

Fastighetsbildning 1

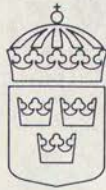
Avveckling av samfälliga
vägar och diken



SOU 1983:37

Delbetänkande av
fastighetsbildningsutredningen





Statens offentliga utredningar
1983:37
Justitiedepartementet

Fastighetsbildning 1

Avveckling av samfällda vägar och diken

Delbetänkande av Fastighetsbildningsutredningen
Stockholm 1983

Omslag Johan Ogden

ISBN 91-38-07575-X

ISSN 0375-250X

minab/gotab Stockholm 1983

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Den 15 november 1979 bemyndigade regeringen statsrådet Georg Danell att tillkalla en kommitté med högst tre ledamöter med uppdrag att se över fastighetsbildningslagstiftningen.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallade Danell den 28 november 1979 hovrättspresidenten Tore Landahl samt den 21 december 1979 riksdagsledamoten Kurt-Ove Johansson och dåvarande riksdagsledamoten Ivan Svanström såsom ledamöter. Landahl förordnades till ordförande för kommittén.

Att såsom sakkunniga biträda kommittén förordnades den 21 december 1979 departementsrådet Lars Beckman, universitetslektorn Ingvar Fridell, överlantmätaren Bo Hansson, tekniske direktören Olof Millgård, hovrättsassessorn Stefan Molander och civilingenjören Åke Sätre samt den 11 januari 1980 lantmätaren Bo Eliason. Till expert förordnades den 11 januari 1982 rådmannen Agneta Ohlsson.

Rådmannen Jan Alvå förordnades den 28 november 1979 till sekreterare och hovrättsassessorn Fredrik Bonde den 28 januari 1980 till biträdande sekreterare åt kommittén. Fr. o. m. den 1 mars 1983 är Alvå förordnad till expert och Bonde till sekreterare.

Kommittén har antagit namnet fastighetsbildningsutredningen.

Härmed får kommittén överlämna ett första delbetänkande. Detta innehåller bl. a. ett förslag till lag om avveckling av samfällda vägar och diken. Ett särskilt yttrande har avgetts av Sätre. Betänkandet är i övrigt enhälligt.

Kommitténs arbete fortsätter.

Malmö i mars 1983

Tore Landahl

Kurt-Ove Johansson

Ivan Svanström

Jan Alvå

Fredrik Bonde

Lars Beckman

Bo Eliason

Ingvar Fridell

Bo Hansson

Olle Millgård

Stefan Molander

Åke Sätre

Agneta Ohlsson

THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF _____

I, _____, County Clerk of said County, do hereby certify that _____ is the true and correct copy of the _____ of _____, as the same appears from the records of said County.

Witness my hand and the seal of said County, at _____, Texas, this _____ day of _____, 19____.

County Clerk

Notary Public

Notary Public

Notary Public

Notary Public

Notary Public

Notary Public

Notary Public

Innehållsförteckning

<i>Lagförslag</i>	7
<i>Förslag till lag om avveckling av samfällda vägar och diken</i>	7
<i>Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)</i>	9
<i>Förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken</i>	10
<i>Sammanfattning</i>	11
1 Inledning	17
1.1 Kommitténs uppdrag	17
1.2 Kommitténs arbete	19
2 Samfälligheter. Beskrivning av rådande förhållanden	21
2.1 Samfälligheter enligt gällande rätt	21
2.1.1 Begreppet samfällighet	21
2.1.2 Bildande av samfälligheter	21
2.1.3 Förvaltning av samfälligheter	22
2.1.4 Avveckling av samfälligheter	22
2.1.5 Registrering av samfälligheter	24
2.2 Äldre lagstiftning om samfälligheter	24
2.2.1 Byggningabalken	24
2.2.2 Skiftesstadgorna	26
2.2.3 Senare lagstiftning	26
2.2.4 Avveckling av samfälligheter enligt äldre lagstiftning	27
2.2.5 Äldre samfälligheter i städerna	28
2.2.6 Andelsfastigheter	28
2.2.7 Äldre lagstiftning om förvaltning av samfälligheter	29
2.3 Samfällighetsförhållandena i vissa byar	29
2.3.1 Allmänt om kommitténs undersökning	29
2.3.2 Backa, Söderbyle och Samkarby	30
2.3.3 Hovby	33
2.3.4 Millmark	35
2.3.5 Anviken	36
2.3.6 Antnäs	36

2.4	Samfälligheterna i förrättningsverksamheten	39
2.4.1	Allmänt om problemen med de onyttiga samfälligheterna	39
2.4.2	Förrättningar som berör samfälligheter	42
2.4.3	Utredning om delägarkretsen	43
2.4.4	Delgivning med delägarna	46
2.4.5	Ersättning för samfälld mark	47
2.4.6	Sammanfattande anmärkningar	49
3	<i>Kommitténs allmänna överväganden</i>	51
3.1	Olika sätt att komma till rätta med samfällighetsproblemen	51
3.1.1	Registrering av samfälligheterna	51
3.1.2	Avveckling av onyttiga samfälligheter i den löpande förrättningsverksamheten	52
3.1.3	Överväganden om ändrade regler för avveckling av samfälligheter genom fastighetsreglering	53
3.1.4	Avveckling av onyttiga samfälligheter genom särskilda saneringsförrättningar	55
3.1.5	Den finländska lagstiftningen om avveckling av samfällda vägar och diken	56
3.2	Överväganden om en svensk motsvarighet till den finländska lagstiftningen om avveckling av samfälligheter	57
4	<i>Specialmotivering</i>	59
4.1	Förslaget till lag om avveckling av samfällda vägar och diken	59
	1 § Lagens ändamål och tillämpningsområde	59
	2 och 3 §§ Markens fortsatta tillhörighet	63
	4 § Servitut som ersättning för andel i samfälld mark	70
	5-7 §§ Delägarnas rätt till betalning för marken	75
	8 § Rättigheter som belastat den samfällda marken	80
	9 § Redovisning i fastighetsregistret	81
	10 och 11 §§ Inordnandebeslut	88
	12 § Registreringen av mark som tillfaller kommunen	96
	13 § Lagfart på fastighet som nybildas	98
4.2	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen	98
4.3	Förslaget till lag om ändring av lagen om införande av nya jordabalken	100
	Särskilt yttrande av Åke Sätre	105
	Bilaga <i>Den finländska lagen (983/76) om lägenheters samfällda vägar och avloppsdikens samt med den jämförbara områdets upphörande att vara samfälligheter</i>	119

Lagförslag

Förslag till Lag om avveckling av samfälliga vägar och diken

Härigenom föreskrivs följande

1 §

Mark som sedan tiden före den 1 januari 1972 hör till flera fastigheter gemensamt och är avsedd till väg eller dike upphör att vara samfälld när denna lag träder i kraft.

2 §

Mark som upphör att vara samfälld övergår till den fastighet som ligger närmast, om inte annat följer av 3 §. Gränsen mellan fastigheter på samma sida av samfälligheten skall dock förlängas obruten.

En samfällighet som skall bestå likställs med fastighet vid tillämpningen av första stycket.

3 §

Mark som upphör att vara samfälld och som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats tillfaller kommunen.

4 §

Används mark, som upphör att vara samfälld, till väg eller dike när lagen träder i kraft, skall rätt att använda marken för sådant ändamål fortfarande tillkomma de delägande fastigheterna. Denna rätt utgör servitut.

Servitut uppkommer dock inte i mark som ingår i gata eller i en vägförenings vägar eller som har tagits i anspråk för allmän väg eller är upplåten för en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) eller motsvarande äldre lagstiftning.

5 §

En delägare i mark som upphör att vara samfälld har rätt till ersättning med ett belopp som motsvarar hans andel av samfällighetens marknadsvärde. Ersättningen skall betalas av den som blir ägare till marken.

6 §

Fråga om ersättning prövas av fastighetsbildningsmyndigheten vid särskild förrättning (*ersättningsförrättning*). Beträffande en sådan förrättning, överklagande av beslut under förrättningen samt rättegången i mål som föranletts av överklagande gäller fastighetsbildningslagen (1970:988).

Kostnaderna för en ersättningsförrättning betalas av sökanden. Har annan sakägare genom sin inställning till ersättningsanspråket föranlett särskild utredning eller annan åtgärd som inverkat på förrättningskostnaderna, skall han dock i skäligen omfattning bidra till betalningen.

7 §

Rätten till ersättning är förlorad, om ansökan om ersättningsförrättning inte har gjorts inom två år från det att lagen trätt i kraft.

8 §

Mark som upphör att vara samfällad svarar inte längre för fordran som besvärar delägande fastighet.

Nyttjanderätt eller servitut som belastar den samfällda marken vid lagens ikraftträdande består. Rättighet som upplåtits i viss delägarfastighet består dock endast om marken enligt 4 § är belastad med servitut och rättigheten omfattar servitutets ändamål.

9 §

Den ändring i fastighetsindelningen som uppkommer enligt 2 § redovisas i fastighetsregistret innan ersättningsförrättning avslutas eller annars när det är lämpligt med hänsyn till sökt fastighetsbildning eller annan förrättningsåtgärd. Registrering skall också ske när det i ansökan till fastighetsbildningsmyndigheten begärts av fastighetsägare eller av länsstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Servitut som uppkommer enligt 4 § redovisas i fastighetsregistret i lämplig omfattning.

De uppgifter som behövs till underlag för registrering lämnas av fastighetsbildningsmyndigheten. Kostnaden för att upprätta ett sådant underlag skall inte påföras sakägare.

10 §

Fastighetsbildningsmyndigheten får, när registreringsunderlag upprättas, besluta att mark som upphört att vara samfällad skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än enligt 2 §. Sådant beslut (*inordnandebeslut*) får meddelas, om det inte är till förfång för fastighetsägare och det medför lämpligare fastighetsindelning eller underlättar redovisningen i fastighetsregistret. Beslutet tas in i registreringsunderlaget.

Inordnandebeslut får avse

1. att mark skall övergå till en fastighet på annat sätt än som stadgas i 2 §,
2. att mark som förvaltas av en vägförening eller en samfällighetsförening skall såsom särskild fastighet tillhöra föreningen, eller
3. att mark som upplåtits för en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) eller motsvarande äldre lagstiftning skall vara

samfälld för de fastigheter som deltar i anläggningen.

Har planförhållandena ändrats efter det att lagen trätt i kraft, får inordnandebeslut meddelas med hänsyn till den plan som gäller.

11 §

I fråga om överklagande av inordnandebeslut eller beslut varigenom en framställning om inordnande lämnats utan bifall samt angående förfarandet i mål som föranletts av överklagande gäller fastighetsbildningslagen (1970:988).

12 §

Mark som enligt 3 § tillfaller kommunen skall på framställning av kommunen upptas i fastighetsregistret såsom ingående i en kommunen tillhörig fastighet eller såsom en särskild fastighet.

13 §

När mark som upphört att vara samfälld registrerats såsom särskild fastighet, skall lagfart utan ansökan meddelas för ägaren. Det ankommer på fastighetsregistermyndigheten att lämna inskrivningsmyndigheten det underlag som behövs i lagfartsärendet.

Denna lag träder i kraft den

Förslag till

Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att 10 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

10 kap. 5 §

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

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

Denna lag träder i kraft den

**Förslag till
Lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya
jordabalken**

Härigenom föreskrivs att 18 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §

Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

*Har mark som avses i lagen (1983:000) om aveckling av samfäll-
da vägar och diken hävdats för viss
fastighet medan i stället annan nära-
liggande mark tagits i anspråk för det
avsedda samfällda ändamålet, gäller
bestämmelserna i första stycket även
om hävden inte grundats på överens-
kommelse.*

Denna lag träder i kraft den

Sammanfattning

I direktiven till fastighetsbildningsutredningen uttalas att kommittén med förtur skall ta upp frågor om sanering av fastighetsindelningen. Härmed avses att kommittén skall överväga åtgärder för att avveckla sådana samfälligheter, servitut och andra inslag i fastighetsindelningen som inte längre fyller något ändamål. Mot bakgrund av detta har kommittén valt att i ett första delbetänkande behandla frågor om onyttiga samfälligheter. Betänkandet innehåller sålunda – efter en inledande historik – en beskrivning av nuvarande samfällighetsförhållanden samt en redogörelse för i vilka hänseenden som dessa vållar olägenheter i förrättningsverksamheten och i andra sammanhang. Här efter följer en diskussion om olika tänkbara tillvägagångssätt för att komma till rätta med eller i vart fall minska olägenheterna. Slutligen redovisas ett förslag till avveckling av det slags samfälligheter som oftast vållar olägenheter, nämligen väg- och dikessamfälligheterna.

Flertalet av de samfälligheter som finns i dag har sitt ursprung i äldre förhållanden. De flesta har sålunda tillkommit i samband med skiften under 1800-talet eller i vissa fall ännu tidigare. Andra har bildats vid hemmansklyvning eller annan delningsförrättning enligt äldre lagstiftning. Endast ett förhållandevis litet antal samfälligheter har tillkommit efter jorddelningslagens ikraftträdande 1928.

Det torde inte vara praktiskt möjligt att ange hur många samfälligheter som finns i landet. Detta hänger samman med att jordregistrets redovisning av samfälligheterna är mycket ofullständig. Kommittén har därför valt att belysa nuvarande samfällighetsförhållanden genom att redovisa exempel från olika håll i landet. Exempelen har valts bland sådana byar som redan varit föremål för samfällighetsutredning i annat sammanhang.

Vad som främst faller i ögonen vid en granskning av de redovisade exemplen är att den mark som vid laga skiftet undantagits till vägar för bydelägarnas gemensamma behov i mycket stor utsträckning alltjämt är samfällid. Den samfällida vägmarken används till stor del fortfarande som väg. Därvid ingår den ofta i allmän väg eller har den ibland tagits i anspråk för en vägförening eller vägsamfällighet enligt lagen om enskilda vägar eller för en gemensamhetsanläggning. En inte obetydlig del av den samfällida vägmarken har dock numera upphört att användas till väg eller har överhuvudtaget aldrig blivit tagen i anspråk för det ändamålet.

I flertalet av de som exempel redovisade byarna finns också åtskilliga samfälligheter som bildats för annat än vägändamål, t. ex. för båtplats,

nätgästplats, kolbotten, kvarnplats, olika slags täkter, m. m. Dessa samfälligheter har till största delen upphört att användas för sitt ursprungliga ändamål. Flertalet av dem används inte heller av delägarna för något annat gemensamt ändamål.

Den stora förekomsten av onyttiga samfälligheter är till olägenhet i många avseenden. Att mark är undantagen för att tillgodose samfälliga behov som inte längre föreligger är sålunda ofta ett hinder mot att marken används på ett ändamålsenligt sätt. Samfälligheterna är ibland också till olägenhet vid användningen av angränsande fastigheter. Det förekommer emellertid också att samfälligheter rent faktiskt införlivats med angränsande fastighet så att t. ex. samfällid vägmark brukas som åker eller ingår i en bostadstomt. När det gäller dessa fall framstår det allmänt sett som otillfredsställande att fastighetsindelningen inte bringats i överensstämmelse med de faktiska brukningsförhållandena. Till detta kommer emellertid att rättsläget oftast är oklart. Det är sålunda sällsynt att den som utan fastighetsbildning införlivat samfällid mark med sin fastighet kan åberopa någon rättslig grund för åtgärden.

