nytta, som med detsamma skulle kunna vinnas. Markanskaffning expropriationsvägen är erfarenhetsmässigt alltid dyrbar och omständlig. Det torde sålunda vara uteslutet för regleringsföretaget att härigenom anskaffa mark till belopp motsvarande avkastningsvärdet eller för ortens pris. Rimligen anser den drabbade jordägaren tvångsförfarandet innebära sådant intrång att han regelmässigt överklagar inlösningsbeslutet som sådant och jämväl den värdering, varpå erbjuden köpeskilling grundar sig. Det torde med rätt stor sannolikhet kunna förutsägas, att klaganden härigenom tillvinner sig ett överpris för fastigheten.

De begränsningar i inlösningsförfarandet, som föreslås, synes emellertid medföra att merkostnaden för inlösningsfallen inom ett regleringsområde totalt ej borde bliva större, än att det allmänna eventuellt kunde påtaga sig denna. Allvarligare synes det mig vara att inlösningsfallen dels lätt kunna bliva prisbildande även när det gäller den inköpsverksamhet, som på frivillig väg måste föregå en fastighetsreglering och jämväl fullföljas under tiden regleringen pågår, dels kunna föranleda tidsutdräkt för regleringsföretagets genomförande på grund av att inlösningsbesluten komma att överklagas.

Storleksrationaliseringen vid kommande fastighetsregleringar synes med nu rådande utveckling inom jord- och skogsbruket bliva en åtgärd av största betydelse ur såväl enskild som allmän synpunkt, och förutsättningen för att

regleringsföretag av här avsedd omfattning skall kunna igångsättas synes bliva beroende av, att tillräcklig markreserv disponeras. Lika visst är att denna markreserv ej får betinga priser, som nämnvärt överstiga ortens normala prisnivå, om sakägarna i företaget skola visa sig vara villiga att övertaga densamma.

Beträffande kommitténs förslag i vad det gäller förrättningsform, initiativverksamhet och planläggning, som berör allmänna intressen och är beroende av avgöranden, som ankomma på administrativa myndigheter, sysslomän och fullföljd vid domstol, så delar jag de synpunkter, som experten Wetterhall i särskilt yttrande härvidlag anfört.

## Särskilt yttrande av herr Prawitz

1) Den nya lagen skall vara ett hjälpmedel till jordbrukets rationalisering.

I avseende på denna kan man för närvarande iaktta två processer, som pågå utan stöd av fastighetsbildningslagstiftningen, nämligen:

a) Storleksrationaliseringen: de alltför små brukningsenheternas sammanförande till bärkraftiga enheter. Denna process fortgår med all önskvärd hastighet. Även om jag icke anser det alldeles förkastligt att tillgripa tvång för att främja rationaliseringen, anser jag, att storleksrationaliseringen för närvarande fortgår så snabbt, att några åtgärder i syfte att påskynda den icke erfordras inom fastighetsbildningslagstiftningen. Statsmakterna ha andra, mycket mera effektiva medel att tillgripa, om de skulle önska detta.

b) Skogsbruksområdena, d. v. s. skilda skogslotters sammanförande till mer eller mindre gemensam förvaltning. Denna process synes ännu vara endast i sin början. Den fortgående och från rationaliseringssynpunkt nödvändiga mekaniseringen av skogsbruket kommer efter allt att döma att framtvinga en långtgående samförvaltning av de skogslotter, som ingå i ett skogsbruksområde. Sedan detta skett, sannolikt inom ett årtionde, synas fastighetsgränserna mellan de skogslotter, som ingå i bruksområdet, förlora i betydelse. Att bilda gemensamhetsskog genom en dyrbar lantmäteriförrättning anser jag icke vara det rationella sättet att organisera den gemensamma driften.

För närvarande söker man lösa skogsbrukets arronderingsproblem genom omfattande och mycket dyrbara jorda- och ägoutbyten. Det synes mig vara mycket enklare och billigare att lösa skogens arronderingsproblem genom att låta icke endast enskilda jordägare utan också domänverket och bolagen delta i skogsbruksområdena. Den nedärvda misstro, som för närvarande utgör ett hinder mot en sådan lösning, synes vara på väg att förflyktigas.

På grund av det anförda anser jag, att en lagstiftning, som befrämjar bildande av skogsbruksområden — någonting liknande lagarna om jakt- och

fiskevårdsområden — är av nöden. Däremot anser jag icke, att det finns anledning att behålla lagregler om hur fastigheternas skogsskiften skola vara utformade, eller att företa omfattande fastighetsregleringar för att bilda lämpliga skogsbruksfastigheter.

Vad sedan åkerbruket vidkommer, så finnas vissa tendenser, som tyda på att även där en genomgripande förändring kan vara förestående. Denna synes dock icke kunna bli förverkligad förrän om några årtionden. Den lagstiftning, som nu förbereds, bör därför ta sikte på ett åkerbruk av nutida typ, låt vara med större brukningsenheter än idag är regel. Av vad jag ovan sagt om storleksrationaliseringen, framgår, att jag anser, att lagstiftningens främsta syfte nu bör vara att åstadkomma arronderingsrationalisering. De fastigheter, som finnas, äro utformade under en tid med andra brukningsmetoder än de nu förekommande. De lämpa sig därför icke för nutida förhållanden. Det sammanförande av brukningsenheter, som för närvarande försiggår av sig självt, sker mer eller mindre slumpvis allteftersom de äldre enheterna bli lediga. De nya större enheter, som därvid bildas, bli icke rationellt utformade. Det synes mig vara en uppgift för fastighetsbildningslagstiftningen att städa upp den irrationella enhetsbildning, vi ha. Man måste emellertid vara uppmärksam på att en fastighetsindelning, som görs nu, icke kommer att vara rationell mer än ett par, tre årtionden. Härav synes mig följa, dels att det är angeläget att på kort tid gå över alla de delar av landet, där det finns irrationella enheter, för att rationalisera indelningen, dels ock att förfarandet måste göras så enkelt, att det blir möjligt att gå hastigt fram.

Jag anser, att jordbrukets arronderingsrationalisering bör bedrivas så, att man, utan att avvakta initiativ av enskilda jordägare, systematiskt går fram över de åkerbruksbygder, där rationaliseringsbehov finns. Man synes kunna reglera kommun efter kommun med början i de, som ha sämsta arronderingen.

I fråga om förfarandet anser jag, att graderingen bör överges. Den är mycket omständlig och dessutom teoretiskt oriktig. En liten ägofigur har icke något marknadsvärde i och för sig. Marknadsvärde finns endast för hela gårdar. Ägofigurens värde är olika alltefter till vilken gård den brukas.

Enligt min mening bör en fastighetsreglering lämpligen genomföras så, att regleringsområdet indelas i lämpliga brukningsenheter utan alltför mycket hänsynstagande till hur mycket ägor envar fastighetsägare sätter in i företaget. Därefter värderas dels de äldre enheterna, dels ock de nybildade enheterna var för sig. Värderingen sker samtidigt för både de äldre och de nybildade enheterna. För att säkerställa rättssäkerhetskravet bör värderingen utföras av en nämnd, däri såväl förrättningsmännen som särskilda experter på fastighetsvärdering ingå. Om regleringen överhuvud har något berättigande, måste regleringsområdets sammanlagda värde vara större efter än före regleringen. Sedan värderingen skett, verkställs likvid, därvid den uppkomna vinsten fördelas mellan fastighetsägarna efter en grund,

som kan finnas rättvis. Jag medger, att det kan vara svårt att finna vilken denna grund bör vara, men vill påpeka, att alldeles samma problem måste lösas vid gradering av ägofigurer (Skall ägofiguren graderas efter det värde den har för av- eller tillträdaren?).

Hittills har man vid skifte försökt värdera jorden efter dess »egentliga» inneboende värde med bortseende från dess tillfälliga tillstånd, t. ex. från vanhävd och från bestockning. Förfarandet synes vara ett arv från skattläggningarna. Vid dem var det fråga om att uppskatta jordens skatteförmåga för, som man trodde, all framtid. Då var det berättigat att bortse från dess tillfälliga tillstånd. I det gamla agrarsamhället, där jorden utgjorde grundvalen för en släkts existens genom generationer, kunde ett liknande betraktelsesätt kanske ha sitt berättigande vid skifte. I våra dagar är jorden i hög grad mobil. Den betraktas alltmer endast som ett objekt för placering av förmögenhet. Under sådana förhållanden synes rättssäkerhetens krav vara uppfyllt om jordens värde i dess aktuella skick läggs till grund för den ovannämnda likviden. Man slipper då ifrån de särskilda likvidvärderingar, som nu företas.

2) Vid fastighetsbildning skall en del allmänna intressen iakttas. Det åligger förrättningsmännen att sörja för att så sker. Dessutom ha emellertid de samhällsorgan, som verka för dessa allmänna intressens tillgodoseende, erhållit rätt att överklaga förrättningarna, om de finna de av dem bevakade intressena trädda för nära. Dessa skilda organ kunna sålunda föra formliga rättegångar mot jordägare i mål om dessas fastigheter. Åtminstone teoretiskt är det t. o. m. möjligt för samhällsorganen att föra rättegång mot varandra över huvudet på jordägarna angående vilket av berörda allmänna intressen skall ha företräde framför de övriga.

Enligt min mening bör det finnas ett enklare sätt, på vilket statsmakterna kunna ge till känna för förrättningsmännen, hur de vilja ha fastighetsbildningsförrättningar utförda, samt kontrollera, att förrättningarna verkligen utföras på föreskrivet sätt, t. ex. genom inspektion av arbetet från överordnad lantmäterimyndighet. Jag anser därför, att rätt att överklaga fastighetsbildningsförrättning bör tillkomma endast sakägare.

För närvarande kontrolleras förrättningsmännens verksamhet också genom den fastställelseprövning, som tillkommer överordnad myndighet, oftast överlantmätaren. Genom den nya lantmäteriorganisation, som nu genomförts, synes det vara sörjt för att kontrollen av förrättningsarbetet kan ske redan på förrättningsstadiet, varför någon granskning efter avslutandet av förrättningen icke mera synes erforderlig. I viss utsträckning har man f. ö. redan låtit förrättningar vinna laga kraft utan fastställelseprövning: förrättningar för ensittarinlösen, tomtmätning, sammanföring av samfälld mark och legalisering av sämjedelning. Jag anser, att man nu kan släppa eftergranskningen helt och hållet. Jag biträder alltså icke förslaget om en viss prövningsrätt för registerföraren.