Olägenheterna med de onyttiga samfälligheterna kommer ofta i dagen när den samfällida marken skall bli föremål för fastighetsbildning eller när den berörs av en förrättning av annat slag. Kommittén har därför närmare undersökt hur samfällighetsförhållandena belastar fastighetsbildningsverksamheten. Denna undersökning har främst gjorts genom en enkät till överlantmätarna.

Av enkätsvaren har framgått att onyttiga samfälligheter berörs vid i genomsnitt nästan var tionde förrättning. Frekvensen är därvid som regel högre på landsbygden än i tätorterna. I drygt hälften av de fall, vid vilka en onyttig samfällighet ligger inom förrättningsområdet, företas också någon åtgärd med denna. Antingen avvecklas den eller också flyttas den till ett annat läge.

I några enkät svar har emellertid påpekats att samfällighetsförhållandena vållar olägenhet även i andra förrättningar än i dem där en samfällighet direkt berörs. Detta hänger samman med att samfälligheter i stor utsträckning inte finns redovisade i fastighetsregister och att i allmänhet endast de större samfälligheterna finns utmärkta på fastighetskartor. Det blir därför nästan alltid nödvändigt att i arkivhandlingarna undersöka om det inom förrättningsområdet finns samfällid väg- eller dikesmark eller någon annan samfällighet med obetydlig areal.

En samfällighet är i allmänhet svårare att hantera i förrättningssammanhang än en enskild fastighet beroende på att samfälligheten har många delägare. För att förrättningen skall kunna genomföras måste ibland utredas vilka fastigheter som äger del i samfälligheten och hur delaktigheten fördelar sig mellan dessa. Sådana utredningar, vilka oftast förutsätter arkivforskning, kan bli mycket omfattande och tidskrävande.

Visserligen lämnar olika bestämmelser i fastighetsbildningslagen (FBL) ibland utrymme för en förenklad handläggning av förrättningar som berör samfälligheter. När de enskilda andelarna i samfälligheten har ett ringa värde och ingen av delägarna begär ersättning under förrättningen kan sålunda utredning om delaktigheten undvaras under förutsättning dock att antingen samfälligheten står under förvaltning av en samfällighetsförening eller annan

förvaltningsorganisation eller delägarkretsen är så stor att kungörelsedelgivning kan komma i fråga.

Åtskilliga förrättningar kan emellertid inte förenklas. Flertalet överlantmätare har sålunda i enkätsvaren angett att frågan om ersättning till samfällighetens delägare måste prövas i 10–20 procent av de förrättningar som avser överföring av samfälld mark. Högre siffror har redovisats från storstadslänen. Vidare har det av enkätsvaren framgått att samfällighetsföreningar och andra ordnade förvaltningsformer är tämligen ovanliga utom i Övre Norrland och i Dalarna.

När en förrättning som berör samfälld mark inte kan handläggas i förenklad form uppkommer merkostnader som kan bli ganska avsevärda. Merkostnader i förhållande till andra förrättningar av motsvarande slag uppkommer emellertid också när förenkling är möjlig, t. ex. genom de kostnader som är förenade med ett kungörelseförfarande. Dessa merkostnader har av en fastighetsbildningsmyndighet för något år sedan beräknats till ca 600 kr per förrättning. Kommittén har visserligen inte gjort några egna undersökningar som belyser merkostnaderna men anser det knappast sannolikt att det angivna beloppet skulle vara för högt för att utgöra ett genomsnitt för hela Sverige.

Det är således uppenbart att en sanering av fastighetsindelningen med sikte att ta bort de onyttiga samfälligheterna skulle förenkla många förrättningar. Detta skulle komma att medföra stora besparingar. En sådan sanering skulle också i många fall främja en mera ändamålsenlig markanvändning eller undanröja oklara rättsförhållanden.

Ett sätt att åstadkomma den angelägna saneringen är att systematiskt gå igenom område efter område och genom fastighetsreglering föra över samfälligheter som inte längre behövs för gemensamt ändamål till enskilda fastigheter. För sådana systematiska saneringsförrättningar skulle särskilda enkla handläggningsregler kunna övervägas.

Ett förslag om sanering genom förrättningar har lämnats i promemorian (DsJu 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Förslaget gick ut på att sanering av fastighetsindelningen skulle komma till stånd genom ett särskilt förfarande som benämndes *utställningsförrättning*. Mot förslaget har framförts kritik från både rättssäkerhetssynpunkt och kostnadssynpunkt.

Fastighetsbildningsutredningen fäster i sin bedömning av förslaget om utställningsförrättning avgörande vikt vid att kostnaderna för ett genomförande skulle bli alltför höga. Av hänsyn till kostnaderna anser kommittén det inte heller möjligt att utforma något alternativt förslag om systematisk sanering i förrättningsform.

I Finland, vars fastighetsindelning i stort sett vilar på samma historiska grund som den svenska, har man försökt en annan metod för att till en del komma till rätta med motsvarande saneringsproblem. I lagen (983/76) om lägenhetens samfälliga vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdets upphörande att vara samfälligheter (i allmänhet kallad *dikeslagen*) bestämdes sålunda att mark som inrättats såsom samfälld för väg- eller dikesändamål skulle, utan något föregående förrättningsförfarande, övergå till angränsande fastighet vid lagens ikraftträdande den 1 mars 1977.

Fastighetsbildningsutredningen har närmare studerat den finländska

dikeslagen och funnit att denna är väl ägnad att tjäna som förebild till en motsvarande svensk lagstiftning. I betänkandet redovisas därför förslag till *lag om avveckling av samfällda vägar och diken*. Lagförslaget innebär följande.

Lagen skall äga tillämpning i fråga om marksamfälligheter som tillkommit före 1972 och som inrättats för väg- eller dikesändamål. Sådan mark skall omedelbart genom lagens ikraftträdande upphöra att vara samfälld.

Att marken upphör att vara samfälld innebär att de hittillsvarande delägarna förlorar sin äganderätt. De blir i stället berättigade till ersättning i pengar. Ersättningen fastställs av fastighetsbildningsmyndigheten vid en särskild förrättning (*ersättningsförrättning*). Sådan förrättning inleds endast när det påkallats av en delägare. Rätten till ersättning går förlorad för den som inte inom två år från lagens ikraftträdande har påkallat ersättningsförrättning.

Den samfällda äganderätten till väg- och dikesmark skall enligt lagförslaget avvecklas även om marken fortfarande används till väg eller dike. Avvecklingen tar således inte sikte på enbart de i egentlig mening onyttiga samfälligheterna. Detta är en nödvändig konsekvens av att avvecklingen inte skall ske genom ett förrättningsförfarande. De ändringar i fastighetsindelningen som skall inträda automatiskt vid lagens ikraftträdande kan således inte föregås av sådana utredningar om den aktuella markanvändningen som skulle krävas för att tillämpningsområdet skall kunna begränsas till de onyttiga samfälligheterna.

Den omständigheten att den gemensamma äganderätten till samfälld mark upphör skall emellertid inte inverka på de nuvarande delägarnas rätt att fortfarande använda marken till väg eller dike. Denna rätt skall kvarstå såsom servitut under förutsättning att marken är tagen i anspråk för väg eller dike vid lagens ikraftträdande. Servitut uppkommer dock inte när delägarnas rätt att använda marken ändå är tryggad, t. ex. genom att marken ingår i allmän väg eller är upplåten till en gemensamhetsanläggning.

Upphävandet av den samfällda äganderätten skall inte heller inverka på nyttjanderätt eller servitut som upplåtits i samfälligheten. Oberoende av om en sådan rättighet upplåtits genom avtal eller den är av officialkaraktär gäller den alltså fortsättningsvis.

Den mark som omedelbart vid lagens ikraftträdande upphör att vara samfälld övergår enligt en huvudregel automatiskt till angränsande fastighet. Gränisar samfälligheten till flera fastigheter, övergår marken till den fastighet som ligger närmast. Detta innebär vanligen att samfälligheten delas mellan två fastigheter längs mittlinjen.

Från huvudregeln stadgas undantag med avseende på mark som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats. När det gäller sådan mark skulle en tillämpning av huvudregeln inte leda till resultat som är förenliga med en ändamålsenlig fastighetsindelning. Det är således inte lämpligt att till fastigheter inom byggnadskvarter överföra mark som enligt stadsplanen utgör allmän plats. I stället föreskrivs att äganderätten till marken skall övergå till kommunen. Denna regel är betingad av att kommunen redan med stöd av 43 § byggnadslagen innehar rätten att nyttja marken för det i stadsplanen avsedda ändamålet.

Samfälld mark som enligt den nämnda undantagsregeln skall tillfalla

kommunen kan ofta införlivas med någon till gata eller annan allmän plats avsedd fastighet som redan ägs av kommunen. När detta är möjligt och lämpligt, bör ett sådant införlivande också ske. Förhållandena kan emellertid ibland vara sådana att kommunen äger flera inom stadsplaneområdet belägna fastigheter som kan komma i fråga för en utvidgning med mark som tidigare varit samfällad. Undantagsvis kan det också vara så att det inte finns någon fastighet som är lämpad till mottagare av den samfällda marken. Med hänsyn till det sagda är det inte möjligt att med en lagbestämmelse direkt ange hur den mark som tillfallit kommunen skall inordnas i fastighetsindelningen. Avgörandet av denna fråga får i stället anstå till dess att den genom lagen inträffade förändringen av fastighetsindelningen skall redovisas i fastighetsregister. Kommittén, som förutsätter att erforderliga registeråtgärder i allmänhet kommer att företas i nära anslutning till lagens ikraftträdande när det rör sig om områden inom stadsplan, föreslår att avgörandet får ankomma på fastighetsregistermyndigheten efter framställning från kommunen.

Huvudregeln om den samfällda markens övergång till angränsande fastighet äger således tillämpning dels beträffande kvartersmark inom stadsplan, dels beträffande all samfällad väg- och dikesmark utanför stadsplan. Det är ofrånkomligt att tillämpningen av huvudregeln i dessa fall inte alltid kan leda till resultat som är tillfredsställande. Detta gäller särskilt med avseende på områden med annan detaljplan än stadsplan, inom vilka det i allmänhet inte är lämpligt att fastigheter för bebyggelseändamål utvidgas med mark som enligt planen skall användas till väg. Även utanför planområden kan det emellertid inträffa att tillämpningen av huvudregeln leder till en annan fastighetsindelning än den som skulle ha kommit i fråga om samfälligheterna avvecklats genom ett förrättningsförfarande i stället för genom en automatiskt verkande lagstiftning. Detta kan t. ex. vara fallet när en samfällad väg som ligger mellan två fastigheter sedan gammalt varit i brukningshänseende införlivad med endast den ena fastigheten och därför lämpligen bort förenas med enbart denna fastighet även med avseende på fastighetsindelningen.

Med hänsyn till det som nu sagts måste det finnas möjligheter att på ett enkelt sätt korrigera fastighetsindelningen när resultatet av den automatiskt verkande regeln om den samfällda markens övergång till angränsande fastighet i det enskilda fallet blivit otillfredsställande. Kommittén föreslår att sådan korrigering får göras innan den förändring som med avseende på fastighetsindelningen inträffat genom lagens ikraftträdande blivit redovisad i fastighetsregister. Fastighetsbildningsmyndigheten får sålunda enligt förslaget för särskilda fall besluta att den förut samfällda marken skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än som föreskrivits genom lagens huvudregel. Sådant beslut kallas *inordnandebeslut*.

Frågan om inordnandebeslut skall meddelas kommer vanligen att bli föremål för prövning först när den förut samfällda marken någon gång i framtiden berörs av en förrättning. Den kan därvid aktualiseras av fastighetsbildningsmyndigheten ex officio. Inordnandebeslut skall emellertid kunna meddelas även utan samband med förrättning. Prövningen kan i sådant fall påkallas av berörd fastighetsägare. Även länsstyrelsen eller byggnadsnämnden skall kunna påkalla inordnandebeslut. Härigenom kan

t. ex. åstadkommas att all mark som förut varit samfällad inom ett område med byggnadsplan i ett sammanhang blir inordnad i fastighetsindelningen på det sätt som är mest förenligt med planförhållandena.

Fastighetsbildningsutredningen räknar med att den föreslagna lagen om avveckling av samfällda vägar och diken får stor betydelse för en rationalisering av förrättningsverksamheten. Vinsterna uppkommer genom att den samfällda äganderätten upphör omedelbart vid lagens ikraftträdande. En förrättning som avser mark inom en onyttig samfällighet kan sålunda i framtiden genomföras utan att ett stort antal delägare blir berörda.

Det bör emellertid framhållas att förslaget inte undanröjer alla olägenheter med de onyttiga väg- och dikessamfälligheterna. Dessa kommer i viss mån att "spöka" även i framtiden. Så länge den förändring av fastighetsindelningen som inträffat genom lagens ikraftträdande inte blivit föremål för redovisning i fastighetsregistret kan det nämligen ibland bli nödvändigt att med hjälp av arkivhandlingar ta reda på belägenheten av mark som förut varit samfällad. Härmed tillkommer emellertid inte något arbetsmoment som inte förekommer redan i dag när marken fortfarande är samfällad.

Förslagets genomförande är förenat med vissa kostnader.

Det kan sålunda antas att det i vissa fall blir aktuellt med ersättningsförrättningar. Kommittén räknar emellertid med – mot bakgrund av erfarenheterna i Finland – att dessa förrättningar blir fåtaliga. Härtill kommer att förrättningskostnaderna enligt kommitténs förslag skall betalas av sakägarna. Kostnaderna drabbar således inte statsverket.

Kostnader för det allmänna uppkommer däremot när den förändring i fastighetsindelningen som inträffat genom lagens ikraftträdande skall bli föremål för fastighetsregistrering. Dock bör anmärkas att det inte rör sig om några nya kostnader i de fall då registreringen får anstå till dess att den förut samfällda marken berörs av någon förrättningsåtgärd. I ett sådant sammanhang skulle nämligen ändå registeråtgärder ha vidtagits.

Detta innebär att de kostnader som har ett mera direkt samband med förslagets genomförande i första hand kommer att hänföra sig till sådana fall då registeråtgärder vidtas i ett sammanhang med avseende på planområden. Kommittén räknar emellertid med att dessa kostnader kommer att bli obetydliga i förhållande till de fördelar som är förenade med ett upphävande av den samfällda äganderätten till väg- och dikesmark inom planområdena.

I betänkandet redovisas också förslag till ändring i 10 kap. 5 § FBL och i 18 § jordabalkens promulgationslag.

Förslagen i betänkandet berör inte andra slags samfälligheter än sådana som inrättats för väg- eller dikesändamål. De ej berörda samfälligheterna kommer således även i fortsättningen att belasta fastighetsindelningen. I förrättningsssammanhang vållar emellertid dessa avsevärt mindre problem än väg- och dikessamfälligheterna. En generell avveckling är därför inte lika angelägen. Kommittén har i stället för avsikt att i ett senare betänkande redovisa förslag till förenklingar i reglerna om avveckling av samfälligheter genom fastighetsreglering.

1 Inledning

1.1 Kommitténs uppdrag

Kommitténs uppdrag avser enligt direktiven en översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag anges i direktiven vissa frågor som kommittén särskilt skall uppmärksamma. Flertalet av dessa är frågor som tidigare behandlats i den av överdirektören Helmer Wallner upprättade departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen.

Till de sistnämnda hör frågor som i direktiven förts samman under rubriken "1. Sanering av fastighetsindelning m. m.". Under denna rubrik anförde statsrådet Danell följande:

Fastighetsregistret bör inte belastas med onyttiga samfälligheter och servitut eller med fastighetsepklaver som inte fyller något ändamål. Fastighetsindelningen och beståndet av fastighetsanknutna rättigheter bör också anpassas till nya förutsättningar i fråga om markens användning. I departementspromemorian föreslås mot denna bakgrund dels att vissa servitut skall upphöra att gälla automatiskt, om ändamålet med dem har tillgodosetts på annat sätt (7 kap. 1 § FBL jämte övergångsbestämmelser), dels att i FBL skall införas ett särskilt förfarande, utställningsförrättning, för sanering av fastighets- och rättighetsförhållandena (4 kap. 43–52 §§ FBL), dels att möjligheterna till fastighetsbestämning skall ökas (14 kap. 1 § FBL och 17 § anläggningslagen).

Jag skall i huvudsak inskränka mig till att kommentera förslaget till utställningsförrättning. En förutsättning för en sådan summarisk förrättning är enligt promemoriaförslaget att det är angeläget från allmän synpunkt att fastighetsreglering eller sammanläggning sker för att sanera fastighetsindelningen eller rättighetsförhållandena. Vidare krävs att en vanlig fastighetsbildningsförrättning skulle föranleda kostnader eller arbete som inte står i rimligt förhållande till markens värde och till nyttan för berörda fastighetsägare. Det är enligt förslaget fastighetsregistermyndigheten som förordnar att vissa åtgärder får ske vid en utställningsförrättning men förrättningen handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. Sakägare får inte debiteras några kostnader för förrättningen.

Remissinstanserna anser genomgående att det finns behov av sanering av fastighetsindelningen m. m. men det framförs kritik både mot tanken på en särskild form av förrättning och framför allt mot den närmare utformningen av förslaget. Lantmäteriverket anser att en ny utredning bör göras av hela saneringsfrågan. Enligt verket talar gjorda kostnadsuppskattningar för att det föreslagna utställningsförfarandet måste kompletteras med regler som automatiskt upphäver vissa onyttiga samfälligheter m. m. Lantmäteriverket anser också att olika ambitionsnivåer bör diskuteras beträffande registerkomplettering och fastighetsregistrets innehåll av uppgifter om samfälligheter och servitut.

För egen del anser jag det självklart att fastighetsregistret inte bör belastas med onödiga anteckningar. Kommittén bör med den utgångspunkten överväga frågan om lämplig ambitionsnivå när det gäller fastighetsregistrets innehåll av uppgifter om samfälligheter och servitut. Denna fråga har samband med införandet av automatisk databehandling inom fastighetsregistreringen. Kommittén bör därför samråda med kommittén (Ju 1979:07) för utredning av den fortsatta fastighetsdataverksamheten (dir. 1979:85). Samråd bör också ske med lantmäteriverket.

En önskvärd avveckling av onyttiga samfälligheter m. m. kan i och för sig ske inom ramen för fastighetsregleringsinstitutet (se prop. 1969:128 s. B 537). Anledningen till att en sådan avveckling ändå inte har skett i någon nämnvärd omfattning är att berörda fastighetsägares nytta av åtgärden ofta inte motsvarar deras kostnader för förrättningen. Förrättningsersättningarna har under senare år stigit kraftigt till följd av det krav på kostnadstäckning som lantmäteriet arbetat med. Viss möjlighet till subvention vid förrättning med sanerande effekt finns dock numera enligt 10 § lantmäteritaxan (1971:1101) i dess lydelse enligt SFS 1978:834.

Enligt min mening är det ett allmänt intresse att saneringen av fastighetsindelning m. m. stimuleras ytterligare. Kommittén bör i första hand överväga en lösning som innebär att det allmänna tar på sig ansvaret för förrättningskostnaderna för saneringar som bedöms vara särskilt önskvärda ur allmän synpunkt. En utgångspunkt för övervägandena bör härvid vara att sanering bör ske när en registrering av gällande uppgifter och en fortsatt hantering i olika offentliga verksamheter åtminstone på sikt kan bedömas medföra större kostnader för det allmänna än en sanering. Det är angeläget att saneringen bedrivs planmässigt för hela landet och att den i möjligaste mån anpassas till övergången till automatisk databehandling. Vad jag nu har anfört utestluter inte att saneringsåtgärder även bör göras till ett naturligt inslag i fastighetsbildningsmyndigheternas normala förrättningsverksamhet.

Gällande bestämmelser för fastighetsreglering och sammanläggning torde i allt väsentligt vara väl lämpade även för en ökad saneringsverksamhet. Handläggningen bör enligt min mening ske enligt de gemensamma bestämmelser i 4 kap. FBL som gäller för alla fastighetsbildningsförrättningar. Kommittén bör alltså inte överväga någon särskild förrättningsform motsvarande den i promemorian föreslagna utställningsförrättningen. Kommittén bör däremot vara oförhindrad att överväga behovet av kompletteringar eller ändringar i gällande bestämmelser.

Utöver vad jag nu har förordat bör kommittén överväga om det är möjligt att beträffande vissa typer av samfälligheter och servitut finna en lösning som innebär att dessa automatiskt upphör att gälla vid en viss tidpunkt. Mot promemorieförslaget att vissa servitut automatiskt skall upphöra att gälla (se 7 kap. 1 § FBL) har framförts åtskillig kritik. Förslaget får därför övervägas ytterligare med beaktande bl. a. av att rättssäkerheten blir väl tillgodosedd. En lämplig ordning kan vara att rättigheten upphör att gälla endast om anmälan inte görs inom viss tid. En sådan ordning bör då kompletteras med en möjlighet till prövning av om rättigheten skall bestå eller inte.

Enligt min mening bör denna del av uppdraget behandlas med förtur. Kommittén bör alltså särskilt överväga möjligheten av att i ett delbetänkande ta upp bl. a. saneringsfrågan.

Statsrådet tog i fortsättningen av direktiven upp andra frågor som inte behandlas i detta betänkande.

1.2 Kommitténs arbete

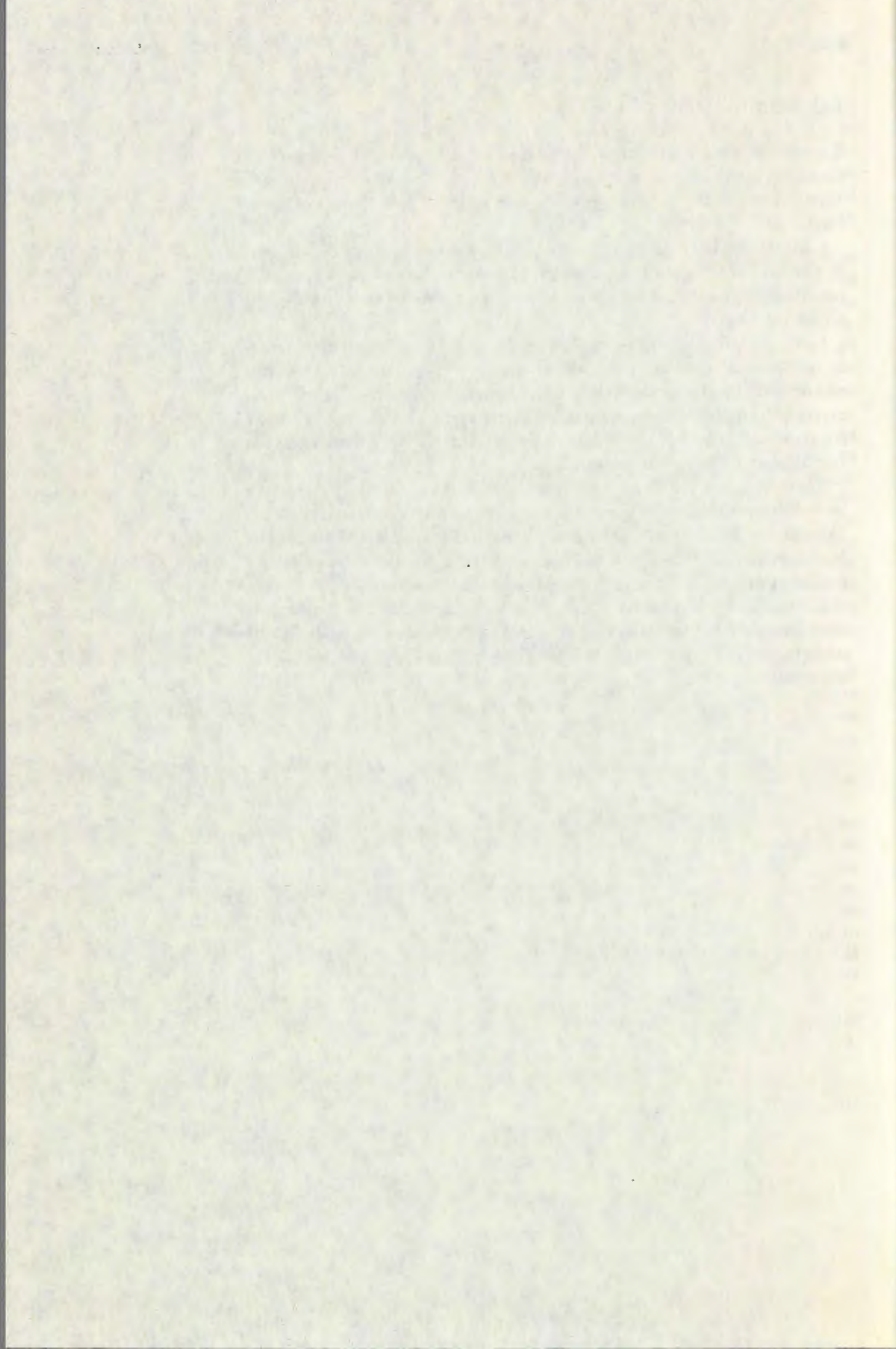
Kommittén har i enlighet med det önskemål som kommit till uttryck i direktiven inledningsvis inriktat sitt arbete på i första hand saneringsfrågan. Vissa överväganden i denna fråga redovisas sålunda i detta första delbetänkande.

I delbetänkandet presenteras förslag till lagstiftningsåtgärder med avseende på marksamfälligheter för väg- eller dikesändamål. Frågor som rör andra samfälligheter samt saneringsobjekt av annat slag kommer att behandlas i ett senare betänkande.

I arbetet med utredningen av saneringsfrågorna har kommittén samarbetat med lantmäteriverket. Det material som ligger till grund för redovisningen i delbetänkandet av samfällighetsförhållandena i vissa byar har sålunda utvalts och ställts till förfogande av lantmäteriverket. Vidare har lantmäteriverket medverkat vid utformningen av en enkät till överlantmätarna om samfälligheter i förrättningspraxis.

Kommittén har vidare under utredningsarbetet haft kontakt med olika lantmåterimyndigheter även på annat sätt än genom den nämnda enkäten. Sålunda har kommittén eller företrädare för kommittén vid besök hos överlantmätare och fastighetsbildningsmyndigheter i olika delar av landet studerat frågor som rör sanering av fastighetsindelningen.

Det lagförslag som redovisas i detta delbetänkande har delvis utformats efter förebild i den finländska dikeslagen från 1977. Kommittén har vid ett studiebesök i Finland tagit del av erfarenheterna av hur denna lag tillämpats.



2 Samfälligheter. Beskrivning av rådande förhållanden

2.1 Samfälligheter enligt gällande rätt

2.1.1 Begreppet samfällighet

Med samfällighet förstås enligt fastighetsbildningslagen mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Denna definition finns i 1 kap. 3 § FBL.

Begreppet samfällighet återfinns emellertid också i flera andra författningar och har där ofta en annan betydelse. Enligt 14 § 2 st anläggningslagen (1973:1149) utgör sålunda de fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning en särskild samfällighet för anläggningens utförande och drift. Den samfälliga egendomen utgörs således inte av mark utan av gemensamhetsanläggningen och den rätt till utrymme som upplåtits för denna.

För att skilja mellan de olika samfällighetsbegreppen kan man i fråga om samfälligheter enligt fastighetsbildningslagen tala om marksamfälligheter och i fråga om andra samfälligheter om anläggningsamfälligheter.

I detta betänkande används begreppet samfällighet i enlighet med definitionen i fastighetsbildningslagen.

2.1.2 Bildande av samfälligheter

Samfällighet bildas i allmänhet genom fastighetsreglering. För detta äger särskilda bestämmelser om samfällighet i 6 kap. FBL tillämpning – utöver de allmänna villkoren för fastighetsbildning enligt 3 kap. FBL och de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. FBL.

Enligt 6 kap. 1 § FBL får en samfällighet bildas för ett ändamål som är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter under förutsättning att ändamålet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. En samfällighet får dock utan fastighetsägarens medgivande bara bildas för en sådan fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten. Särskilda bestämmelser gäller enligt 6 kap. 2 § FBL för bildande av samfällighet för skogsbruksändamål – gemensamhetsskog.

Delaktigheten i en samfällighet fördelas på andelar mellan de delaktiga fastigheterna efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt. En fastighets andel i gemensamhetsskog skall dock bestämmas efter graderingsvärdet för den mark som fastigheten har avstått.

Samfällighet kan – förutom genom fastighetsreglering – också bildas vid

avstyckning (10 kap. 5 § 1 st FBL) och vid klyvning (11 kap. 6 § FBL). De i 6 kap. FBL angivna förutsättningarna skall därvid vara uppfyllda. Dock gäller vid klyvning att mark som på grund av beskaffenheten eller läget inte kan värderas med tillräcklig säkerhet eller som har så lågt värde att kostnaderna för en delning inte står i rimligt förhållande till värdet får avsättas som samfällid för klyvningslotterna, även om det inte annars skulle ha varit tillåtet.

Marksamfälligheter kan i vissa fall bildas också med tillämpning av anläggningslagen (AL) eller nya vattenlagen. Ägaren till en fastighet som är skyldig att avstå utrymme för en gemensamhetsanläggning har enligt 12 § 2 st AL rätt att fordra att fastigheten eller en del av denna inlöses, om anläggningen orsakar synnerligt men för fastigheten. Den inlösta marken blir enligt 14 § 1 st AL samfällid för de fastigheter för vilka inlösen har skett. Motsvarande bestämmelser gäller enligt vattenlagen om inlösen av mark som behöver tas i anspråk för ett vattenföretag.

2.1.3 Förvaltning av samfälligheter

I lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) finns bestämmelser som gäller i fråga om både marksamfälligheter och anläggnings-samfälligheter. Bestämmelserna gäller också i fråga om samfällida servitut.

Enligt 4 § SFL gäller att en samfällighet kan förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av en särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Bestämmelser om delägarförvaltning finns i 6–16 §§ SFL. Enligt huvudregeln i 6 § SFL gäller att delägarna gemensamt beslutar om förvaltningsåtgärder. Kan enighet inte uppnås i fråga om viss förvaltningsåtgärd, skall fastighetsdomstolen dock enligt 7 § SFL på begäran av någon delägare förordna om ett särskilt sammanträde med delägarna för avgörande av frågan. Vid ett sådant sammanträde kan frågan avgöras genom majoritetsbeslut. Därvid gäller enligt 12 § SFL särskilda regler för beräkning av delägarnas röstetal samt uppställs för vissa frågor krav på kvalificerad majoritet.