Låter man förrättningar vinna laga kraft utan efterprövning undgår man

också tvånget att anteckna alla fastighetsbestämningar i fastighetsregistret, ett tvång som antagligen inom kort kommer att medföra behov av omskrivning av registren eller åtminstone av stora delar av dem.

## Särskilt yttrande av herr Wetterhall

Det föreliggande förslaget innebär en genomgripande förbättring och samordning av förrättningsinstituten för fastighetsbildning i stad och på landsbygden. Jag ansluten mig i de stora dragen till kommitténs förslag och understryker det angelägna i att en ny lagstiftning på området blir genomförd så snart som lämpligen ske kan. Emellertid har jag i vissa delar, som jag anser vara av vikt för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering, avvikande synpunkter. En omprövning i dessa delar bör ske i anslutning till de överväganden, som ligger inom uppdraget för 1960 års jordbruksutredning.

Som bakgrund till mina synpunkter har jag funnit det behövligt att inledningsvis redovisa vissa väsentliga drag i den pågående strukturrationaliseringen i jord- och skogsbruk. Det där redovisade synsättet, vilket i väsentliga delar torde stämma överens med kommitténs uppfattning men i andra delar kan avvika från detta, bör nämligen enligt min mening återspeglas i konstruktionen av förrättningsförfarande och i utformningen av bestämmelserna i övrigt rörande fastighetsbildning för jordbruk och skogsbruk.

Mitt yttrande är begränsat till fastighetsbildning för jord- och skogsbruk. Jag behandlar där icke de jordbrukspolitiska regler som intagits i förslaget, eftersom dessa, såsom kommittén också berört, sedermera torde få övervägas för att anpassas till den målsättning i avseende å den statliga jordbrukspolitiken, som kan bli resultatet av 1960 års jordbruksutrednings överväganden.

### *Allmänna utgångspunkter*

I arbetet med jord- och skogsbrukets strukturrationalisering måste alla tänkbara hjälpmedel och vägar utnyttjas om man inom överskådlig tid skall uppnå resultat som kan bli av betydelse i stort för det svenska jordbruket och skogsbruket. Särskilt viktigt är att verksamheten anpassas och avväges med hänsyn till förhållanden och utvecklingstendenser i olika bygder och att de initiativ som kommer från jordbrukare själva eller deras sammanslutningar tillvaratages.

Den snabba tekniska utvecklingen inom jordbruket och skogsbruket har under relativt kort tidsperiod framtvingat betydande ändringar i riktlinjerna för den av staten stödda rationaliseringen i jordbruk och skogsbruk. Det finns inte anledning antaga att målsättningen skall förbli statisk i fortsättningen och strukturrationaliseringen måste därför föras fram genom

metoder, som möjliggör snabb anpassning av verksamheten till förändrade förutsättningar. Den nu pågående utvecklingen med avflyttning från jord- och skogsbruket och nedläggningar av jordbruksjord gör att betydande resultat i strukturförbättrande syfte bör kunna nås genom systematiska sammanköp och byten av fastigheter (jfr intressearrondering), som ofta kan ske utan formella fastighetsbildningsåtgärder eller genom enkla sådana (avstyckning av hela skiften etc.). Strukturförändringar har under senare år i betydande utsträckning skett i ännu enklare former genom exempelvis tillskottsarrenden. Denna form av strukturrationalisering, som genom beslut av 1963 års riksdag i vidgad utsträckning kan stimuleras med statligt stöd, torde med säkerhet komma att spela en betydande roll även framdeles.

Tillskottsarrenden är ofta en övergångsform, som i sinom tid avlöses av inköp och av erforderlig fastighetsbildning. I andra fall kan arrendeformen bli en bestående lösning. Utvecklingen torde bl. a. bli beroende av hur arrendelagstiftningen utformas för framtiden.

Gången i strukturrationaliseringen i skogsmark blir ofta naturligen att den inleds med s. k. intressearrondering, dvs. en omgruppering, varigenom storskogsbruket och dess olika företrädare samlar sina innehav till trakter, som lämpar sig härför, medan bondeskogsbrukets innehav samlas på så småttliga avstånd som möjligt från den odlade bygden. Denna regionala och ofta långväga omgruppering kan endast ske genom frivilliga överenskommelser, som brukar grundas på rätt omfattande inventeringar och förhandlingar. Den består i stort sett av överlåtelser av hela skogsskiften eller hela fastigheter. Inom privatskogsbruket kommer strukturutvecklingen i hög grad att påverkas av de olika former för organiserad samverkan, som är under utveckling. Man får otvivelaktigt förlita sig på fortlöpande sammanköp och markbyten samt en väl organiserad samverkan som primära medel att övervinna svårigheterna av den nuvarande uppsplittringen och därmed förbättra förutsättningarna för rationellt brukande. Strukturförbättring och samverkan kommer sålunda att komplettera varandra, vilket bl. a. belyses av erfarenheterna att markägare inom exempelvis ett skogsbruksområde ofta får starkare intresse för strukturrationaliseringen och att inom området salubjudna fastigheter i allmänhet relativt lätt kan placeras på lämpligt sätt. Sambandet mellan samverkan och strukturrationalisering får ökad betydelse, eftersom samverkan synes vara under snabb utbyggnad. Vidare synes den tendera till att bli mer djupgående och på senare tid har också samverkan, i viss utsträckning inbegripande olika ägarekategorier, på vissa håll betecknats som en praktiskt möjlig utvecklingslinje.

Även inom jordbruket förekommer samverkansformer, som kan påverka strukturutvecklingen. Exempel på sådan samverkan är anläggningar för gemensam animalieproduktion eller gemensam drift av flera bruknings-enheter i förenings- eller bolagsform eller liknande.

De statliga rationaliseringsorganen måste i sin verksamhet beakta alla

de olika formerna av strukturförändringar som kan antagas påverka utvecklingen inom jordbruket och skogsbruket i positiv riktning.

För att tillgängliga resurser skall bli väl använda, blir det nödvändigt att — med bibehållande av arbete på bred front — använda arbetsmetoden att i viss utsträckning samla insatserna där det visar sig särskilt angeläget att genomföra mer omfattande strukturförändringar och där ett resultat av väsentlig betydelse kan nås på begränsad tid. Det gäller sålunda att planmässigt utnyttja de begränsade personalresurserna i de organ, som arbetar med rationaliseringen, och de begränsade utrymmen, som ställts till förfogande i form av statligt ekonomiskt stöd m. m. Men fullt lika viktigt är att beakta de resurser, som står till förfogande för de berörda markägarna själva och som kan sättas in i rationaliseringsåtgärder. I detta sammanhang får givetvis beaktas inte endast kostnaderna för själva fastighetsregleringen och för de anläggningar, som därvid beslutas, utan även kostnaderna för den anpassning av produktionsapparaten som erfordras för att resultat av fastighetsregleringen skall kunna utnyttjas i full utsträckning.

Arbetsmetoden med samlade insatser förutsätter bl. a. att de olika organ, som kan och bör medverka, gör gemensamma överväganden, som leder fram till beslut om gemensamma insatser på vissa objekt. Detta bör i grova drag ske vid den översiktliga planeringen. Men innan ett projekt av betydenhet avseende samlade insatser kommer så långt att vederbörande kan träffa sådant avgörande att projektet går till utförande, erfordras normalt en mer eller mindre omfattande beredning, givetvis i samråd med berörda sakägare. Bl. a. torde det vanligen krävas överslagsvis gjorda men noggrant övervägda kalkyler över kostnader, över de resultat som kan vinnas m. m. Vid större projekt torde redan på detta stadium en grovplanering vara nödvändig bl. a. avseende större gemensamma investeringar i form av väg- och dikesbyggnad m. m. I sammanhanget torde också få ske en bedömning av de företagsformer i jordbruk och skogsbruk, som är lämpliga och önskvärda inom området, och av möjligheterna att få sådana företag till stånd.

Det ligger i sakens natur att beredningen (förplaneringen) av ett projekt för samlade insatser utföres som ett lagarbete under medverkan av de olika organ, vilkas arbetsfält beröres. Vid projekt med tyngdpunkt på strukturrationalisering blir det i första hand lantbruksnämnden och lantmäteriorganen, som utför beredningen. Likaså torde det vara självfallet — med hänsyn såväl till de jordpolitiska övervägandena som till investeringsfrågorna och till behovet av finansieringsstöd — att projektet föredras i lantbruksnämnden, varvid bedömning i stora drag sker och omfattning m. m. av statligt stöd prövas. Den arbetsformen är redan utformad och anvisad i gällande instruktioner. Vid handläggningen i lantbruksnämnden, där nämndens och hushållningssällskapets chefstjänstemän ingår som ledamöter, deltar sålunda överlantmätaren och allt efter projektets art länsjägmästaren m. fl. I ärenden som beretts av vederbörande lantmätare, är denne föredragande.

Sedan avgörande träffats att med samlade insatser behandla ett projekt, kan arbetet för dess genomförande bedrivas på olika sätt. Allt efter projektets beskaffenhet kan genomförandet av den avsedda fastighetsbildningen ske genom successiva åtgärder eller genom en mer genomgripande fastighetsreglering i ett sammanhang. Det bör betonas, att man här icke kan inrikta sig på att nå ett engångsresultat, som blir bestående i oförändrat skick på lång sikt. Den samlade insatsen får inriktas på att använda de tillgängliga resurserna till att åstadkomma en så kraftig »engångsförbättring» som möjligt och därmed skapa ett gott utgångsläge för fortsatta rationaliseringsåtgärder. En väsentlig fråga gäller sålunda avvägningen av resursanvändningen: vilka insatser ger den bästa utdelningen och vilka ger den bästa starten för fortsatta åtgärder?

Möjligheterna att åstadkomma en lösning, som på en gång för fram till vad som vid tiden för ingreppet betraktas som en fullgod och slutgiltig struktur i området begränsas främst av följande faktorer:

a) jordbrukarnas ekonomiska resurser är begränsade och åtgärderna får inte leda till likviditetskriser, som spolierar resultatet,

b) den nuvarande ägaresammansättningen gör att storleksrationaliseringen måste begränsas och föras vidare i samband med kommande ägareskiften o. dyl.,

c) alla de nuvarande brukarna av utvecklingsbara enheter är inte skickade att överta jord- eller skogsbruksföretag av helt annan storlek och beskaffenhet än de tidigare varit vana vid.

Även en genomgripande fastighetsreglering kommer sålunda att följas av fortgående strukturförändringar, främst då storleksrationalisering. Detta förringar icke värdet av fastighetsreglering. Den bör ge en värdefull grund för fortsatt rationalisering. Den får ett bestående värde inte minst genom att den som resultat ger ett välplanerat system av vägar och andra anläggningar och därmed också en konkret och fast ram för de framtida förändringarna i företagsstrukturen.

Även andra väsentliga skäl än de ovan anförda leder till att en fastighetsreglering bör ses som ett medel att skapa ett kraftigt förbättrat utgångsläge för fortsatt rationalisering, icke som ett avslutat verk. Såsom tidigare framhållits går den tekniska och ekonomiska utvecklingen så snabbt fram, att målsättningen i fråga om företagsformer och företagsstorlek m. m. måste förskjutas och ändras undan för undan. Under sådana förhållanden är det i regel icke möjligt att beteckna resultatet av en fastighetsregleringsprocess som slutgiltigt. Det måste för att få bestående värde alltid fortlöpande anpassas till de ändrade förutsättningarna. Vidare är det enligt erfarenheterna inte minst från senare år ofta lämpligt att bedriva en strukturrationalisering i etapper (jfr t. ex. förfarandet vid intressearrondering dels över regiongränser, dels regionvis och vid efterföljande omreglering eller successiva åtgärder inom mer begränsade områden). Där större sammanhängande

fastighetsregleringar visar sig vara den lämpliga arbetsformen torde de av praktiska skäl ofta komma att bli av typen ägoutbyten inom ett större område samlade i en förrättning. Genom detta förfaringssätt, som nära ansluter sig till en nu tillämpad metod vid omarrondering i skogsmark, kan förrättningen som regel begränsas till sådana fastigheter, vars ägare frivilligt medverkar, medan de ovilliga i allmänhet kan lämnas utanför. Detta underlättar snabbt genomförande. Utan att göra anspråk på att vara en ideallösning innebär en sådan reglering ett stort steg framåt i utvecklingen.

Ovan redovisade allmänna synpunkter leder enligt min mening i vissa delar fram till andra ställningstaganden än de av kommittén redovisade och ger också underlag för längre gående förenklingar i förfarandet. Jag begränsar min framställning till huvuddragen i min tankegång i hithörande avsnitt.

### *Spörsmål om administrativ och judiciell beslutsordning*

Jord- och skogsbrukets strukturutveckling måste ses och behandlas som ett led i den allmänna samhällsutvecklingen. För att de jord- och planpolitiska riktlinjerna m. m. med gott resultat skall kunna omsättas i praktiskt handlande krävs samordnade handlingsprogram för olika administrativa organ, statliga såväl som kommunala.

Den översiktliga planeringen utgör det väsentliga hjälpmedlet till att väl samordna de olika insatserna för samhällsutvecklingen. Den bör koordinera bl. a. arbetskrafts- och lokaliseringspolitiken, bebyggelseplaneringen, jord- och skogsbrukets rationalisering samt markdispositionen för fritidsändamål och naturvård. Den översiktliga planeringen av tätbebyggelse m. m. — och även detaljplaneringen — ankommer enligt byggnadslagen primärt på vederbörande kommuner. Deras ansvar för utvecklingen gör att deras planeringsåtgärder också mer och mer rör glesbygderna. Översiktlig planering för jord- och skogsbrukets strukturrationalisering ingår som en primär uppgift i lantbruksorganisationens verksamhet. Den kommer att i hög grad avse markanvändningen, särskilt i ett utvecklingsskede, då betydande arealer förs över dels från jordbruk till skogsproduktion, dels från jord- och skogsbruk till andra användningssätt. Den inbegriper sålunda bedömningar var jord- och skogsbruk sannolikt kan komma att bedrivas i fortsättningen, hur produktionen lämpligen bör inriktas och fördelas på olika delar av vårt land och vilka företagsformer, som kan utvecklas och bör främjas i olika regioner. Den översiktliga skogsvägplaneringen, för vilken ansvaret i första hand ligger på skogsvårdsorganen, är ett annat exempel på administrativa ställningstaganden, som ger en konkret ram för strukturplaneringen. På länsplanet är länsstyrelsen självskriven som sammanhållande och samordnande organ. Bl. a. har på senare tid i åtskilliga län länsstyrelsen skaffat en effektiv grundval för samordning genom länsutredningar, där lantbruksorganisationen i samråd med övriga länsorgan brukar svara för behandlingen av de

delar, som avser jord- och skogsbrukets strukturrationalisering m. m.

I dessa för strukturrationaliseringen grundläggande frågor träffas sålunda avgöranden i administrativ ordning. Vad speciellt markanvändningen beträffar ankommer det på administrativa myndigheter, kommunala och statliga, att meddela bindande beslut enligt olika lagar — byggnadslagen, strandlagen m. m. Likaså kan beslut enligt jordlagstiftningen, som ankommer på administrativa myndigheter, ha bindande verkan med avseende å markanvändning, storleksrationalisering m. m.

Vad fastighetsbildningen beträffar ligger det i sakens natur att en del avgöranden där är av klart judiciell karaktär, nämligen sådana som avser rättsfrågor mellan enskilda parter.

Förrättningsformen har visat sig vara ett synnerligen användbart och smidigt sätt att handlägga fastighetsbildningsärenden. Förrättningslantmätaren kommer genom sammanträde på stället i direkt kontakt med sakägarna. Han kan under förhandlingarna väga deras intressen mot varandra under beaktande av vad som gäller enligt lag, författning och andra bestämmelser och under hans ledning sker i första hand sammanjämkning av motstående intressen till samförståndslösningar. I fall då så ej kan ske har han befogenhet att genom beslut träffa avgöranden i privaträttsliga frågor, som sammanhänger med fastighetsbildningen. Erfarenheten visar att detta förfarande är väl ägnat att lösa intressekonflikter och att förrättningsformen är så värdefull att den uppenbarligen bör bibehållas för sådana avgöranden. Det kan anses självklart att fastighetsbildningsverksamheten i första instans på detta sätt skall ha formen av ett judiciellt förfarande.

Fastighetsbildningsförrättning bör i fortsättningen som hittills icke blott avse privaträttsliga frågor utan innefatta planläggning och utformning av lämpliga fastigheter. Förrättningsmannen bör därför vara verksam för att anskaffa erforderlig utredning av teknisk, ekonomisk och rättslig art, leda förhandlingar mellan sakägarna och ta initiativ för att åstadkomma så god lösning som med hänsyn till omständigheterna är möjligt.

Initiativverksamheten och planläggningen kommer givetvis att beröra olika allmänna intressen och att vara beroende av sådana avgöranden, som ankommer på administrativa myndigheter. Det må här inskjutas att i verkligheten handläggningen av lantmäteriförrättningarna påverkas i långt högre grad av administrativa myndigheters ståndpunktstaganden än vad som direkt kommer till uttryck i lagtexten. De riktlinjer som utformas vid den översiktliga planeringen, det ekonomiska stödet till investeringar i olika anläggningar m. m., dispositionen av markreserv i allmän ägo etc. kan givetvis ha avgörande betydelse för planläggningen vid fastighetsbildning och för möjligheterna att förverkliga lösningarna.

Det är uppenbarligen en praktisk ordning att dylika spörsmål kan komma till samtidigt övervägande, då fastighetsbildning genomföres. Under tiden för pågående fastighetsbildningsförrättning måste beslut kunna erhål-

las i frågor av beskaffenhet att de skola prövas i administrativ ordning. I princip bör härvid den normalt gällande beslutsordningen fasthållas. Förrättningsmännen bör sålunda handla inom ramen för den planläggning och de riktlinjer, som utformas genom administrativa beslut. Inom den ramen torde detaljplaneringen ofta lämpligen ske som ett led i fastighetsbildningsförrättningen. För att arbetet skall kunna fortgå smidigt och utan onödig tidsutdräkt bör förrättningsmannen kunna jämka i upprättade planer m. m. på sådant sätt, att de beslutande administrativa organens intentioner inte äventyras. Blir det fråga om större avsteg från vad som avgjorts genom administrativa beslut bör förrättningsmannen hos vederbörande myndigheter väcka frågan om omprövning och ändring.

Både med hänsyn till rättssäkerheten och för att nå klara, enkla och smidiga arbetsformer är det angeläget att beslutsordningen följer de ovan angivna principerna. Judiciella och administrativa avgöranden bör sålunda i tillräcklig utsträckning hållas i sär, bl. a. med hänsyn till att parterna besvärsvägen skall kunna få sin sak prövad av de instanser, på vilka sådan prövning normalt ankommer. Å andra sidan leder detta till kravet på att en smidig samordning tryggas.

Enligt jorddelningslagen ankommer det i många fall primärt på lantmätaren att bevaka det allmännas intresse vid lantmäteriförrättning. Men sedan den lagen införts har ändrade förhållanden inträtt. Olika nya instrument har av det allmänna ställts till förfogande för att aktivt verka för en intensifierad strukturrationalisering. Särskilda organ med huvuduppgift att svara för planeringen för denna strukturrationalisering och att handha de aktiva medlen härför har inrättats. Omorganisation i syfte att utforma organ med mer samlade resurser pågår. Vidare bör beaktas att kommitténs förslag nu innebär övergång från förrättningar, som slutligt avgjorts först vid fastställelseprövning, till ett judiciellt förfarande, varvid förrättningsmännen utgör första instans.

Vid avvägningen ifråga om uppgifterna vid fastighetsbildning är det med dessa utgångspunkter angeläget att förrättningsmännens positiva insatser genom initiativ för strukturrationalisering väl tillvaratagas och att de i lämplig utsträckning tar ansvaret för att det allmännas intressen blir tillgodosedda. Å andra sidan bör de inte belastas med uppgifter, som gör att de såsom företrädare för allmänt intresse kommer i sådan direkt partsställning, som leder till motsatsställning till enskild part i fråga, där de själva skall vara domare och förlikningsmän (jfr t. ex. nedan under inlösen).

I sådana fall bör det allmänna framträda och genom behörig företrädare ta konsekvenserna av de ingripanden, som göras för att tillgodose allmänt intresse. Detta är desto mer angeläget eftersom ingripandena kan ge anledning till ersättningskrav, riktade mot det organ, som föranstaltar om åtgärderna. En sådan uppläggning är också ägnad att ge klarare linjer vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen under behandlingen vid lantmäteriförrättning och inför domstol.