I 17–65 §§ SFL finns bestämmelser om föreningsförvaltning. En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att dessa antar stadgar och utser styrelse. Sådant sammanträde hålls antingen efter ett förordnande av fastighetsdomstolen eller i anslutning till en förrättning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen eller vattenlagen. Samfällighetsföreningen tar över delägarnas förvaltning av samfälligheten. Beslutanderätten i föreningen utövas av dess styrelse eller av delägarna på föreningsstämma. Samfällighetsföreningen är en juridisk person.

2.1.4 Avveckling av samfälligheter

En samfällighet kan upplösas genom att samtliga de fastigheter som äger del i samfälligheten ingår i sammanläggning med varandra. Den samfällida marken kommer därmed att ingå i den nybildade fastighetens enskilda ägoinnehav.

En samfällighet kan vidare genom avstyckning ombildas till enskild

fastighet. Föremål för avstyckningsåtgärden är därvid varje delägarfastighets andel i samfälligheten och som stamfastighet betraktas varje delägarfastighet. De regler om sekundäransvarighet för in-teckning i stamfastighet som annars gäller efter avstyckning äger enligt 6 kap. 16 § 2 st jordabalken inte tillämpning vid avstyckning av samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet. Därför har med avseende på sådan avstyckning i 10 kap. 2 § 2 st FBL intagits vissa särskilda bestämmelser till skydd för panthavarna.

En samfällighet avvecklas i flertalet fall enklast genom att den samfällda marken genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet eller samfällighet. Särskilda bestämmelser om sådan fastighetsreglering finns i 6 kap. 6 § FBL. Dessa innebär att marköverföringen från samfälligheten i vissa fall får äga rum utan att det utgår någon ersättning till delägarna. Förutsättningen för detta är dels att delägarnas andelar i den samfällda marken har endast obetydliga värden, dels att yrkande om ersättning inte framställs under förrättningen. Bestämmelsen innefattar ett undantag från vad som annars gäller om att ersättning vid fastighetsreglering skall bestämmas av fastighetsbildningsmyndigheten *ex officio*.

En fastighetsreglering som avser överföring av samfälld mark berör varje fastighet som har del i samfälligheten. Ägarna av delägarfastigheterna är därför sakägare vid förrättningen. Detta innebär bl. a. att var och en av dem skall beredas tillfälle att yttra sig över förrättningsansökningen samt kallas till förrättnings-sammanträden. När en samfällighet har många delägare kan därför delgivnings- och kallelseförfarandet bli betungande för förrättnings-handläggningen. Vissa bestämmelser i delgivningslagen (1970:428) gör det emellertid ibland möjligt att förenkla handläggningen av en förrättning som berör samfälld mark.

Enligt 10 § 1 st delgivningslagen gäller sålunda att delägarna i en samfällighet som är föremål för föreningsförvaltning eller som annars förvaltas av någon styrelse eller en förvaltare som delägarna utsett får delges genom styrelsen eller förvaltaren. Delgivning får enligt samma paragraf också ske genom någon som äger rätt att sammankalla delägarna eller dem som annars äger besluta i samfällighetens angelägenheter. Vidare får enligt 16 § 2 st delgivningslagen kungörelsedelgivning användas när antalet delägare i samfälligheten är fler än tio.

När det enligt de nämnda bestämmelserna i delgivningslagen finns förutsättningar för en förenklad delgivningsordning och när fastighetsbildningsmyndigheten inte heller behöver besluta om ersättning för den samfällda marken, kan förrättningshandläggningen också förenklas i ytterligare ett hänseende. Den utredning om vilka som i egenskap av sakägare berörs av förrättningen som det enligt 4 kap. 11 § FBL ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten att göra behöver nämligen i dessa fall inte omfatta samfällighetens enskilda delägare.

Av viss betydelse för handläggningen av förrättningar som avser överföring av samfälld mark är också bestämmelsen i 5 kap. 17 § FBL. Enligt denna bestämmelse får föreskrivas att ersättningen för den samfällda marken skall utbetalas till en styrelse eller förvaltare för samfälligheten, om det finns någon sådan som äger befogenhet att för delägarna uppbära från samfälligheten härflytande medel.

2.1.5 Registrering av samfälligheter

Enligt fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059) gäller att mark som är gemensam för flera fastigheter skall redovisas särskilt i fastighetsregistrets huvudregister. Varje samfällighet utgör därvid en registerenhet. Denna betecknas med registerområdets namn och traktnamnet jämte bokstaven s och ett enhetsnummer, åtskilda genom kolon, t. ex. Millmark s:5. För fiskesamfällighet används dock fs i stället för s.

Fastighetsregisterkungörelsen äger tillämpning i fråga om fastighetsregister som förs med användning av automatisk databehandling – det s. k. nya fastighetsregistret. Detta har ännu så länge blivit infört bara i ett fåtal län. På flertalet håll i landet har man således kvar de äldre registren – jordregister och stadsregister.

Enligt bestämmelserna i förordningen (1908:74 s. 1) ang. jordregister skall samfälligheter redovisas i en särskild förteckning (S-förteckning). Därvid skall såsom en registerenhet anses varje ägolott som vid fastighetsbildning avsatts för visst samfällt ändamål eller varje område som i annat fall är gemensamt för flera fastigheter. Vägar, diken eller vattenområden som är samfälliga för en by eller ett annat skifteslag skall dock behandlas som en registerenhet. Samfälligheterna skall även i jordregister betecknas på det sätt som är föreskrivet i fastighetsregisterkungörelsen. I den mån som det finns uppgifter tillgängliga skall i S-förteckningen också redovisas vilka fastigheter som har del i varje samfällighet och hur delaktigheten är fördelad på andelstal.

Bestämmelserna om S-förteckning infördes 1971 och trädde i tillämpning den 1 januari 1972. Dessförinnan innehöll jordregistret inte någon särskild redovisning för samfälligheterna. De nya bestämmelserna om registrering har ägt omedelbar tillämplighet bara i fråga om sådana samfälligheter som bildats efter 1971. Äldre samfälligheter har införts i S-förteckning i samband med att de berörts av någon förrättningsåtgärd eller när det annars varit lämpligt och möjligt att vidta särskilda åtgärder för att komplettera registret. Detta innebär att jordregistrets redovisning av samfällighetsförhållandena är ofullständig. Av samma skäl kan också redovisningen i det nya fastighetsregistret vara ofullständig i den mån som detta lagts upp genom överföring av uppgifter från jordregistret.

Enligt stadsregisterkungörelsen (1971:1010) redovisas samfälligheterna i en särskild förteckning – bihang B till stadsregistret. Denna redovisning är i princip fullständig även med avseende på äldre samfälligheter.

2.2 Äldre lagstiftning om samfälligheter

2.2.1 Byggningabalken

Den samfällighetsbildning som sker enligt gällande rätt har en förhållandevis ringa omfattning. Detta innebär att flertalet nu befintliga samfälligheter har tillkommit med stöd av äldre lagstiftning. Några av dessa har rötter långt tillbaka i tiden före skiftesreformerna i slutet av 1700-talet och under 1800-talet. Under äldre tider var nämligen stora markområden under enskild

äganderätt gemensamma för flera fastighetsägare.

I 1734 års lag fanns bestämmelser om två olika slags samfälligheter, dels i 10 kap. byggningabalken om bys oskifte ägor i skog och mark, dels i 16 kap. byggningabalken om allmänningar. Dessa bestämmelser, som visserligen till största delen ersatts med ny lagstiftning, är inte alla formellt upphävda och de kan fortfarande ha viss betydelse för frågor om delägarnas rätt att nyttja samfälligheten och tillgodogöra sig dess avkastning.

De i byggningabalken nämnda allmänningarna var samfälligheter med större delägarkollektiv än bysamfälligheterna. I 16 kap. 1 § talas det om tre olika kategorier allmänningar, nämligen lands-, härads- och sockenallmänningar. Landsallmänningarna, som tillhörde fastighetsägarna i ett landskap, hade samtliga redan mot slutet av 1700-talet blivit uppdelade på mindre enheter och de hade därmed upphört att existera. Av häradsallmänningarna återstår ett drygt 60-tal. För dessa gäller numera särskild lagstiftning – lagen (1952:166) om häradsallmänningar. Sockenallmänningarna har till största delen upphört genom att de blivit föremål för skifte. Knappt 20 s. k. äkta sockenallmänningar torde numera finnas kvar. Dessa förvaltas enligt reglerna i SFL.

Det finns också s. k. oäkta sockenallmänningar, vilka har bildats genom delning av Daga resp. Björkekinds häradsallmänningar. För dessa tillämpas lagen om häradsallmänningar.

En företeelse som påminner om sockenallmänningarna är den mark som förvärvats av sockenmännen gemensamt i Mora resp. Älvdalens, Särna och Idre socknar i Dalarna samt Jättendals socken i Hälsingland. Denna mark, som formellt sett innehas med samäganderätt, utgör inte samfällighet i fastighetsbildningslagens bemärkelse. Förvaltningsbestämmelserna i SFL äger dock tillämpning.

En med häradsallmänningarna i förvaltningshänseende jämförbar samfällighetsform, som dock är betydligt yngre, utgörs av mark som vid storskiften i Dalarna avsatts till besparingsskog och mark som vid avvitrning i Västerbottens och Norrbottens län avsatts till allmänning. För förvaltningen av dessa samfälligheter gäller lagen (1952:157) om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna.

I 10 kap. byggningabalken finns, som ovan nämnts, bestämmelser om byarnas oskiftade mark. Dessa bestämmelser ägde från början tillämpning i fråga om stora delar av byarnas samlade markinnehav. De gällde också i fråga om mark som var samfälld för flera byar, när det inte rörde sig om allmänning. Den delning av byarnas mark mellan byamännen som tidigare skett med tillämpning av reglerna om tegskifte i landskapslagarna och de senare landslagarna hade nämligen ofta inte sträckt sig längre än till inägor. Skogsmarken och ibland också ängsmarken var sålunda i allmänhet oskiftad. Detsamma gällde för sjöar och andra vattenområden. Av det oskiftade hade också tagits mark för vägar och avloppsdiken samt för kvarnar och andra anläggningar för byns gemensamma behov. I byggningabalken fanns åtskilliga föreskrifter om sådana anläggningar. Oskiftad mark hade också tagits i anspråk till soldattorp m. m.

2.2.2 Skiftesstadgorna

Genom de skiftesförrättningar som gått över landet från senare hälften av 1700-talet in på detta århundrade har den tegskiftade marken blivit omfördelad. Skiftena har skett som storskifte enligt förordningar från 1757 och 1783, enskifte enligt 1803 års förordning därom samt laga skifte enligt 1827 resp. 1866 års skiftesstadgor.

Skiftena begränsade sig inte till att avse enbart en omfördelning av den mark som redan förut utgjorde fastigheternas enskilda ägoinnehav. Ett laga skifte skulle nämligen i princip avse all byns mark. Det förekom dock att inägorna och utägorna gjordes till föremål för skiften vid olika förrättningar eller att skogsmarken på motsvarande sätt delades vid olika skiften med avseende på t. ex. hemskogen och fåbodskogen. Särskilda skiften förrättades också på mark som var samfälld för flera byar.

Skiftena har sålunda kommit att medföra att det mesta av den oskiftade mark av större omfattning som fanns vid tillkomsten av 1734 års lag numera har fördelats mellan enskilda fastighetsägare. Ett undantag gäller ibland beträffande vattenområden och fiske. Anledning saknas att här närmare beröra dessa förhållanden.

Som tidigare nämnts fanns det i de tegskiftade byarna undantag av oskiftad mark för vägar, diken, kvarnar m. m. Sådana undantag för delägarnas gemensamma behov skulle också göras vid storskiftena, enskiftena och de laga skiftena. Undantagen kunde avse såväl redan befintliga vägar och andra anläggningar som nya sådana i enlighet med vad som bestämdes under förrättningen.

I 66 § skiftesstadgan (1866) bestämdes följande: "För allmänna gator och vägar till stad, kyrka och qvarn, grödans inkörsel, skogsfärder, torfmossar, vattenställen m. m. samt aflopps- och floddiken, bör nödigt utmål af oskifta tagas. Gator, vägar och diken skola helst läggas i skilnaden lotterna emellan, samt alltid utstakas räta, der det ske kan. Ligga inom skifteslagets område fiskelägen, kalk- eller täljstensbrott, vattenställen, blekeplatser eller linsänken, kvarnar, vattenverk eller andra lägenheter, som skifteslaget gemensamt tillhöra; då må jemväl dertill nödigt utrymme, jemte tjenlige ställen till hemtning av sten, sand, ler, grus eller torf, der sådant tarvas, af odeld massa anordnas och särskildt afröas, dock icke till större vidd, än behovet fordrar."

Den mark som sålunda undantogs för gemensamt behov blev samfälld för hela byn eller för det skifteslag som annars avsågs med förrättningen. Detta gällde i allmänhet också t. ex. sådana vägsträckor eller diken som kunde vara till nytta för bara vissa av delägarna eller när flera kvarnplatser, grustag m. m. undantogs för skilda delar av byn.

2.2.3 Senare lagstiftning

De ägolotter som vid skiftena lades ut för olika hemman har senare i flertalet fall blivit föremål för nya delningar. Detta kan ha skett genom hemmansklyvning, ägostyckning eller avsöndring eller efter jorddelningslagens ikraftträdande den 1 januari 1928 genom laga skifte eller avstyckning.

Även vid dessa senare delningar kan mark ha undantagits för sådana

gemensamma behov som angavs i 66 § skiftesstadgan. Omfattningen av samfällighetsbildningen blev dock mindre vid tillämpningen av jorddelningslagen än enligt äldre författningar. De ändamål, för vilka samfällda undantag kunde göras, kunde nämligen enligt jorddelningslagen många gånger i stället tillgodoses genom bildandet av servitut.

Samfälligheter som tillkommit vid sekundära delningar kan till skiljande från de i det föregående nämnda bysamfälligheterna kallas för hemmanssamfälligheter.

2.2.4 Avveckling av samfälligheter enligt äldre lagstiftning

De by- och hemmanssamfälligheter vilka tillkommit som undantag för gemensamma behov vid skiftes- och delningsförrättningarna består alltså till ett mycket stort antal. Samfälligheterna har sålunda inte avvecklats annat än i begränsad omfattning trots att de behov för vilka de en gång har undantagits oftast inte längre föreligger. Detta har till stor del sin förklaring i att lagstiftningen inte har anvisat någon enkel metod att avveckla samfälligheter.

Överföringen av samfällad mark till enskilda ägare kunde från början ske på två olika sätt. Dels kunde laga skifte begäras på samfälligheten, vilket innebar att det för varje delägare skulle läggas ut en ägolott från den samfällda marken. Dels kunde samfälligheten efter överlåtelse avsöndras till särskild fastighet. Den förra utvägen var av naturliga skäl inte lämpad för andra samfälligheter än sådana som var så stora att de kunde delas upp i användbara lotter. Den ägde därför sällan tillämpning på de samfällda undantagen. Den andra utvägen var svår genomförbar, eftersom överlåtelse förutsatte en medverkan av samtliga delägare. Dessa kunde vara ganska många när det gällde bysamfällad mark.