Det torde inte råda tvekan om att i princip vederbörande administrativa myndigheter bör föra det allmännas talan inom sina behörighetsområden. Lösningen beträffande fastighetsbildning för jord- och skogsbrukets rationalisering bör enligt min mening sökas efter sådana linjer, varvid lantbruksnämnden eller det organ, som må komma i dess ställe, har att inträda som företrädare för det allmänna. Denna anordning är väl förenlig med en sådan ordning att förrättningsmännen aktivt verkar i det utredningsarbete, som erfordras för ändringar i fastighetsindelningen och svarar för arbetet med fastighetsplanens upprättande. Uppkommer därvid fråga om insatser, som kräver åtgärder från den administrativa myndighetens sida, underrättar lantmätaren nämnden, lämpligen genom föredragning på sätt som tidigare berörts.

Vid avvägningen och fördelningen av arbetsuppgifter bör beaktas att lantmätaren i sin verksamhet till stor del har att fullfölja planläggnings- och andra uppgifter, där avgörande sedan sker i administrativ beslutsordning. Som exempel kan nämnas den omfattande utrednings- och planeringsverksamhet, som lantmäteriets distriktsorganisationer och specialenheter utför på uppdrag bl. a. av kommuner och lantbruksnämnder. Det bör därför vara goda möjligheter att — med bibehållande av administrativ beslutsordning — till förrättningsmännen delegera vissa avgöranden i samband med deras förrättningsverksamhet. Detta bör underlätta en samordning i praktiken av förrättningsbeslut och administrativa avgöranden.

### *Den jordpolitiska kontrollen*

Överlåtelser av fast egendom är — med vissa i lag angivna undantag — underkastade prövning enligt förvärvslagstiftningen.

Då överlåtelse avser del av fastighet skall enligt jorddelningslagen vid fastighetsbildningen prövas att vissa minimikrav bl. a. i jordpolitiskt avseende är uppfyllda. Regelsystemet vid avstyckning har, såsom kommittén anfört, till främsta ändamål att ange den yttersta gränsen för vilka fastighetsbildningsåtgärder, som kan tillåtas från allmän synpunkt.

Åtgärder i syfte att förebygga dubbel jordpolitisk prövning bör bygga på ett intimt och förtroendefullt samarbete mellan de organ, som har att tillämpa sagda lagar. Inom båda lagområdena bör sådana bestämmelser eller anvisningar meddelas att dubbelprövning kan undvikas.

Genom bestämmelser i lag, nämligen 2 § jordförvärvslagen, har statsmakterna reglerat prövningsförfarandet i syfte att förenkla den jordpolitiska kontrollen vid avstyckning. Bestämmelserna avser sådana fall då avstyckning begärs hos vederbörande lantmätare och tillstånd till förvärvet inte dessförinnan sökts hos lantbruksnämnden. Den principiella ordningen för prövningen avseende förvärvstillstånd, d. v. s. med lantbruksnämnd som första instans och med administrativ besvärsgång, upprätthålls även vid förvärv av del av fastighet. För område som genom avstyckningen avskiljs för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk erfordras emellertid icke

förvärvstillstånd. Vidare må i sådana fall, då lantmätaren inte anser det föreligga någon tvekan ur jordbrukspolitisk synpunkt om tillåtligheten av tillskottsförvärv till jordbruk, fastighetsbildningen genomföras utan att frågan om förvärvsprövning hänskjutes till lantbruksnämnden. I alla sådana fall fortlöper lantmäteriförrättningen sålunda helt obehindrat. I tveksamma fall hänskjuts däremot frågan om förvärvstillstånd till nämnden för prövning enligt jordförvärvslagen. Avslås ansökan därvid kan den överklagas i administrativ ordning och överlåtelseavtalet förblir giltigt i avvaktan på att förvärvsfrågan blir föremål för lagakraftägande beslut. Det må tilläggas att förslag föreligger (jordlagsutredningens betänkande SOU 1961: 49) att vidga befogenheten att genomföra fastighetsbildning utan särskild förvärvsprövning, bl. a. till att under vissa förutsättningar gälla förvärv för sammanläggning av skogsfastighet.

Förfarandets verkliga innebörd blir att bedömning av frågan om förvärvstillstånd under vissa förutsättningar delegeras till lantmätaren. Denna principiella lösning, som visat sig leda till avsevärd förenkling, bör enligt min mening tillämpas även i fortsättningen.

Liksom det är önskvärt att den jordpolitiska kontrollen ordnas så att lantmäteriförrättningen i ovanberörda fall kan fortgå obehindrat, så är det likaså ur förenklingssynpunkt önskvärt att yttre rationalisering, som planlagts av det särskilda rationaliseringsorganet eller eljest sker under dess direkta medverkan och blir föremål för dess jordbrukspolitiska bedömning och därvid prövats böra genomföras, skall kunna genomföras utan ny prövning av tillåtligheten ur jordbrukspolitisk synpunkt. Det bör då inte finnas utrymme för det allmänna att i efterhand resa hinder av jordbrukspolitiska skäl mot genomförandet vare sig vid fastighetsbildningsförrättningen eller genom att efteråt föra talan mot densamma i sagda avseende. Däremot kan det naturligtvis, eftersom en fastighetsbildning samtidigt kan beröra andra allmänna intressen, förekomma erinringar ur allmän synpunkt av andra än jordbrukspolitiska skäl.

Syftet att i sådana situationer eliminera den dubbla jordpolitiska kontrollen bör kunna nås genom principuttalande av statsmakterna att administrativ myndighets beslut i jordpolitiska ärenden liksom i planpolitiska bör respekteras och ej vid fastighetsbildning omprövas med hänsyn till allmänna intressen. Att jämkning i planer och avtal skall kunna ske då så är motiverat med hänsyn till omständigheter, som framkommer vid förrättningen, har tidigare berörts.

Det kan också vara anledning att i fastighetsbildningslagen inta uttryckliga regler av innehåll, att därest det allmännas intresse ur jordbrukspolitisk synpunkt redan är prövad i vederbörlig administrativ ordning, hinder mot fastighetsbildning av jordbrukspolitiska skäl ej må anföras. Detta skulle icke innebära en principiell nyhet i förhållande till gällande rätt. En likartad bestämmelse, begränsad till visst fall, finns nu i 19 kap. 3 § 1 mom. tredje

stycket jorddelningslagen och har också av kommittén föreslagits inflyta i den nya lagen (3 kap. 6 § sista stycket).

Vad beträffar den jordpolitiska kontrollen vid storleksrationalisering i samband med större fastighetsregleringar, torde samordningen med förvärvslagstiftningen knappast behöva vålla några problem. Man bör, såsom framgår av vad som inledningsvis anförts, kunna räkna med att varje fastighetsreglering av betydenhet redan på ett förberedande stadium kommer under bedömande av det särskilda rationaliseringsorganet för jord- och skogsbrukets rationalisering. Detta sker normalt genom föredragning av lantmätaren inför rationaliseringsorganet, varvid projektet blir föremål för en bedömning, innefattande bl. a. övervägande ur jordbrukspolitiska synpunkter. Det kan måhända göras gällande att så skulle bli fallet endast vid företag, som i väsentlig grad är beroende av statligt ekonomiskt stöd eller av tillgång till markreserver som disponeras av rationaliseringsorganet. Men avgörande skäl för föredragning för rationaliseringsorganet även av företag, som inte är beroende av ekonomiskt stöd, är att rationaliseringsorganet har översiktlig planering för strukturrationalisering som en av sina huvuduppgifter och vidare att samlade insatser såsom jag tidigare berört måste samordnas. Det vore uppenbarligen olämpligt om olika organ skulle genomföra omregleringar oberoende av varandra. Det skulle medföra alltför stor risk att planerna komme att korsa varandra till förfång både för de enskilda och för det allmänna. Vid sådan föredragning som här nämnts torde detaljerade planer ofta inte föreligga, utan sådana får närmare utformas under förrättningens gång under förhandlingar med sakägare och i samverkan med rationaliseringsorganets befattningshavare. Vid dylik detaljplanering framkomna lösningar inom ramen för den översiktliga planläggning och de företagsekonomiska bedömningar, som behandlas vid nyssnämnda föredragning, torde i allmänhet kunna genomföras utan att ånyo föras under det särskilda rationaliseringsorganets bedömande. Vid senare prövning av ekonomiskt stöd kan dock olika alternativa lösningar naturligtvis där komma att vägas mot varandra. Överprövning efter förrättningens slutförande bör knappast heller behöva förekomma för att trygga det allmännas intresse i jordpolitiskt avseende.

### *Fastighetsbildning vid storleksrationalisering*

Storleksrationaliseringen ankommer främst på jord- och skogsägarna själva och förlöper som en följd av den tekniska och ekonomiska utvecklingen. Det allmännas insatser till främjande av storleksrationaliseringen sker med många hjälpmedel, såsom upplysning och företagsekonomisk rådgivning, förmedling och överlåtelser av mark, aktiv markanskaffning, finansieringshjälp och service i form av planläggning och genomförande av åtgärder. För sådana fall, där storleksrationaliseringen föranleder fastighetsbildning, har det visat sig alltmer angeläget att få tillgång till ett så enkelt, smidigt och

snabbarbetande förrättningsförfarande som möjligt för det tekniska genomförandet av avtalade överlåtelser. Dess innebörd blir att föra över mark från en registerfastighet — eller från samfällighet m. m. — till annan registerfastighet.

Vad beträffar fristående, successivt fortgående storleksrationalisering har kommittén föreslagit att instituten avstyckning och sammanläggning skall i överarbetad form ingå i den nya lagen. Därutöver föreslås att inom ramen för det nya institutet fastighetsreglering även ensidig marköverföring skall få ske. Bestämmelserna härom har fått följande uppbyggnad. I 5 kap. 4 § stadgas, att fastighetsreglering ej må företagas uteslutande i syfte att förändra fastighets storlek (skall dock ej gälla för område med stadsplan eller byggnadsplan). Även 8 § innehåller bestämmelser, som begränsar möjligheterna till storleksförändring genom fastighetsreglering. Emellertid finns bland undantagsreglerna i 18 § bl. a. den bestämmelsen att vad i 4 § andra stycket är stadgat må åsidosättas efter överenskommelse mellan ägarna av de fastigheter, som berörs av fastighetsregleringen, och vidare att med samtycke av berörda sakägare avsteg må ske från bestämmelserna i bl. a. 8 §. — I motiveringen till 10 kap. (om avstyckning) anför kommittén att efter genomförandet av förslaget om fastighetsreglering avstyckningarna torde komma att få minskad betydelse som rationaliseringsinstrument, och att kommittén i varje fall räknar med att det föreslagna fastighetsregleringsinstitutet skall visa sig så enkelt och användbart att det i rationaliseringssammanhang skall i stor utsträckning ersätta avstyckning och sammanläggning.

Marköverföring bör även enligt min mening kunna bli en så smidig och praktisk arbetsform, att den i många fall bör komma till användning för fristående storleksrationalisering. Det torde exempelvis vara praktiskt att använda den då det statliga rationaliseringsorganet säljer delar av fastigheter som tillskottsmark. Överlåtelsen sker då vanligen gravationsfritt, den jordpolitiska bedömningen är redan gjord och förvärvet är giltigt utan formellt tillstånd enligt den särskilda förvärvslagstiftningen. Vidare ställs stora förhoppningar på att överföringsförfarandet skall ge en enkel form att av en sammanköpt markreserv skapa en gemensamhetsskog; de nu tillämpade komplicerade konstgreppen bör ersättas av den enkla åtgärden att en andel i det område, som skall bli gemensamhetsskog, förs över till envar av de fastigheter, som skall ha del i skogen. Likaså torde marköverföring kunna vara en lämplig metod i åtskilliga andra fall, sedan överlåtelse i vederbörlig ordning avtalats och befunnits icke möta hinder i förvärvs- och planlagstiftning. Särskilt må nämnas sådana fall då avstyckning och sammanläggning endast med stor omgång och tidsutdräkt kan genomföras, t. ex. då fastighet skall utökas med mark från samfällighet med många delägare.

På grund av det anförda bör bestämmelser om marköverföring utformas

och infogas i den nya lagen på ett sådant sätt att överföring klart framstår som ett instrument avsett att ofta kunna användas i verksamheten med successiv storleksrationalisering. Det kan inte anses tillfredsställande att reglerna utformas som ett förbud mot marköverföring i uteslutande syfte att ändra fastighets storlek, följd av undantagsregler. Tvärtom bör av lagtexten framgå som en mer allmänt gällande regel att storleksrationalisering genom marköverföring må ske om ägarna av berörda fastigheter träffar frivillig överenskommelse därom. Genom undantagsregler bör de begränsningar stadgas, som må vara behövliga.

Införandet av överföringsinstitutet innebär att man får två olika vägar att välja på i syfte att genomföra fastighetsbildning enligt ingånget avtal. En förutsättning bör då vara sådan likformighet, att dels de avtalsslutande parterna i båda fallen har samma trygghet ifråga om avtalets bestånd, dels prövningen av transaktionens tillåtlighet ur allmän synpunkt blir den samma i båda fallen.

Vissa spörsmål om storleksrationalisering vid större fastighetsreglering behandlas nedan under inlösen.

### *Värderingssystemet vid fastighetsreglering*

Kommitténs förslag att samla olika åtgärder, som hittills varit splittrade på skilda slag av förrättningar, till ett fastighetsregleringsinstitut är underbyggt av bärande motiv och kommer utan tvivel att avsevärt förbättra möjligheterna till rationellt arbete vid fastighetsbildning.

Förfarandet vid större fastighetsreglering kan i en del fall utspelas så gott som helt i fastighetsägarnas egen regi. Men detta bör inte få undanskymma att fastighetsregleringsinstitutet också skall vara ett smidigt tekniskt instrument för genomförande av den strukturrationalisering, som intensifieras genom det allmännas åtgöranden och underlättas genom att det allmänna sätter in resurser i form av mark och kapital m. m.

Fastighetsregleringsförrättningen får främst karaktären av ett förhandlingsforum. Inom ramen för de riktlinjer, som normalt framkommit vid beredningen av frågan om samlade insatser i området, utarbetar lantmätaren i samråd med företrädare för vederbörande administrativa organ och med intressenterna bl. a. förslag till disposition av de resurser, som det allmänna kan ställa till förfogande. Avgörande träffas vid föredragning för vederbörande myndigheter, och i detta skede torde även de väsentliga jordpolitiska spörsmålen bedömas. Intressenter, som icke åtnöjes med de administrativa besluten, bör givetvis kunna anföra besvär däröver i vederbörlig ordning.

Det bör tas som en given utgångspunkt att det allmännas insatser av mark, kapital och finansieringshjälp i övrigt disponeras i syfte att främja en ur allmän synpunkt önskvärd strukturutveckling. De kan då till en del disponeras så att de kommer intressenterna gemensamt till godo, i andra delar så

att de kommer vissa fastigheter eller grupper av fastigheter till godo. Det sistnämnda blir normalt fallet vid storleksrationalisering. Någon rätt till viss andel i dessa resurser kan uppenbarligen icke göras gällande; i princip sker fördelningen genom administrativa beslut enligt riktlinjerna för det allmännas insatser i syfte att främja strukturrationaliseringen.

Det har synts mig vara anledning att särskilt framhålla dessa utgångspunkter, enär tillgång till tillskottsmark m. m. ger möjligheter till helt andra och enklare arbetsmetoder vid fastighetsreglering än de som måst användas i tidigare skiftesverksamhet, som i huvudsak avsåg omfördelning av sakägarnas egna resurser. Detta ledde naturligen till ingående detaljarbete för att nå marktilldelning m. m., som noga stämde med ingångsförhållandena, och ledde också lätt till motsatsintressen mellan skiftesdelägarna.

Det värderingssystem, som kommittén förordat, innebär att en schematisk metod kommer till användning, syftande till att fastställa genomsnittliga värden och primärt inriktad på att vara underlag för byte av mark mot mark. För sådant ändamål torde dylik metod enligt vunna erfarenheter i allmänhet kunna accepteras av markägarna och därmed vara praktiskt användbar. Då det blir fråga om att i någon större omfattning ersätta fastighetskapital med pengar blir situationen en annan. Den som avhänder sig en brukningsenhet, kan rimligen göra anspråk på att få ersättning för dess värde i hans hand såsom företagsekonomisk enhet och på att värdering sålunda skall syfta till detta värde. Sker överlåtelse av en väsentlig del av en brukningsenhet blir förhållandet analogt och leder i princip till värdering av just de berörda enheterna i deras helhet före och efter åtgärder. Vid förhandlingar om frivilliga åtgärder i anslutning till fastighetsreglering och än mer då tvångsförfarande förekommer får man sålunda vara beredd att arbeta med olika värderingssystem i olika värderingssituationer. Även om det ofta är möjligt att förhandlingsvägen hamna på samma nivå, måste den ekonomiska mekanismen, såsom ytterligare beröres nedan i avsnittet om tvångsinlösen, utformas med inriktning på hur värden, som ligger ovanför den schematiskt kalkylerade nivån, i förekommande fall skall täckas. Lösningen får enligt min mening i huvudsak sökas den vägen, att den mark, som behöver användas för storleksrationalisering, som regel får flyta in i rationaliseringsorganets markreserv för att därifrån föras över till de fastigheter, som skall förstärkas.

Ehuru min uppfattning i vissa delar skiljer sig från de riktlinjer och synpunkter, som kommittén redovisat, torde mina synpunkter på värdering m. m. måhända kunna tillgodoses inom ramen för den föreslagna lagtexten. Bestämmelserna är nämligen så allmänt avfattade att de torde ge stor frihet för förrättningsmännen att träffa sina avgöranden. Jag syftar här bl. a. på att kommittén funnit det icke vara möjligt att generellt fastslå en bestämd princip för vilket värdebegrepp — marknadsvärde eller avkastnings-

värde —, som skall användas, vidare att likvidsystemet icke ger fastare normer för den allmänna likvidvärderingen och slutligen att det lagts i förrättningsmännens hand att jämka resultatet av den ekonomiska uppgörelsen då så finnes skäligt.

*Inlösen*

Tvångsinlösen kan i en del fall komma att ge ökade möjligheter att nå avsett resultat vid fastighetsreglering men bestämmelser av expropriationskaraktär i syfte att genomföra storleksrationalisering kan å andra sidan medföra betydande olägenheter — obenägenhet hos markägare att ta initiativ till eller frivilligt ansluta sig till fastighetsreglering, stridigheter under förrättningen, långt utdraget förfarande och kännbara processkostnader. Det bör därför vara anledning att noga överväga sannolika fördelar och olägenheter när frågan skall bedömas om och i vilken utsträckning bestämmelser om åtgärder av expropriationsnatur bör föras in i fastighetsregleringsförrättning. Om sådan inlösensrätt stadgas bör klara och tydliga regler uppställas ifråga om de förutsättningar som skall vara fyllda för att tvångsinlösen skall få ske, om skyddsregler för dem som skall vara undantagna från tvångsinlösen samt om ersättningsgrunder. Vidare bör särskild vikt läggas vid att förfarandet blir utformat så att olägenheter av ovan antytt slag så vitt möjligt förebyggs.

**De materiella villkoren**

Det avgörande motivet för en tvångsinlösen bör uppenbarligen vara att därmed främjas ett starkt allmänt intresse, vilket eljest icke kan tillgodoses. Det bör med andra ord, såsom kommittén också föreslagit, föreligga ett väsentligt allmänt intresse av att fastighetsregleringen utmynnar i erforderliga ändringar i storlekshänseende. Det är likaså välbetänkt att begränsa inlösen till sådana fastighetsregleringar, som omfattar ett större område och ett flertal fastigheter.

Kommitténs förslag innebär att möjlighet öppnas att tvångsinlösa fastigheter eller delar av fastigheter i syfte att utöka andra fastigheter — såväl jordbruk som rena skogsbruksenheter — som behöver förstärkas. Inlösen skulle i allmänhet avse svaga fastigheter men även i vissa särskilt angivna fall också fastigheter, som med hänsyn till omfattningen är godtagbara. Vidare innehåller förslaget begränsande regler, bl. a. innebärande att dels från inlösen i princip undantas fastigheter, som anses böra bestå för framtiden och dels skydd uppställs för sådana fastighetsägare, som av sociala och befolkningspolitiska skäl anses böra bevaras vid sin fasta egendom. Dessa bestämmelser synes kunna bli svårtolkade under nuvarande utvecklingslinjer, som bland annat innebär att vid många brukningsenheter i skogs- och mellanbygderna tyngdpunkten alltmer förskjutits till skogsinkomster. Visserligen kan till stöd för de föreslagna bestämmelserna anföras

att de står i huvudsaklig överensstämmelse med expropriationslagens stadganden (110 § fjärde stycket) rörande expropriation av mark för stärkande av ofullständigt jordbruk. Då en rätt avsevärd utvidgning av tillämpningsområdet nu ifrågasätts, är det emellertid enligt min mening angeläget att bestämmelserna tas under nytt övervägande och anpassas så att de får en tidsenlig utformning. Såsom nedan visas, bör hithörande frågor övervägas i annat sammanhang.