En viss lättnad när det gällde möjligheterna att åstadkomma överlåtelser av samfällad mark inträdde genom bysamfällighetslagen (1921:299). Med stöd av denna kunde samfällad mark överlåtas efter beslut av en viss majoritet av delägarna. Ytterligare förenklingar kom sedan till stånd genom jorddelningslagens ikraftträdande. Enligt 1 kap. 18 § nämnda lag kunde samfällda undantag under vissa betingelser skiftas utan att samtliga delägare lämnades vederlag i mark. Genom lagen (1952:152) om sammanföring av samfällad vägmärk och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m. öppnades slutligen en möjlighet att på ett förhållandevis enkelt sätt avveckla sådana samfällda undantag som avsett vägar samt diken, bäckar och andra mindre vattendrag. Det bör också nämnas att särskilda bestämmelser varit gällande som underlättat omvandlingen av samfällda ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp till enskilda fastigheter. Enligt lagstiftning från 1907 befriades sådana torp efter avsöndring från ansvaret för in-teckningar i stamfastigheterna samtidigt som förvaltningen av de samfällda torplägenheterna underkastades bestämmelserna i samäganderättslagen. Det senare innebar bl. a. att de kunde överlåtas även mot flertalet deläga-res bestridande.

Den avveckling av samfälligheter som ägt rum har i första hand avsett samfälligheter med större ekonomiskt värde. Det har sålunda gällt sådan samfällad mark som i likhet med soldattorpen med fördel kunnat avsöndras eller avstyckas till enskilda fastigheter för bostads- eller fritidsändamål. Det

har också gällt sådana för utbyggnaden av vattenkraften värdefulla tillgångar som samfällda strömfäll.

Sådana samfällda undantag av mindre omfattning som inte längre behövs för gemensamt ändamål och som därför med en bibehållen ägoanordning varit i avsaknad av såväl bruks- som marknadsvärde har däremot nästan inte alls blivit föremål för avveckling i andra fall än då de legat i vägen för en ändrad markanvändning. Avveckling har sålunda skett när ett samfällt undantag för väg eller liknande direkt berörts av en fastighetsbildning för bebyggelse eller något annat ändamål som ställt anspråk på ordnade ägareförhållanden.

I andra fall har de samfällda undantagens ringa ekonomiska värde inte kunnat väga upp kostnaderna för ett förrättningsförfarande. I stor utsträckning torde därför de onyttiga samfälligheterna i stället ha blivit i brukningshänseende införlivade med angränsande fastigheter utan att deras karaktär av samfälld mark i den rättsligen gällande fastighetsindelningen har förändrats. Det får väl antas att ett sådant införlivande som regel har skett med samfällighetsdelägarnas goda minne, oavsett om vederlag har lämnats eller ej. Någon rättslig grund för införlivandet – ett köp eller ett arrende – torde emellertid endast sällan kunna styrkas.

2.2.5 Äldre samfälligheter i städerna

Det som hittills har redovisats om de bestående samfälligheternas bakgrund har närmast haft avseende på förhållandena på landsbygden. Inom städerna har samfällighetsbildningen inte haft samma omfattning. De samfälligheter som finns inom stadsregisterområdena hänför sig till största delen till områden som tidigare utgjort landsbygd. En för stadsförhållanden speciell samfällighetsbildning kan dock nämnas. I städernas fastighetsstruktur var det inte ovanligt att en tomt var oskiljaktigt förenad med en stadsäga. Blev i ett sådant fall tomten föremål för en delning utan att stadsägan delades på motsvarande sätt, kom stadsägan sålunda att utgöra en samfällighet för tomtdelarna.

Som tidigare nämnts skall städernas samfälligheter i motsats till landsbygdens i princip finnas fullständigt redovisade i fastighetsregister. Redovisningen har skett i den till stadsregistret hörande förteckningen över samfälligheter – bihang B. Föreskrifter om detta fanns tidigare i 7 kap. lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad och återfinns numera i stadsregisterkungörelsen (1971:1010).

2.2.6 Andelsfastigheter

Avslutningsvis bör nämnas några ord om s. k. andelsfastigheter – dvs. sådana fastigheter som saknar enskilt ägoinnehav och således uteslutande består av andel i samfälld mark.

Under vissa tider har överlåtelse av andelar i samfälld mark varit vanliga. I rättspraxis har visserligen sådana överlåtelse mestadels ansetts ogiltiga. Under vissa betingelser har dock överlåtelse tillerkänts rättsverkan. Den överlåtna andelen kan i sådana fall ha blivit föremål för registrering såsom en avsondrad lägenhet. Andelsfastigheter kan också i vissa fall ha uppkommit

genom att en fastighets enskilda ägoinnehav tagits i anspråk genom expropriation eller ett liknande tvångsförvärv.

Ett särskilt slags andelsfastigheter utgör de fastigheter som ligger i s. k. gemensam ägovidd. Denna företeelse, som inte är alldeles ovanlig, har sin upprinnelse i de äldre skiftena och sin bakgrund i det förhållandet att det vid genomförandet av dessa saknades möjligheter att rättsligen sammanlägga flera fastigheter. Om en person deltog i skiftet i egenskap av ägare till flera hemman eller hemmansdelar, kunde han visserligen ibland få utlagt en gemensam ägolott för sitt samlade fastighetsinnehav. Denna ägolott kom emellertid i rättsligt hänseende att därigenom utgöra en samfällighet för flera rättsligt bestående fastigheter, vilka var för sig saknade enskilt ägoinnehav.

Möjligheter till sammanläggning infördes i lagstiftningen först genom lagen (1926:336) om sammanläggning av fastigheter å landet. Därigenom öppnades en möjlighet till avveckling av de gemensamma ägovidderna. Åtskilliga av dessa äger dock alltjämt bestånd. Mark som utgör gemensam ägovidd för flera andelsfastigheter skall i såväl registrerings- som förvaltningshänseende anses som samfälld.

Det bör uppmärksammas att andelsfastigheter kan uppkomma också med tillämpning av fastighetsbildningslagen. Bland delägarna i en gemensamhets-skog som bildas enligt 6 kap. 2 § FBL kan finnas fastigheter som saknar enskilt ägoinnehav.

2.2.7 Äldre lagstiftning om förvaltning av samfälligheter

Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) tillämpas också i fråga om samfälligheter som bildats före lagens ikraftträdande. Detta innebär att reglerna om delägarförvaltning gäller i den mån som föreningsförvaltning inte anordnats för samfälligheten.

Äldre förvaltningsbestämmelser kan dock fortfarande gälla i vissa fall. När domstol med stöd av den genom SFL annars upphävda bysamfällighetslagen (1921:299) meddelat något beslut med avseende på en samfällighets förvaltning skall bysamfällighetslagen gälla i det hänseende som beslutet avsett. Förvaltningen kan i dessa fall vara anordnad i enlighet med ett av domstolen fastställt reglemente eller ankomma på en av domstolen förordnad god man. Om någon delägare begär det, skall dock i stället anordnas föreningsförvaltning enligt SFL.

2.3 Samfällighetsförhållandena i vissa byar

2.3.1 Allmänt om kommitténs undersökning

Det torde vara praktiskt omöjligt att beräkna det antal samfälligheter av olika slag som finns i landet. Detta hänger samman med den ofullständig redovisningen av de äldre samfälligheterna i jordregistret. Som tidigare framhållits innehöll nämligen jordregistret före 1972 ingen särskild redovisning av samfälligheterna och det har efter 1972 endast i mycket begränsad

omfattning förekommit att registret beträffande vissa trakter (byar) kompletterats med fullständiga uppgifter i detta hänseende.

För att få något begrepp om och i någon mån kunna illustrera vilken samfällighetsstruktur som finns har kommittén närmare studerat förhållandena i några av de byar på olika håll i landet för vilka en registerkomplettering har skett. Underlaget för kommitténs studium har utvalts och tillhandahållits av lantmäteriverket.

Det bör anmärkas att de sålunda utvalda byarna inte med säkerhet är representativa för olika landsändar. Å andra sidan finns det emellertid enligt kommitténs erfarenhet inget som talar för att samfällighetsförhållandena i dessa byar mera påtagligt avviker från vad som annars är vanligt.

2.3.2 Backa, Söderbyle och Samkarby

Backa, Söderbyle och Samkarby ligger i Vaddö socken (Norrtälje kommun) i Stockholms län. De tre byarna behandlades som ett gemensamt skifteslag vid dels ett aldrig fastställt storskifte under 1700-talet, dels ett laga skifte som avslutades 1835 och fastställdes 1907. Ett särskilt laga skifte förrättades 1935 på området Runnskäret, som dessförinnan varit samfällt för såväl Backa, Söderbyle och Samkarby som tre andra byar på Vaddö.

Vid 1835 års laga skifte undantogs, förutom mark för vägar och diken, följande samfälligheter som fortfarande finns kvar.

Backa s:3, kolbotten och fiskeplats, 11 878 m². Samfälligheten är belägen vid havet och används numera som båthamn av både yrkesfiskare och av delägare som innehar fritidsbåtar. På samfälligheten finns uppförda ett tiotal bodar med bryggor. Dessa byggnader och anläggningar tillhör enskilda personer – i flertalet fall delägare.

Backa s:4, kolbotten och lastageplats, 1 661 m². Samfälligheten används endast av en enskild delägare som där uppfört en bod. Den skulle emellertid ha kunnat nyttjas som bad- och båtplats för flera delägare under förutsättning att det funnits någon väg till den. Anledningen till att väg numera saknas är den att norra delen av den ursprungliga samfälligheten vid en ensittarförrättning 1932 avskiljts till en särskild fastighet vars inhägnade tomtplats ligger mellan återstoden av samfälligheten och vägen.

Söderbyle s:3, vedplats, lastageplats och kolbotten, 2 468 m². Samfälligheten används numera som bad- och båtplats.

Söderbyle s:4, nätgistplats, numera använd som bad- och båtplats.

Samkarby s:4, lastageplats och skötgård, 1 052 m². Samfälligheten användes tidigare som tilläggsplats för Vaxholmsbåtarna. Den är numera båtplats för bl. a. yrkesfiskare. På den samfälliga marken finns byggnader och anläggningar som tillhör enskilda delägare.

Härjämte lämnades fisket oskiftat. Det samfälliga fisket är numera registrerat som *Backa fs:5*, *Samkarby fs:5* och *Söderbyle fs:5*. Vattnet utanför fastigheterna anses däremot delat.

Som tidigare nämnts undantogs vid laga skiftet 1835 som samfällad också mark för vägar och diken. Undantaget avsåg närmare bestämt sådana gator, kör- och gångvägar samt avlopps- och floddiken som fanns utmärkta på en karta som år 1825 blivit fastställd av ägodelningsdomaren.

Vägnätet inom skifteslaget har efter laga skiftet förändrats i flera

avseenden utan att fastighetsindelningen samtidigt ändrats. Mark som för vägändamål undantagits som samfälld är sålunda fortfarande samfälld trots att den inte längre används till väg. Å andra sidan har nya vägar anlagts utan att den ianspråktagna marken blivit samfälld.

Förhållandena illustreras på kartan (fig. 1). Heldragen linje på kartan avser samfälld mark som fortfarande används till väg, prickad linje är samfälld mark som inte längre är väg och streckad linje avser befintlig väg som inte anlagts på samfälld mark.

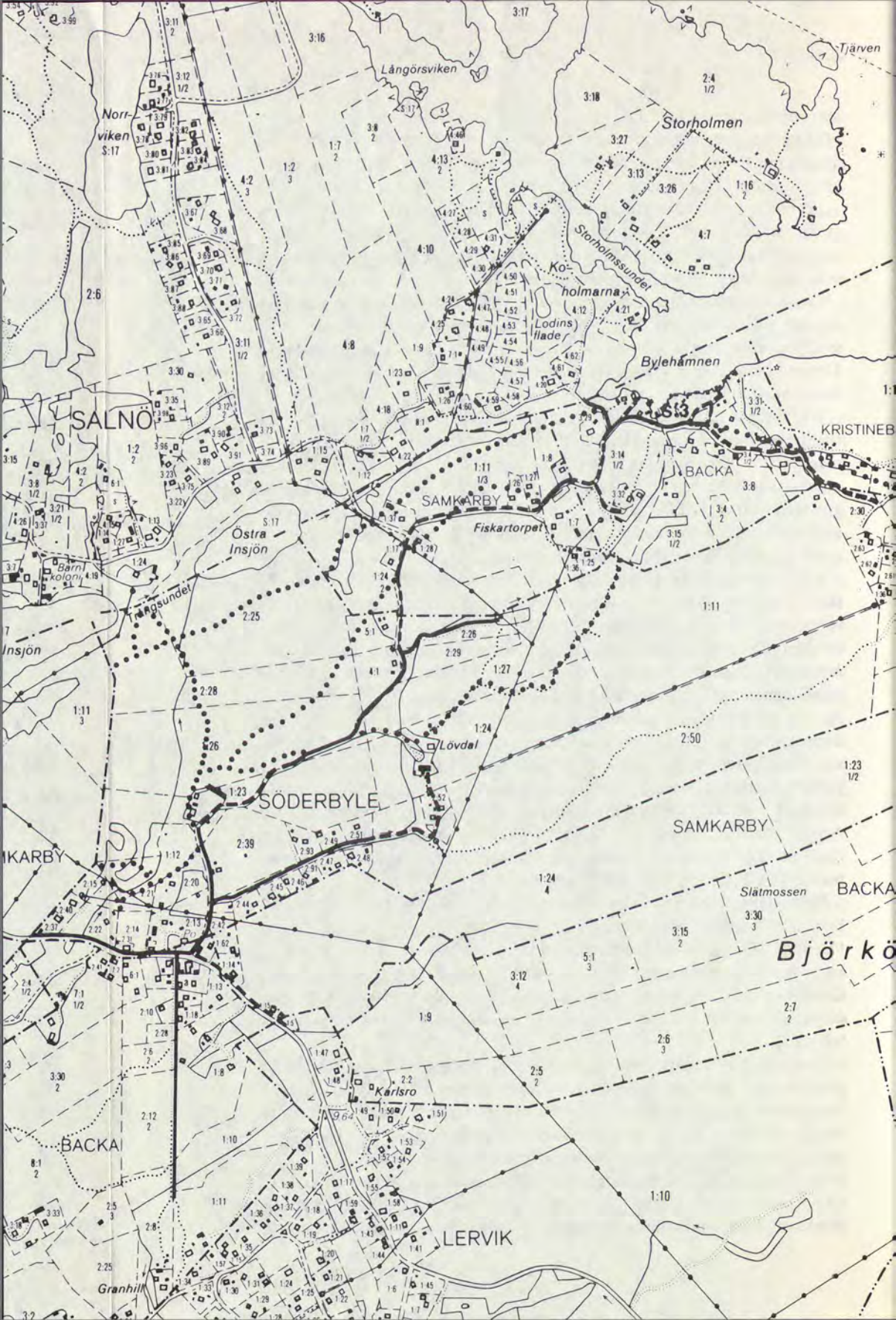
Den samfällda vägmark som inte längre används till väg (prickad linje på kartan) tillgodoser inte heller något annat samfällt ändamål. På långa sträckor är marken skogbevuxen. På andra ställen har den införlivats med åker eller äng eller med tomtmark. Det förekommer t. o. m. att byggnader delvis blivit anlagda på samfälld vägmark.