**Värdering och ersättningsregler**

Den som avträder en fastighet genom inlösen kan göra anspråk på ersättning för fastigheten värderad såsom en ekonomisk enhet och i förekommande fall därtill ersättning för intrång m. m. Såsom berörts i avsnittet om den ekonomiska mekanismen sker värderingen i övrigt vid fastighetsreglering efter en schematisk metod, syftande till att fastställa genomsnittliga värden, tillämpliga vid utbyte av mark mot mark. Jag kan inte finna annat än att två skilda värderingssystem användes vid sidan av varandra. Erfarenhetsmässigt ligger värdenivån vid tvångsåtgärder högt, vilket till en del kan ha sin förklaring från utgångspunkten att den som tvingas avstå mark skall ha garanti för att han får full ersättning.

Det är då av vikt att den ekonomiska mekanismen utformas med inriktning på att frågan löses, hur »övervärden» och särskilda kostnader vid inlösen skall täckas. Vill man utforma fastighetsreglering som ett smidigt arbetande instrument för strukturrationalisering så bör man låta kostnader för sådana åtgärder, som vidtagits främst därför att de ur allmän synpunkt är angelägna, i skälig utsträckning täckas av det allmänna.

**Förfarandet**

Det måste i princip anses riktigt att det allmänna, bl. a. vid tvångsinlösen, framträder genom en myndighet, mot vilken de enskilda parterna kan föra sin talan och resa sina anspråk, och vidare att det allmänna tar de ekonomiska konsekvenserna av tvångsingripande, som föranledes av allmänt intresse.

Förfarandet bör lämpligen anordnas som en judiciell procedur och beslut i eventuella inlösenfrågor fattas som ett led i fastighetsregleringsförrättning.

Med dessa utgångspunkter och med beaktande av kommitténs förslag synes två huvudalternativ för förfarandet här böra ställas under diskussion.

1. Förrättningsmännen har att ex officio pröva i vad mån inlösen skall äga rum och har sålunda att ta initiativ till inlösen oavsett om yrkande framställts. De framträder därmed som företrädare för det allmänna, har att utreda och bereda ärendet och att själva till alla delar besluta i frågan.
2. Rationaliseringsorganet inträder som talesman för det allmänna såväl

under förrättning som vid eventuell domstolsbehandling och har att svara för det allmännas kostnader i sammanhanget.

Konstruktionen enligt alternativ 1 synes innebära att, sedan förrättningsmännen föranstaltat om inlösen och avgjort att inlösen skall ske, markägarna inom regleringsområdet eller möjligen vissa av dem kommer att stå som inlösare och svara för kostnaderna. Detta synes mig ge anledning till betänkligheter med hänsyn till vad ovan sagts om kostnadsfrågan. Anordningen är också i och för sig diskutabel mot bakgrunden av att det är ett allmänt intresse som föranleder inlösen. Vidare torde det vara oklart vilka som vid domstolsbehandling av frågan om själva inlösen och om ersättningsbelopp m. m. kommer att stå som motparter till ägare av mark, som blivit föremål för inlösen. Närmast finge väl övriga delägare gemensamt stå som motparter, ehuru de inte själva föranstaltat om tvångsåtgärder. Frågan är betydelsefull eftersom dels erfarenheterna från näraliggande sammanhang visar att processkostnaderna kan bli mycket höga, bl. a. genom att av part eller domstol särskild värderingsexpertis anlitas, dels gällande rätt intar ståndpunkten att den som exproprierar har att betala även motpartens kostnader.

Det framstår för mig såsom mindre lämpligt att förrättningsmännen, som skall ha ställning som domare i målet, själva framträder som det allmännas talesmän i inlösenfrågan vid dess handläggning i första instans. Det torde vara ofrånkomligt att de därigenom kommer att betraktas såsom varande i partställning av den eller dem som blir utsatta för åtgärden. Visserligen kan förfarandet enligt dalalagen åberopas, men det rör sig om inlösen av obetydligheter och jämförelsen kan därför ej tas till skäl för att nu införa anordningen vid mer långtgående åtgärder, syftande till verklig storleksrationalisering.

Förfarandet bör i stället lämpligen grundas på följande praktiska utgångspunkter.

Före en tvångsinlösen skall, såsom kommittén uttalat under 8 kap. 2 §, alltid undersökas om inte egendomen kan anskaffas på frivillig väg. Det torde vara naturligt att rationaliseringsorganet (lantbruksnämnden) medverkar i syfte att genom frivillig överenskommelse inköpa egendomen, en uppgift som — likaså i överensstämmelse med kommitténs uppfattning — icke torde kunna fullgöras av förrättningsmännen.

Det torde vara otänkbart att det skulle anses föreligga ett betydande allmänt intresse av att inlösen för storleksrationalisering sker, därest rationaliseringsorganet hävdade motsatt mening. I praktiken utgör därför en överensstämmande uppfattning mellan förrättningsmännen och rationaliseringsorganet en förutsättning för att inlösen skall ske.

Lantmätaren torde också, innan en tvångsinlösen för storleksrationalisering av jordbruks- och skogsbruksfastigheter går till genomförande, vilja

förvissa sig om att lantbruksnämnden är beredd att medverka och att stå för sådana kostnader, som inte rimligen bör åvila intressenterna i fastighetsregleringen. Detta torde ske i den ordningen att lantmätaren, då han under planläggningsarbetet med fastighetsregleringen funnit att sådan tvångsinlösen bör övervägas, föredrar ärendet i lantbruksnämnden.

I fall då lantbruksnämnden förklarar sig beredd att lämna sin aktiva medverkan, ter det sig naturligt att nämnden också inträder som talesman för det allmänna vid inlösenfrågans behandling såväl under förrättningen som vid eventuellt efterföljande domstolsförhandling. Det torde härvid vara en detaljfråga av underordnad betydelse om lantbruksnämnden skall framställa ett formellt inlösenyrkande eller endast inställa sig som talesman för det allmänna. Det torde i varje fall inte vara anledning att införa möjlighet att föra talan i administrativ väg över nämndens åtgärd att lämna aktiv medverkan. Inlösenfrågan bör sålunda kunna handläggas och prövas helt inom förrättningens ram, med eventuell fullföljd enligt vid fastighetsbildning gällande regler, sålunda i judiciell ordning.

Genom det skisserade förfarandet skulle vinnas att nämnden automatiskt kommer att få svara för rättegångskostnader och för sådana ersättningar i samband med inlösen som inte skäligen kan tas ut vid överföring av den inlösta marken på nya ägare. Detta ligger helt i linje med nämndens befogenheter och skyldigheter i andra sammanhang. Vidare är det av förenklingsskäl lämpligt att den inlösta marken inflyter i nämndens markreserv för att via denna användas för förstärkning av fastigheter i området eller för arronderingsförbättring. Man undviker nämligen därigenom den omgång och det merarbete, som eljest följer av att handskas med olika slag av markreserver och olika värdenivåer för dessa. En väsentlig fördel är vidare att tvist om ersättningar vid inlösen inte behöver fördröja fastighetsbildningen eller den slutliga ekonomiska uppgörelsen mellan intressenterna. Så snart det är slutligt avgjort *att* inlösen skall ske, bör nämligen processen i vad rör ersättningar m. m. för den inlösta egendomen och för intrång m. m. kunna fullföljas för sig och utan hinder av att sådana frågor ännu icke är slutbehandlade bör den inlösta egendomen kunna disponeras för fastighetsregleringen. Slutligen bör framhållas att processordningen icke endast vid lantmäteriförrättningen utan också vid efterföljande domstolsbehandling blir klarare.

Sålunda talar enligt min mening övervägande skäl för att — om tvångsinlösen för verklig storleksrationalisering byggs in i fastighetsreglering — förfarandet anslutes till det ovan angivna alternativ 2 och utformas med beaktande av här redovisade synpunkter.

**Samlad bedömning**

Som samlad bedömning av den nu föreliggande frågan om tvångsinlösen vill jag anföra följande. Storleksrationaliseringen i direkt samband med fastighetsreglering får i allt väsentligt grundas på den markreserv, som det all-

männa kan tillhandahålla och på förhandlingar om frivilliga överlåtelser under förrättningens gång. Inlösen kan väntas få betydelse endast som ett medel att undanröja punktvis förekommande hinder, om sådana allvarligt äventyrar syftet med fastighetsregleringen.

Möjligheterna att dels i enlighet med kommitténs förslag inlemma irrationella fastigheter i gemensamhetsskog och dels att förflytta dem till andra lägen torde komma att utgöra en starkt verkande drivkraft till att de i samband med fastighetsregleringen eller inom måttlig tid därefter överlåtas och kan bringas att sammanföras med andra enheter. Ett inlösenförfarande inbyggt i fastighetsreglering torde sålunda komma att fylla en mycket begränsad uppgift. Å andra sidan är ett sådant förfarande uppenbarligen förenat med flera negativa verkningar. På grund härav finner jag under de förutsättningar, som gällt för kommitténs arbete, övervägande skäl tala för att man avstår från ett inlösenförfarande i fastighetsbildningslagstiftningen, syftande till markanskaffning för storleksrationalisering av jord- och skogsbruksfastigheter.

Emellertid kommer som ett resultat av arbetet i 1960 års jordbruksutredning målsättningen för vår jordbrukspolitik och frågan om de medel, som skall ställas till förfogande för att främja utvecklingen i avsedd riktning, att tagas under nytt övervägande. I anslutning härtill bör frågan upptagas till prövning om särskilda åtgärder för markanskaffning må vara behövliga och hur de i så fall bör utformas.

*Gemensamma anläggningar (9 kap.)*

Såsom kommittén framhållit fordras vid varje mera genomgripande fastighetsreglering en ändamålsenlig stomme av kollektiva anläggningar exempelvis diken och vägar. Investeringar i dylika anläggningar utgör i de flesta fall en absolut förutsättning för att resultatet av regleringen skall kunna nyttiggöras på ett företagsekonomiskt riktigt sätt och bör därför göras i samband med förrättningen.