När det gäller den samfällda vägmark som fortfarande används till väg (heldragen linje på kartan) har i flertalet fall den samfällda äganderätten till marken inte längre någon självständig betydelse. Till största delen har nämligen de befintliga vägarna (heldragen och streckad linje) tagits i anspråk antingen med vägrätt för allmän väg eller för den vägförening som svarar för väghållningen inom området. Samfälld mark har på några kortare sträckor också tagits i anspråk för gemensamhetsanläggning.

I 1835 års laga skifte deltog nio hemman eller hemmansdelar, varav tre för Backa, två för Samkarby och fyra för Söderbyle. Delaktigheten i de här redovisade bysamfälligheterna fördelades mellan dessa hemman efter öretalet. De ursprungligen delaktiga fastigheterna har härefter undergått åtskilliga sekundära delningar. I allmänhet har därvid delaktigheten i samfälligheterna fördelats mellan de nybildade fastigheterna efter mantalet. Annan fördelning har emellertid förekommit. Sålunda har vid några avstyckningsförrättningar stamfastighetens andelstal helt eller delvis tillagts styckningslotten. Vidare har i ett fall en mantalsfastighets andel i samfälld kolbotten (troligen Backa s:3) avsöndrats och registrerats såsom särskild fastighet (en andelsfastighet på vilken lagfart senast meddelats 1935). Antalet delägarfastigheter i bysamfälligheterna uppgår numera till 66 (bortsett från den ovan nämnda andelsfastigheten). Andelstalen varierar mellan 0,032 procent och 15,8174 procent.

Bysamfälligheterna förvaltades tidigare enligt tradition av en "byfogde". Sedan 1979 ankommer förvaltningen på en samfällighetsförening. Bakom föreningsbildningen låg ett behov av att kunna närmare reglera användningen av samfälligheterna, särskilt med avseende på fördelningen av båtplatser. Delägarkretsen, liksom delägarnas innehav av fritidsbåtar, hade nämligen ökat så kraftigt att det blivit svårt att tillgodose allas anspråk på båtplats.

Som tidigare nämnts verkställdes år 1935 ett särskilt laga skifte (enligt jorddelningslagen) på den för flera byar gemensamma samfälligheten Runnskäret. Den samfällda marken fördelades därvid mellan de delägande byarna och inom byarna mellan de mantalssatta fastigheterna. Delningen avsåg även vattenområdet utanför Runnskäret utom beträffande de områden som tillskiftades Backa by. Sålunda bibehölls två vattenområden med kobbar såsom samfällda för Backa. Dessa områden är numera registerbetecknade *Backa s:6*. Efter landhöjning har Backa s:6 numera kommit att omfatta också



en hel del strandmark. Backa s:6 förvaltas inte av samfällighetsföreningen.

Samfälld mark har avsatts också vid andra förrättningar än laga skiftena 1835 och 1935. Dessa hemmanssamfälligheter som sålunda tillkommit vid hemmansklyvningar och ägostyckningar före 1928 samt i ett fall vid en avstyckningsförrättning enligt jorddelningslagen har ett mera begränsat antal delägare och de står inte under samfällighetsföreningens förvaltning.

Hemmanssamfälligheterna är registrerade *Backa s:7-15* och *Söderbyle s:6-10*. Flertalet av dessa har tillkommit för att tillgodose vägändamål eller utgör diken. Andra ändamål har dock *Backa s:10*, en källa med tillfartsväg, *Backa s:11*, upplagsplats, *Backa s:12*, ett tomtområde samt *Söderbyle s:9* en båtplats. Den samfällda vägen *Söderbyle s:8* avser delvis endast en breddning av en befintlig bysamfälld väg.

2.3.3 Hovby

Hovby by ligger i Hovby socken (Lidköpings kommun) i Skaraborgs län. Den består av ett större område med Hovby kyrka i centrum och ett mindre område norr därom som åtskiljs från det större av landningsbanan på Lidköpings flygfält. Hovby kyrka ligger ca 6 km söder om Lidköpings centrum.

Byn har blivit föremål för dels ett enskifte, som fastställdes 1816, dels ett laga skifte, som fastställdes 1867. Byn bestod ursprungligen av hemmanen Skattegården nr 1, Bäckagården nr 2, Stommen nr 3, Haraldsgården nr 4, Klasegården nr 5, Nästegården nr 6, Lars Månsgården nr 7, Baggården nr 8 och Tågård nr 9. Numera har 40 mantalsfastigheter del i byns samfälligheter.

Vid enskiftet 1816 undantogs för samfällt bruk dels vägar, *Hovby s:4*, dels en damm, *s:5*. Därjämte lämnades fisket i Lidan oskiftat. Fisket är numera registrerat *fs:1*. Vidare undantogs dels för enbart delar av Baggården en gata, registrerad *s:7*, dels för Haraldsgården och Tågård en väg till soldatjorden, *s:23*, dels för delar av Skattegården en väg, *s:28*.

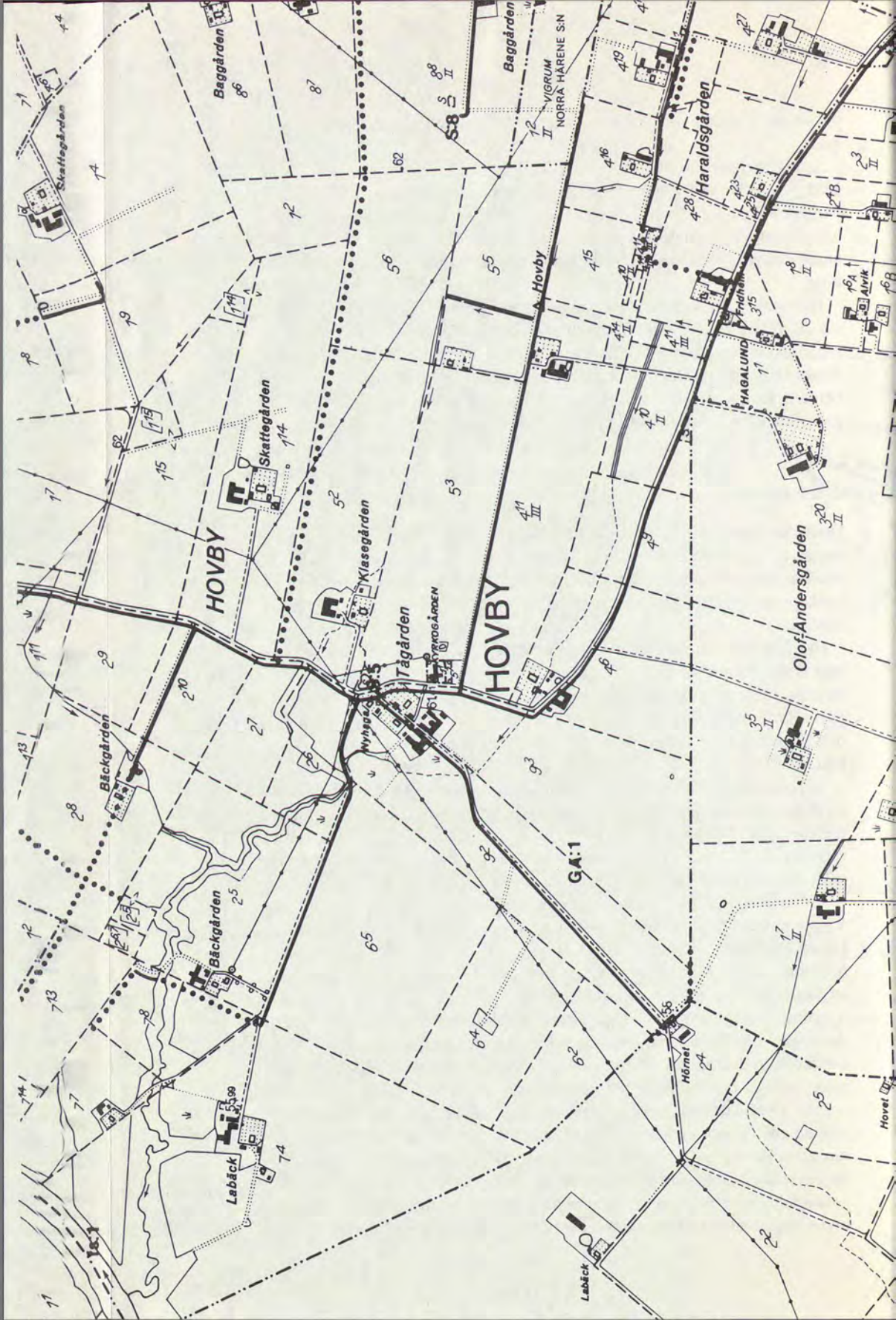
Vid laga skiftet 1867 undantogs som samfällt för hela byn vägar, *s:10*. Vidare gjordes flera undantag för väg till förmån för endast vissa hemman. Dessa samfälligheter har registrerats som *s:11-16* och *s:21*. Ett för vissa hemman samfällt dike har registrerats som *s:24* och ett för två hemmansdelar av Skattegården samfällt utmarksskifte som *s:30*.

Förutom vid enskiftet och laga skiftet har samfälligheter avsatts vid senare delningar, nämligen flera hemmansklyvningar och en åbodelning. Dessa samfällda undantag har avsett sandtag, *s:2* och *8*, diken, *s:24* och *26*, samt vägar, *s:3*, *9*, *17-19*, *22*, *25*, *27* och *29*.

Den samfällda vägmarken används till vissa delar inte längre för vägändamål. I andra ingår marken i allmän väg eller i gemensamhetsanläggningarna *Hovby ga:1* och *Bastlunda ga:1*. Vagnätet illustreras på fig. 2 - linjerna har samma innebörd som på fig. 1.

Samfälligheterna i Hovby torde sakna nämnvärt värde. Enda undantaget utgör det samfällda utmarksskiftet *s:30*. Detta torde emellertid tillhöra

Ur ekonomiska kartan från lantmäteriverket. Medgivande 82.0136.



fastigheter som ingår i samma brukningsenhet.

Byförvaltning saknas i Hovby.

2.3.4 Millmark

Millmarks by ligger i Östmarks socken (Torsby kommun) i Värmlands län. Byn har sina inägor belägna mellan sjöarna Kläggen och Flaten, ca 5 km söder om Östmarks tätort. Utägora är i huvudsak fördelade på fem områden, det ena närmast öster om inägorna, ett andra som sträcker sig ca 12 km norrut från sjön Kläggen, ett tredje mindre område väster om Kläggen, ett fjärde som från byn Långerud ca 3 km norr om Östmark sträcker sig västerut till riksgränsen mot Norge samt ett femte mindre område 1–2 km längre norrut.

Ett laga skifte på Millmarks by fastställdes 1859. Bysamfälligheterna är numera samfällda för ca 250 fastigheter. Andelstalen för dessa varierar mellan 0,0009 procent och 2,8327 procent.

Vid laga skiftet avsattes följande samfälligheter:

- s:5 – Storön i sjön Kläggen, 12 650 m², enligt uppgift den numera värdefullaste samfälligheten,
- s:6 – soldattorpet, numera efter avstyckning avregistrerad som samfällighet
- s:7 – sandtag i Lövvik, 1 620 m²
- s:8 – fägata i Boseberg, 1 967 m²
- s:9 – lertag vid Flatforsen, 1 928 m²
- s:10 – kvarnplats vid Hasslan,
- s:11 – sågplats vid Hasslan,
- s:12 – lastageplats på Svinsundsåsen, 926 m²
- s:13 – kvarn- och stampplats vid Tupptorp, 694 m²
- s:14 – kvarnplats vid Gårdstjärn, 309 m²
- s:15 – kvarnplats i Lillån, 463 m²
- s:16 – kvarnplats vid Ladbråten, 617 m²
- s:17 – kvarnplats vid Knutängen, 663 m²
- s:18 – kvarnplats vid Hasslan, 1 388 m²
- s:19 – vägar, huvudsakligen belägna inom inägoskiftena,
- s:20 – grustag öster om älven,
- s:21 – ett erosionsområde om 3 471 m²
- s:22 – en brunn, 90 m², samt
- s:23 – kvarnplatsen "Glekvärn".

Härutöver är fiskesamfälligheterna fs 1–fs 4 samfällda för byn.

Efter laga skiftet har vid hemmansklyvningar bildats samfälligheterna s:24–67. Av dessa samfälligheter utgör s:24 en kvarnplats, s:25 en damm, s:26 kanaler, s:27, 29, 30, 42, 52 och 56 diken, s:32, 33 och 50 källor, s:40 en bäck samt s:28, 31, 34–39, 41, 43–49, 51, 53–55, 57–64, 66 och 67 vägar.

Vid en legaliseringsförrättning år 1977 har slutligen som samfällt för tre fastigheter bibehållits ett område om 116 286 m² vid stranden av Rördan.

Millmarks by saknar numera ordnad samfällighetsförvaltning. Tidigare har förvaltningen ankommit på en "byfogde".

*Ur ekonomiska kartan
från lantmäteriverket.
Medgivande 82.0136.*

Enligt uppgift har Millmarks samfälligheter endast obetydligt värde. Alla täkter är utbrutna och samfärdseln skulle fungera även om vägmarken inte varit samfälld. För byn är det ett önskemål att flertalet samfälligheter avvecklas. Kostnaderna för en sådan åtgärd har emellertid hittills verkat avhållande.

Vägnätet illustreras på fig. 3 – linjerna har samma innebörd som på fig. 1.

2.3.5 Anviken

Anvikens by ligger i Revsunds socken (Bräcke kommun) i Jämtlands län vid norra stranden av Revsundssjön. Inom byn ligger stationssamhället Pilgrimsstad. Genom samhället går väg E 75 mellan Sundsvall och Trondheim.

Laga skifte på byn fastställes 1867. Därvid undantogs för samfällda ändamål dels myrtag i Holbergsmyrn, s:4, i Kvarnänget, s:5, i Jönsmyran, s:6, samt ytterligare ett myrtag, s:1, dels en kvarn- och sågplats, s:7, dels båthusplatser, s:8–10, dels ett sandtag, s:11, dels vägar, s:2, 3 och 12.

Bysamfälligheterna har numera 15 fastigheter som delägare.

Vid hemmansklyvningar efter det laga skiftet har för vägändamål undantagits samfälligheterna s:15 och 16.

Samfälligheterna s:1 och s:2 har avregistrerats efter en fastighetsreglering år 1977. Beslut om överlåtelse av dessa samfälligheter till Bräcke kommun fattades vid ett delägarsammanträde enligt SFL. Föreningsförvaltning har inte anordnats.

De bysamfällda vägarna sammanfaller i en kort sträckning med E 75, på andra sträckor med en annan allmän väg och på ytterligare längre vägsträckor med gemensamhetsanläggningarna Anviken ga:1 och Fanbyn ga:2. Härutöver används fortfarande en del av de gamla byvägarna. Av övriga samfälligheter används bara båtplatserna och avloppsdiket.

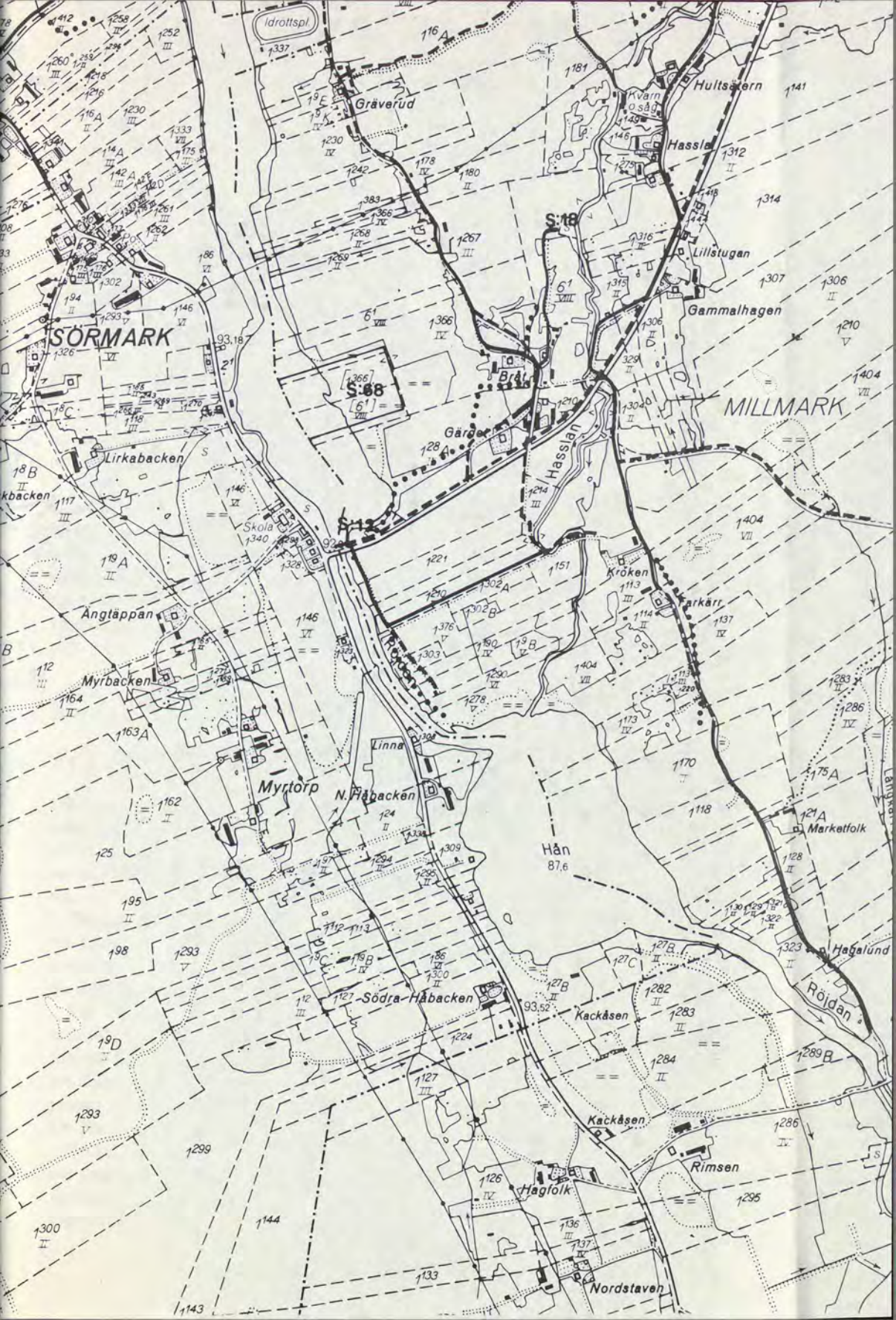
Vägnätet illustreras på fig. 4 – linjerna har samma innebörd som på fig. 1.

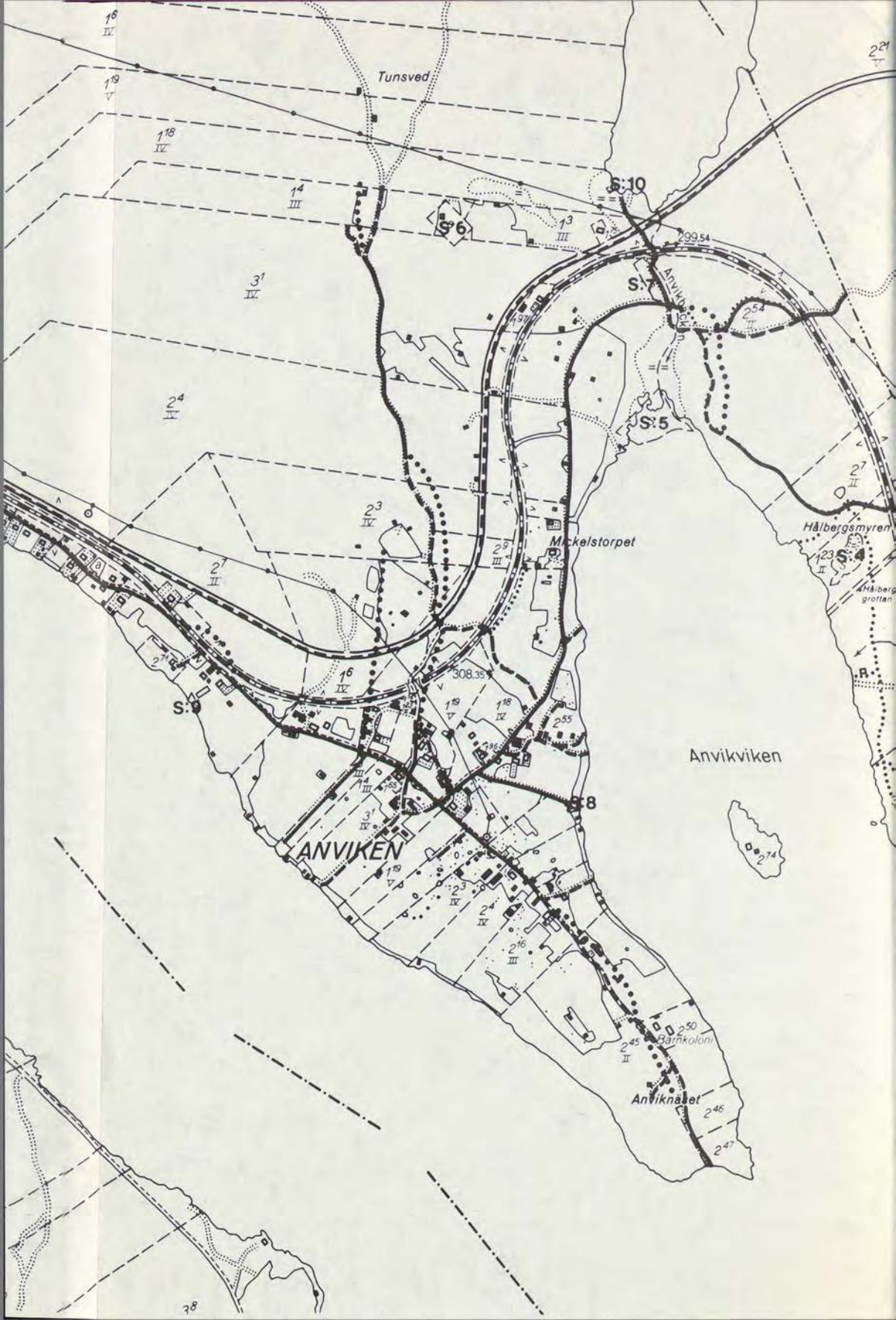
2.3.6 Antnäs

Antnäs by ligger i Nederluleå socken (Luleå kommun) i Norrbottens län. Bycentrum är beläget ca 10 km sydväst om Luleå. Till byn hör större delen av Granön i Ernsäsfjärden. Även en del andra mindre skiften ligger utanför byns egentliga ägoområde. I byn finns ca 50 fastigheter som äger del i bysamfälligheterna.

Vid laga skifte på Antnäs lämnades byns vattenområde och fiske oskiftade. Härmed har också vissa strandområden efter uppgrundningar kommit att utgöra bysamfälld mark. Bysamfällda efter laga skiftet är också fäbodarna Orrtjärnvallen, Antnäs s:6, om 29 773 m², Mittivallen, s:7, om 33 998 m² och Kvarnvallen, s:8, om 41 343 m². Enligt uppgift är dessa fäbodvallar bebyggda med stugor som rustats upp och som används för fritidsändamål. Vid laga skiftet undantogs också mark för ytterligare en sommarfähusplats samt för sju soldattorp. Dessa samfälligheter har emellertid efter avsöndring eller avstyckning bildat självständiga fastigheter.

Vid laga skiftet undantogs vidare mark för vägar, Antnäs s:4, diken, s:21,





16
IV

19
V

18
IV

14
III

H:3

H:2

Tunsved

S:10

S:6

13
III

299.54

S:7

Anvikviken

S:5

23
IV

Mickelstorpet

Hälbergsmyrén

Hälberg
grottan

27
II

S:9

16
IV

19
IV

18
IV

308.35

255

Anvikviken

ANVIKEN

S:8



250
Bärnkolan

245
II

Anviknäset

246

247

en båtplats, s:9, en båthusplats, s:10, två lertäkter, s:11 och 12, linsänken, s:24 och stenrosen, s:26. En från början bysamfälld grustäkt har efter fastighetsreglering överförts till enskild fastighet. Vidare har en urfjäll i grannbyn Alvik efter avstyckning och sammanläggning upphört att vara samfälld. Slutligen har ett stort antal samfällda gångstigar och fätåg, flertalet tidigare ingående i samfälligheten s:4, blivit avvecklade med stöd av lagen (1952:152) om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m.

I samband med sekundära delningar efter laga skiftet – förrättningar för hemmansklyvning, ägostyckning, laga skifte enligt jorddelningslagen, avstyckning och legalisering – har bildats samfälligheterna Antnäs s:27–74. Flertalet av dessa hemmanssamfälligheter avser vägar eller bäckar, avloppsgravar och diken. Härjämte förekommer som samfällda dels vattenområden, s:28 och 43, dels en röttäkt, s:40, dels holmar i Antnäsviden, s:50, dels en upplagsplats, s:59, dels ett markområde om 65 321 m² (s:5, bildad vid legaliseringsförrättning).

Bysamfälligheterna förvaltas sedan 1980 av en samfällighetsförening. Föreningsbildningen ägde i första hand rum för att underlätta ett kommunalt förvärv av ett samfällt markområde.

På kartan (fig. 5) över byns huvudområde finns redovisade en del av de större samfälligheterna. Strandmarken utanför den äldre strandlinjen ingår i det samfällda vattenområdet s:3. På kartan redovisas inte sådan samfälld vägmark som inte längre används till väg. Däremot illustreras det befintliga vägnätet på samma sätt som på fig. 1.

2.4 Samfälligheterna i förrättningshanteringen

2.4.1 Allmänt om problemen med de onyttiga samfälligheterna

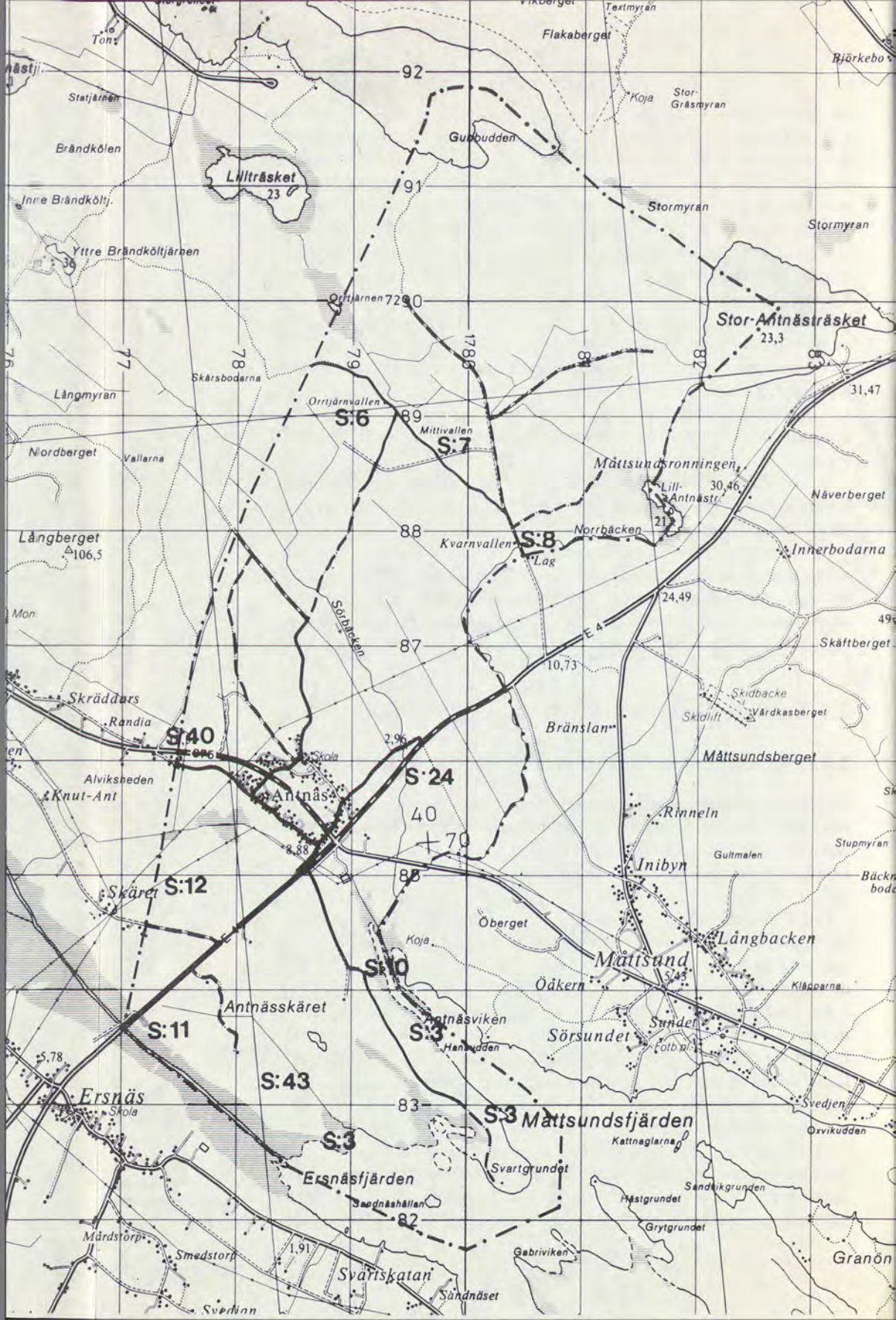
I föregående avsnitt har redovisats samfällighetsförhållandena i fem byar på olika håll i landet. Som tidigare framhållits är det inte säkert att denna redovisning är representativ. Kommittén har emellertid fått den uppfattningen att redovisningen ändå kan ge en ganska god bild av hur det förhåller sig.

Det är sålunda vanligt att de samfälligheter som under äldre tider inrättats till annat än väg endast i undantagsfall fortfarande används för sitt ursprungliga ändamål. Till dessa undantag hör i Backa, Anviken och Antnäs de samfällda båtplatserna.