För att ombesörja och trygga utförandet av dylika gemensamma anläggningar torde två olika anordningar närmast kunna komma ifråga, nämligen att en eller flera sysslomän utses eller att en samfällighet med styrelse bildas.

Kommitténs förslag innebär att förrättningsmännen äger föranstalta om att syssloman (sysslomän) tillsättes. En styrka i förslaget är att så kan ske även om sakägarna inte enas om anordningen.

Systemet synes kunna fungera väl under förutsättning att sysslomannen får erforderliga resurser till disposition och får befogenhet att träffa avgöranden, som får ekonomiska konsekvenser för intressenterna, t. ex. om entreprenadavtal. Särskilt vid företag med relativt små investeringar, som kan finansieras utan gemensamma lån, torde lösningen med sysslomän som regel vara lämplig.

Vid större fastighetsregleringar får man räkna med att betydande investeringar kan behöva genomföras. För att syftet med fastighetsregleringen skall nås behöver medel disponeras inte blott för att bestrida regleringskostnaderna och för arealutökningar och gemensamma anläggningar utan också för den omställning av produktion och drift, som övergången till företag av ändrad ekonomisk storlek och inriktning innebär. Det ligger i sakens natur att sakägares likviditet kan vara eller kan bli ansträngd. Möjligheterna att skaffa medel till gemensamma anläggningar genom utdebitering och genom enskild upplåning har givetvis sin begränsning.

Om det allmänna skulle ge ekonomiskt stöd till fastighetsregleringar på sådant sätt att staten betalade alla kostnader för förfarandet och gemensamma anläggningar m. m. och sedan genom utdebitering, fördelad på lång tidsperiod toge ut av sakägarna vad dessa slutligt skulle gälda — sålunda med avräkning av bidrag — torde anordningen med syssloman kunna väljas utan farhågor i fråga om finansieringen. Dock bör den reservationen göras, att en sådan lösning sannolikt förutsätter att staten får tillfredsställande förmånsrätt för sin fordran i vederbörande fastigheter.

Om man hänvisas till att till väsentlig del skaffa medel till gemensamma anläggningsarbeten i annan ordning än genom statsbidrag och statliga förskott kommer finansieringsfrågan i helt annat läge. Det kan vara en alltför omständlig väg att skaffa enskilda lån för ett stort antal intressenter, och det torde icke vara möjligt att förlita sig på enskild upplåning, med eller utan statlig lånegaranti, i sådana situationer, då en del fastigheter redan före åtgärderna är högt belånade eller då belåningsutrymmet behöver utnyttjas för olika förbättringsåtgärder och för driftskapital i samband med sådan omställning, som utgör en förutsättning för att fastighetsreglering skall kunna ge ekonomiskt tillfredsställande resultat.

Vid större fastighetsregleringar torde därför gemensamma lån vara av avsevärd praktisk betydelse och icke sällan bli en förutsättning för ett snabbt och effektivt genomförande. Då måste organisationen för arbetena utformas så att den eller de, som är ansvariga för att arbetena kommer till utförande, får befogenhet och praktiska möjligheter att taga upp sådana lån. En förutsättning härför torde vara att en sammanslutning med karaktär av juridisk person bildas, och därjämte torde möjligheterna att ställa säkerhet bli av utslagsgivande betydelse.

Frågan om ekonomiskt stöd till sammanslutningar för åtgärder avseende jordbrukets rationalisering m. m. har nyligen varit föremål för övervägande av statsmakterna. Resultatet kan sammanfattas så att till vägsamfälligheter, omfattande ett flertal fastigheter, kan regelmässigt lämnas lånegaranti utan säkerhet, beroende på de betryggande förmånsrätter och uttaxeringsregler, som enligt författning gäller i sådana fall. Även till större dikningssamfälligheter kan lånegaranti beviljas utan säkerhet men denna möjlighet har hittills haft ringa praktiskt värde beroende bl. a. på att det i dessa sam-

manhang saknas motsvarande bestämmelser om uttaxeringsrätt för återbetalning av lån.

Det är enligt min mening av väsentlig betydelse att erforderliga regler utformas så att sakägarna i samband med fastighetsreglering kan sammanslutas till en association med befogenhet att träffa erforderliga ekonomiska avgöranden, däribland upptagande av gemensamt lån, för genomförande av gemensamma arbeten. Eljest kan fastighetsregleringen komma att äventyras eller dess resultat bli förfelat. — En sådan sammanslutning bör ha sina uppgifter begränsade till vad som direkt sammanhänger med fastighetsregleringen. Jag delar sålunda kommitténs uppfattning att sådan sammanslutning icke skall taga befattning exempelvis med det framtida underhållet av anläggningarna. Sedan anläggningsarbetena slutförts, bör sammanslutningen endast ha till uppgift att svara för återbetalning av lån och sålunda göra för ändamålet behövliga utdebiteringar m. m. Om en sådan lösning kan finnas, att lånet efter anläggningsarbetena fördelas på sakägarna (jfr de förutvarande avdikningslånen) bör samfälligheten kunna göras tämligen kortlivad.

### *Fullföljd*

Kommitténs förslag att varje förrättning i princip skall bli slutligt gällande i och med att den vunnit laga kraft innebär fördelar i olika avseenden framför det nuvarande systemet med fastställelseprövning. Emellertid finner jag mig böra förorda att förfarandet, i den mån fullföljd för bevakning av allmänt intresse befinnes behövlig, får en annan utformning i nedan nämnda delar. Vidare bör en ytterligare begränsning i fullföljdsrätten övervägas.

Kommittén föreslår att fullföljd till jorddomstol skall ske i form av underställning, då fullföljden sker för bevakning av allmänintresse. Rätten att föra talan för det allmänna lägges formellt endast på en administrativ myndighet, överlantmätaren, men denne skall inte kunna underlåta fullföljd då sådan formligen begärs av annan behörig myndighet. Överlantmätaren skall verka för samordning genom att föranstalta om gemensamma överläggningar mellan berörda myndigheter i eventuella kontroversiella frågor innan fullföljd ännu beslutas. Kommittén förutsätter att motsättningarna skall utjämnas, i varje fall efter sakens hänskjutande till högre administrativ myndighet. Överlantmätaren skall vid fullföljden till jorddomstolen yttra sig över vad andra myndigheter anfört. Fullföljd till högsta domstolen skall däremot ske genom att varje myndighet för sig själv anför besvär.

Det föreslagna underställningsförfarandet synes stå den nuvarande fastställelseprövningen ganska nära men är i realiteten ett besvärsförfarande. Vid underställning skall sålunda det allmännas talan preciseras i ett bestämt yrkande. Det är då enligt min mening avgjort att föredra att fullföljden utformas renodlat som besvär.

Om fullföljdsrätten bibehålles i föreslagen omfattning, borde det, såsom

kommittén också föreslagit, åligga överlantmätaren att underrätta vederbörande myndigheter (länsstyrelsen och lantbruksnämnden) om sådana förrättningsbeslut, som är av större allmän betydelse för deras ämbetsutövning. Till jorddomstol ställda besvär från myndighet borde lämpligen kunna ingivas till överlantmätaren, som skulle ha att med eget yttrande vidarebefordra dem till jorddomstolen. Det torde vara desto större anledning att räkna med att erforderlig samordning och kontakt mellan olika myndigheter skulle komma till stånd, eftersom överlantmätaren i alla fastighetsbildningsfrågor är sakkunnig rådgivare åt länsstyrelse och lantbruksnämnd och därtill deltar i de överläggningar inom lantbruksnämnden, då fastighetsbildningsfrågor av vikt behandlas. Det torde i fortsättningen som hittills ytterst sällan inträffa att olika myndigheter för talan mot varandra. För övrigt torde det inte i och för sig vara olämpligt att olika meningar om det allmännas intressen framförs till domstolen. Tvärtom kunde detta vara av värde för domstolen, då den har att pröva frågor om enskild rätt och allmänt intresse.

Genom en sådan lösning skulle ett likformigt besvärsförfarande komma att tillämpas i de olika instanserna och den fördelen skulle vinnas att behörig myndighet, som finner fullföljd påkallad, förde sin talan redan i jorddomstolen.

Emellertid bör i första hand övervägas huruvida och i vad mån befogenhet att fullfölja talan för bevakning av allmänt intresse behöver förefinnas. Från lantbruksorganisationens sida saknas anledning befara att förrättningsmännen icke skulle beakta de synpunkter eller respektera de beslut, som lantbruksnämnd — enligt vad ovan förutsatts — har att framföra eller meddela under förrättningens gång. Vid sådant förhållande torde fullföljd genom det särskilda rationaliseringsorganets försorg i syfte att bevaka allmänt intresse helt kunna avvaras. Det är att föredra att domstolen i förekommande besvärsärenden anlitar rationaliseringsmyndigheterna som sakkunniga remissorgan.

Jag vill sålunda förorda att fullföljdsrätten begränsas i anslutning till det nyss anförda. I den mån befogenhet för annan myndighet att fullfölja talan för att bevaka allmänintresse icke befinnes kunna undvaras, bör fullföljden utformas renodlat som besvär.

### *Sammanfattning med slutsatser*

Det är av vikt att samspelet mellan förrättningsavgöranden och andra, därpå inverkande åtgöranden ordnas efter klara linjer och på lämpligt sätt.

Både med hänsyn till rättssäkerheten och för att nå klara, enkla och smidiga arbetsformer bör beslutsordningen följa principen att judiciella och administrativa avgöranden i tillräcklig utsträckning hålles isär och hänföres till de instanser, på vilka sådan prövning normalt ankommer.

Vid avvägningen ifråga om uppgifterna vid fastighetsbildning är det med

dessa utgångspunkter angeläget att förrättningsmännens positiva insatser genom initiativ för strukturrationalisering väl tillvaratas och att de i lämplig utsträckning har ansvaret för att det allmännas intressen blir tillgodosedda. Å andra sidan bör de inte belastas med uppgifter, som gör att de såsom företrädare för allmänt intresse kommer i direkt motsatsställning till enskild part i fråga, där de själva skall vara domare och förlikningsmän. I sådana fall bör det allmänna framträda genom företrädare med befogenhet bl. a. att ta de ekonomiska konsekvenserna av de ingripanden som görs för att tillgodose allmänt intresse. Givetvis bör bevakningen i fortsättningen som hittills ordnas genom att lantmätaren, då han bedömer så vara behövligt, underrättar lantbruksnämnden eller det organ, som må komma i dess ställe.

Principen att administrativ myndighets beslut i jordbrukspolitiska ärenden bör respekteras och ej vid fastighetsbildning omprövas med hänsyn till allmänna intressen bör komma till klart uttryck.

Med dessa utgångspunkter kan den jordpolitiska kontrollen förenklas. För ändamålet bör vissa bestämmelser införas i jordlagstiftningen och i fastighetsbildningslagen.

Vad här anförts om beslutsordning m. m. medför enligt min mening att kommitténs förslag om förrättningsförfarandet i vissa delar bör tagas under omprövning. Spörsmålen om lämplig fördelning av arbetsuppgifter torde inte kunna till fullo överblickas annat än i anslutning till de överväganden, som ankommer på 1960 års jordbruksutredning. Denna utredning har nämligen enligt sina direktiv att göra en översyn av den statliga organisationen bl. a. inom det område, som rör strukturrationaliseringen och att därvid till prövning uppta den lämpligaste organisatoriska anknytningen till andra myndigheter, i första hand bl. a. lantmäteriväsendet, varvid skall eftersträvas en rationell och entydig gränsdragning mellan skilda organs arbetsuppgifter. Utredningen har även att överväga jämkningar i den jordpolitiska lagstiftningen.

I fråga om det föreslagna institutet fastighetsreglering, som är ägnat att i hög grad förbättra möjligheterna till rationellt driven fastighetsbildningsverksamhet, är ytterligare att framhålla följande.

En viss överarbetning av bestämmelserna rörande marköverföring bör ske i syfte att sådan överföring klart skall framstå som ett instrument avsett att ofta kunna användas i verksamheten med successiv storleksrationalisering. Bestämmelserna bör därför utformas icke som ett förbud mot marköverföring i uteslutande syfte att ändra fastighets storlek, följt av undantagsregler, utan som en mer allmänt gällande regel att storleksrationalisering genom marköverföring må ske om ägarna av berörda fastigheter träffar frivillig överenskommelse därom.

Det förordade värderingssystemet torde vara praktiskt användbart vid byte av mark mot mark och även vid ägokravsjämkning. Vid storleksrationalisering får man däremot vara beredd att arbeta med annan värderingsmetod.

Storleksrationalisering i direkt samband med fastighetsreglering får i allt väsentligt grundas på den markreserv, som det allmänna kan tillhandahålla och på förhandlingar om frivilliga överlåtelser under förrättningens gång. Ett inlösenförfarande inbyggt i fastighetsreglering torde komma att fylla en mycket begränsad uppgift och är förenat med flera negativa verkningar. Under de förutsättningar, som gällt för kommitténs arbete, talar övervägande skäl för att man avstår — frånsett vad avser tomtbildning — från ett inlösenförfarande i fastighetsbildningslagstiftningen. Skulle tvångsinlösen dock införas, bör förfarandet ges en annan utformning än den av kommittén föreslagna.

Som resultat av arbetet i 1960 års jordbruksutredning kommer såväl målsättningen för vår jordbrukspolitik som frågan om vilka medel, som skall ställas till förfogande för att främja utvecklingen i avsedd riktning, att tagas under nytt övervägande. I anslutning härtill bör frågan upptagas till prövning om särskilda åtgärder för markanskaffning må vara behövliga och hur de i så fall bör utformas.

Vid större fastighetsregleringar torde gemensamma lån för gemensamma anläggningar vara av avsevärd praktisk betydelse och icke sällan bli en förutsättning för ett snabbt och effektivt genomförande. Den av kommittén förordade lösningen med syssloman bör användas så ofta den kan väntas fungera väl. Det är emellertid enligt min mening av väsentlig betydelse att erforderliga regler utformas så att sakägarna i samband med fastighetsreglering kan sammanslutas till en association med befogenhet att träffa erforderliga ekonomiska avgöranden, däribland upptagande av gemensamt lån för genomförande av gemensamma arbeten. Eljest kan fastighetsregleringen komma att äventyras eller dess resultat bli förfelat.

Därest förfarandet anordnas i anslutning till vad här anförts, torde fullföljd genom det särskilda rationaliseringsorganets (nu lantbruksnämndens) försorg i syfte att bevaka allmänt intresse, kunna undvaras. I den mån befogenhet för annan myndighet att fullfölja sådan talan befinnes behövlig, bör fullföljdsförfarandet anordnas renodlat som besvär.

## Särskilt yttrande av herr Öjborn

Av de i förslaget till ny fastighetsbildningslag upptagna bestämmelserna beröra de som särskilt angå jordbruket spörsmål av det slag som jag har anledning att taga befattning med jämväl på grund av min medverkan i 1960 års jordbruksutredning. På grund härav har jag ansett mig böra avgiva följande särskilda yttrande.

Gällande riktlinjer för den statliga jordbrukspolitiken ha utformats i huvudsak genom beslut av 1947 och 1959 års riksdagar. De jordbrukspolitiska regler, som intagits i förslaget till ny fastighetsbildningslag, grunda

sig av naturliga skäl på nämnda riktlinjer. Det ligger dock i sakens natur att fastighetsbildningskommittén inte kunnat beakta den eventuellt ändrade målsättning och metodik i avseende å den statliga jordbrukspolitiken, som kan bli resultatet av 1960 års jordbruksutrednings arbete. Ehuru de jordbrukspolitiska reglerna i förslaget till fastighetsbildningslag utformats på sådant sätt att de i vissa delar vid tillämpningen städse kan anslutas till den vid varje tidpunkt rådande målsättningen på området, är det givet, att mera väsentliga ändringar i denna målsättning kan föranleda viss översyn av lagförslaget.

# NORDISK UDREDNINGSSERIE (NU) 1963

1. Øresunds-forbindelsen. 1. del.
2. Fiske och flottning i gränsvattnen mellan Finland och Sverige.
3. Opprettelsen av »Nordens Hus» i Reykjavik.
4. Samarbeid mellom de tekniske høgskoler i Norden.
5. Bolagsbeskattningen i Norden.

# STATENS

# OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1963

## *Systematisk förteckning*

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen)

### Justitiedepartementet

Utlännings tillträde till offentlig tjänst. [7]
Författningsutredningen VI. Sveriges statsskick. Del 1. Lagförslag. [16] Del 2. Motiv. [17] Del 3. Motiv. Förslag till riksdagsordning. [18] Del 4. Bilagor. [19]
Bärgarlönens fördelning, sjöförklaring m. m. [20]
Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. [23]
Trafikmål. [27]
Utsökningsrätt II. [28]
Skadestånd I. [33]
Några valfrågor. [54]
Reviderat förslag till jordabalk m. m. [55]
Domstolsväsendet I. Rådhusrätternas förstatligande. [56]
Fastighetsbildning. [68]

### Utrikesdepartementet

Utrikesförvaltningens organisation och personalbehov. [3]
Administrativ organisation inom utrikesförvaltningen. [4]
U-länder och utbildning. [34]
Kommersiellt och handelspolitiskt utvecklingsbistånd. [37]

### Försvarsdepartementet

Försvarskostnaderna budgetåren 1963/67. [5]
Försvar och fiskerinäring. [31]
Totalförsvarets regionala ledning. [65]

### Socialdepartementet

Den statliga konsulentverksamheten på socialvårdens område. [30]
Arbetsföreläggande. [38]
Åldringsvårdens läge. [47]

### Kommunikationsdepartementet

Tillfällig hastighetsbegränsning i motortrafiken under åren 1961 och 1962. [59]

### Finansdepartementet

Preliminär nationalbudget för år 1963. [6]
Undersökning av taxeringsutfallet. [14]
Om åtgärder mot skatteflykt. [52]

### Ecklesiastikdepartementet

En teknisk institution inom Stockholms universitet. [1]
1955 års universitetsutredning VII. 1. Universitetens och högskolornas organisation och förvaltning. [9] 2. Universitetsväsendets organisation. [10]
Utbildning av lärare för jordbruk och skogsbruk samt fortbildning av lärare i yrkesämnen. [13]
1960 års gymnasieutredning. 1. Vägen genom gymnasiet. [15] 2. Kraven på gymnasiet. [22] 3. Specialutredningar om gymnasiet. [41] 4. Ett nytt gymnasium. [42] 5. Läroplan för gymnasiet. [43]
1958 års utredning kyrka—stat. 1. Religionens betydelse som samhällsfaktor. [26] 2. Kyrkor och samfund i Sverige. [39]
Lärare på grundskolans mellanstadium. [35]
Bättre studiehjälp. [48]
Fackskolan. [50]
Studiesociala utredningen. 1. Akademikernas skuldsättning. [44] 2. Studentrekrytering och studentekonomi. [53]
Organisatoriska åtgärder för rymdverksamhetens främjande. [61]
Stöd åt ungdomsorganisationernas centrala verksamhet. [67]

### Jordbruksdepartementet

Listerlandets ålfisken. [32]
1960 års jordbruksutredning. 1. Utvecklingstendenser i modernt skogsbruk. [63] 2. Det svenska lantbrukets effektiviseringsvägar. [66]

### Handelsdepartementet

Översättning av fördrag angående upprättandet av Europeiska ekonomiska gemenskapen och tillhörande dokument. [12]
Papper och annan skrivmateriel. [25]
Malmen i Norrbotten. [36]
Översättning av fördrag angående upprättandet av Europeiska kol- och stålgemenskapen. [57]
Svenska handelsflottans krigsförluster under det andra världskriget. [60]

### Inrikesdepartementet

Kommunalrättskommittén IV. Kommunalförbundens lånerätt. [2] V. Kommunala renhållningsavgifter. [29]
Indelnings- och samarbetsfrågor i Göteborgs- och Malmöområdena. [6]
Uppehållstillstånd m. m. för utländska studerande. [11]
Sjukhus och öppen vård. [21]
Mentalsjukhusens personalorganisation. Del I. Intervju- och frekvensundersökningar m. m. [24]
Arbetslöshetsförsäkringen. [40]
Befolkningsutveckling och näringsliv i Jämtlands län. [45]
Yrkesmedicinska sjukhusenheter — behov och organisation. [46]
Kommittén för näringslivets lokalisering. 1. Aktiv lokaliseringspolitik. Bilaga I. [49] 2. Aktiv lokaliseringspolitik. Betänkande. [58] 3. Aktiv lokaliseringspolitik. Bilaga II. [62]
Landstingens organisation och arbetsformer m. m. [64]

### Civildepartementet

De offentliga tjänstemännens förhandlingsrätt. [51]

IDUNS TRYCKERIAKTIEBOLAG, ESSELTE AB, STOCKHOLM 1963