För vissa äldre samfälligheter har det ursprungliga ändamålet visserligen förlorat all betydelse medan det samfällda nyttjandet av marken likväl fortsatt för något annat ändamål. Som exempel på detta kan hänvisas till förhållandena i Backa där samfällda kolbottnar, nätgistplatser och lastageplatser vid havet numera har stor betydelse som båt- och badplatser, framför allt för de fritidsfastigheter som saknar egen strand.

En kategori samfälligheter som fortfarande i stor utsträckning används för det ursprungliga ändamålet utgör de samfällda vägarna. En mycket grov uppskattning torde sålunda ge vid handen att hälften av den samfällda vägmarken fortfarande utgör väg. I viss mening kan emellertid dessa

Ur ekonomiska kartan från lantmäteriverket. Medgivande 82.0136.



samfällda vägar ändå till största delen hänföras till de onyttiga samfälligheterna. Den samfällda äganderätten till marken behövs nämligen för det mesta inte eftersom rätten för allmänheten eller en större krets fastighetsägare att använda sig av vägen ändå är tryggad på annat sätt. Detta är förhållandet när den samfällda vägen tagits i anspråk till allmän väg såsom skett beträffande vissa vägsträckor i alla de redovisade byarna. Detsamma gäller när underhållet av de samfällda vägarna såsom i Backa uppdragits åt en vägförening eller när frågan om väghållningen annars reglerats enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar eller genom inrättandet av gemensamhetsanläggning.

En stor del av den samfällda vägmarken liksom flertalet samfälligheter av annat slag används dock inte längre för något gemensamt ändamål. Detta kan vara till olägenhet på olika sätt.

Sålunda kan det förekomma att mark som ligger utanför indelningen i enskilda fastigheter inte blir föremål för något ändamålsenligt brukande. Detta torde särskilt gälla beträffande mindre samfälligheter som blivit skogbe vuxna efter det att det samfällda ändamålet förlorat sin betydelse eller som annars ligger som enklaver inom ett skogsområde. Ibland är dessa samfälligheter också så belägna att de hindrar ett rationellt brukande av den omgivande skogsmarken.

Kommittén har inte närmare undersökt i vilken omfattning som det förekommer olägenheter av det slag som nu beskrivits. Sannolikt är det emellertid inte alldeles ovanligt. Dock måste väl antas att de hinder mot en rationell markanvändning som samfällighetsförhållandena på så sätt kan medföra i allmänhet har ganska liten betydelse.

Detta hänger samman med att de onyttiga samfälligheterna till allra största delen kan ha blivit införlivade med angränsande mark i brukningshänseende utan att den samfällda äganderätten upplösts och därmed fastighetsindelningen ändrats. Ibland kan detta införlivande ha skett efter en regelrätt upplåtelse från samfällighetsdelägarnas sida. Det vanligaste torde emellertid vara att ägaren av en angränsande fastighet tagit den samfällda marken i besittning utan någon föregående formell överlåtelse eller upplåtelse. Det får antas att detta i allmänhet skett med samfällighetsdelägarnas uttryckliga eller tysta medgivande.

Att den samfällda äganderätten består beträffande mark som sedan länge brukats tillsammans med en enskild fastighet är något som i och för sig är otillfredsställande med hänsyn till att det från allmän synpunkt är ett starkt önskemål att fastighetsindelningen i möjligaste mån återspeglar en varaktig indelning i ändamålsenliga brukningsenheter. Den samfällda äganderätten måste emellertid också många gånger vålla osäkerhet för den som brukar marken utan att kunna åberopa eller styrka någon rättslig grund för detta. Det finns ju alltid en risk för att någon delägare i samfälligheten vill hävda sin äganderätt genom att bryta besittningen eller kräva ersättning för brukandet. Dock bör framhållas att denna risk i allmänhet inte är så stor. Det är nämligen ganska vanligt att de övergivna samfälligheterna mer eller mindre fallit i glömska. Flertalet delägare känner sålunda oftast inte till vare sig samfälligheternas existens eller deras belägenhet.

Oftast vållar de onyttiga samfälligheterna inte någon egentlig olägenhet förrän den samfällda marken blir berörd av någon förrättning för fastighets-

*Ur topografiska kartan
från lantmäteriverket.
Medgivande 82.0136.*

bildning eller annan åtgärd, t. ex. planläggning eller primärkartläggning. I förrättningsssammanhang går det nämligen inte att bortse från den samfälliga äganderätten. Kommittén har därför ansett det angeläget att närmare undersöka och belysa på vilket sätt och i vilken omfattning som de onyttiga samfälligheterna utgör problem i förrättningsverksamheten.

Undersökningen har i första hand gjorts i form av en enkät till överlantmätnarna. Resultatet av enkäten redovisas sammanfattningsvis i de närmast följande avsnitten.

Inledningsvis kan dock rent allmänt sägas att problemen med samfälligheterna i förrättningsverksamheten till stor del hänger samman med den bristfälliga register- och kartredovisningen. Därför ställs det ibland krav på utredningsinsatser av en omfattning som sällan är vanlig när förrättningen enbart gäller enskilda fastigheter. En annan sak som är utmärkande för samfälligheterna och som generellt sett gör dessa mera svårhanterliga än andra enheter i fastighetsindelningen är den omständigheten att många sakägare blir berörda. Ett tredje förhållande, som i ganska många fall utmärker en samfällighet, är slutligen att dess värde är obetydligt. Varje merarbete eller försening som vållas av samfälligheten framstår därför som föga meningsfull.

Av den tidigare redovisningen har framgått att den äldre skifteslagstiftningen inte gav något utrymme för en enkel och smidig avveckling av onyttiga samfälligheter men att vissa möjligheter till förenklingar efter hand öppnats genom nyare lagstiftning, t. ex. jorddelningslagens regler om möjlighet till vederlag i pengar och framför allt bestämmelserna i 1952 års sammanföringslag. Genom fastighetsbildningslagen har i princip tagits till vara det enklare förfarande som sammanföringslagen gav en möjlighet till, dock att detta förfarande numera kan äga tillämpning också på andra onyttiga samfälligheter med obetydligt värde än vägar. Förenklingar är emellertid inte alltid möjliga. Detta innebär att avvecklingen av en samfällighet ibland kan bli ganska tidskrävande och komplicerad även med tillämpning av fastighetsbildningslagens regler.

2.4.2 Förrättningar som berör samfälligheter

Den första fråga som ställdes i enkäten till överlantmätnarna var i vilken omfattning det förekommer att förrättningar berör onyttiga samfälligheter. Att döma av svaren på denna fråga ligger frekvensen sådana förrättningar på i genomsnitt ca 10 procent. Högre siffror (20–30 procent) redovisades dock i svaren från Värmlands, Kopparbergs, Jämtlands och Västerbottens län. I gengäld står det klart att andelen förrättningar som berör samfälld mark i allmänhet är betydligt lägre än genomsnittet i tätorterna. Undantag förekommer emellertid.

I några enkätsvar anmärktes det att samfällighetsfrågorna alltid eller nästan alltid vållar visst merarbete oberoende av om den aktuella förrättningen berör samfälld mark eller inte. Detta hänger samman med den bristfälliga redovisningen av samfälligheterna i fastighetsregistret. Det blir nämligen regelmässigt nödvändigt att genom arkivforskning särskilt undersöka huruvida samfälld mark finns inom förrättningsområdet. En överlantmätare angav i sitt enkätsvar att arbetet inom länsmyndigheten med

arkivservice åt förrättningsenheterna hade en omfattning som svarar mot en femtedels årsarbetskraft.

När det visar sig att samfällad mark ligger inom förrättningsområdet uppkommer frågan om denna mark likväl skall uteslutas från förrättningen eller om någon förrättningsåtgärd skall vidtas. Kommittén frågade därför i enkäten i vilken omfattning det förekommer att den onyttiga samfälligheten genom fastighetsreglering tas bort från förrättningsområdet.

Enkätsvaren gav vid handen att praxis är mycket varierande mellan olika fastighetsbildningsmyndigheter. Några myndigheter tycks sålunda försöka lämna samfälligheterna utanför förrättningarna i största möjliga utsträckning medan andra redovisat en mycket hög ambitionsnivå när det gäller att städa bort onyttiga samfälligheter.

En ganska allmän praxis – av svaren att döma – tycks dock vara att onyttiga samfälligheter genomgående avvecklas eller flyttas från förrättningsområdet i samband med avstyckning eller annan fastighetsbildning för bostads- eller industriändamål. Däremot avvecklas samfälligheterna mera sällan vid ny- eller ombildning av jordbruksfastigheter.

Ofta berör en förrättning för t. ex. avstyckning bara en kortare sträcka av en nedlagd samfällad väg. Med tanke på vad som behövs för att genomföra avstyckningsförrättningen är det för dessa fall tillräckligt att samfälligheten avvecklas bara till den del som den ligger inom styckningslotten. Önskemålet om en sanering av fastighetsindelningen kan emellertid föranleda att förrättningen bör utvidgas så att samfälligheten avvecklas helt eller i vart fall också till den del som den berör stamfastigheten. Kommittén ställde därför frågan om det i praxis förekommer att förrättningarna utvidgas på ett sådant sätt.

Svaren på frågan varierade mellan *aldrig* (Gotlands län) och *alltid* (vissa myndigheter i Malmöhus och Västerbottens län). I genomsnitt tycks dock ca 20 procent av förrättningarna utvidgas så att onyttiga samfälligheter tas bort även utanför det egentliga förrättningsområdet.

Som förklaring till en låg ambitionsnivå i fråga om avvecklingen av onyttiga samfälligheter åberopades i flera av enkätsvaren förrättningskostnaderna.

Kommittén frågade också i vilken utsträckning det förekommer förrättningar som enbart tar sikte på en sanering av fastighetsindelningen genom avveckling av onyttiga samfälligheter och andra saneringsobjekt. Enligt svaren är sådana förrättningar ganska sällsynta. Förrättningskostnaderna verkar avhållande. I många svar påpekades dock att behovet av saneringsförrättningar är mycket stort.

2.4.3 Utredning om delägarkretsen

När en förrättning för fastighetsbildning berör samfällad mark skall ägarna till samtliga de fastigheter som har del i samfälligheten betraktas som sakägare. Detta torde formellt sett gälla även när samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning, dock att samfällighetsföreningen i vissa hänseenden äger behörigheten att företräda delägarna.

Enligt 4 kap. 11 § FBL ankommer det på fastighetsbildningsmyndigheten att i samband med en förrättning utreda vilka som i egenskap av ägare till

fastighet eller på annan grund är sakägare. Denna utredningsskyldighet är emellertid begränsad såtillvida att utredning bara behöver verkställas i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Av förarbetena till stadgandet framgår att möjligheten att begränsa sakägarutredningens omfattning tillkommit bl. a. med tanke på samfällighetsförhållandena. Fastighetsbildningsmyndigheten skulle således inte alltid vara skyldig att utreda delaktigheten i samfällad mark.

En förutsättning för att sakägarutredningen skall kunna begränsas med avseende på samfällad mark är till en början att samfällighetens delägare kan delges kollektivt – antingen genom en föreningsstyrelse eller ett annat förvaltningsorgan eller genom kungörelse. Saknas denna förutsättning, måste fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka fastigheter som har del i samfälligheten och vilka som är ägare till dessa.

För att sakägarutredningen skall kunna begränsas fordras dessutom att förrättningen kan genomföras utan att ersättning behöver fastställas till någon delägare. Yrkas ersättning eller är värdet av någon delägars andel i den samfällda mark som berörs av förrättningen så stort att ersättning måste fastställas ex officio, blir det nödvändigt att utreda inte bara vilka fastigheter som är delaktiga utan också hur andelstalen fördelar sig.

En sakägarutredning med avseende på samfällad mark är inte särskilt betungande när samfälligheten är fullständigt redovisad i fastighetsregister. Som tidigare framhållits finns dock en fullständig samfällighetsredovisning i allmänhet bara beträffande samfälligheter inom stadsregisterområden eller sådana områden som överförts från stadsregister till nytt fastighetsregister. Samfälligheterna inom jordregisterområdena är däremot endast undantagsvis registrerade.

När samfällighetsredovisning saknas i fastighetsregistret, måste utredningen om delaktigheten grundas på uppgifter ur protokollet från den förrättning vid vilken samfälligheten bildats. Oftast räcker emellertid inte detta. Om de ursprungligen delaktiga fastigheterna senare blivit föremål för sekundära delningar, måste nämligen även handlingarna från dessa delningsförrättningar granskas.

Följande exempel illustrerar vad som kan krävas när en fastighets andel i en bysamfällighet skall utredas.

Antag att i anledning av ett ersättningsyrkande andelstalet för fastigheten Söderbyle 2:50 skall fastställas med avseende på de vid 1835 års laga skifte undantagna samfälligheterna för Backa, Samkarby och Söderbyle.

Utredningen tar då sin utgångspunkt i fastighetsregistret. Av detta framgår att Söderbyle 2:50 bildats genom sammanläggning av 2:12 och 2:19, att 2:12 uppkommit vid en ägostyckning av 2:8, att 2:19 uppkommit vid ägostyckning av 2:9 samt att såväl 2:8 som 2:9 härrör från en hemmansklyvning av mark som vid laga skiftet utlades som gemensam ägovidd för 1:2 och 2:2.

Härefter bör utredningen fortsätta med en granskning av de olika förrättningsakterna.

Av laga-skiftes-akten framgår därvid att delaktigheten i bysamfälligheterna fördelades efter öretalet. Härmed kan andelstalet för den för 1:2 och 2:2 gemensamma skifteslotten beräknas till 11,1111 procent eftersom de tillsammans utgjorde 3 öre av hela skifteslagets 27 öre.

Av protokollet över hemmansklyvningen framgår härefter att delaktigheten i

samfälligheterna fördelades mellan klyvningslotterna efter mantalet. Söderbyle 2:8 om 1/8 mantal skulle därmed ha andelstalet 4,1667 eftersom ursprungsfastigheten var åsatt 1/3 mantal. Samma delaktighet skulle tillkomma Söderbyle 2:9.

Även vid ägostyckningarna fördelades delaktigheten i samfälligheterna efter mantalet. Härav följer att Söderbyle 2:12 om 123/2048 mantal skulle ha haft andelstalet 2,0020 medan andelstalet för Söderbyle 2:19 om 21/256 mantal skulle vara 2,7343. Sammanläggningen mellan 2:12 och 2:19 skulle därmed innebära att andelstalet för 2:50 uppgick till 4,7363.

Man kan emellertid inte med säkerhet utgå från att det sålunda framräknade andelstalet stämmer. Både 2:12 och 2:19 har nämligen blivit föremål för avstyckningsförrättningar. Vid dessa förrättningar kan stamfastigheternas andelar i samfälligheterna helt eller delvis ha tillförts styckningslotterna. Förrättningsakterna måste därför granskas.

En sådan granskning ger vid handen att fastigheten Söderbyle 2:39, som bildats genom sammanläggning av områden från både 2:12 och 2:19, tillförts tio procent av vardera stamfastighetens andel i samfälligheterna. Från det tidigare angivna andelstalet för 2:50 skall sålunda avgå 0,4736, motsvarande andelstalet för 2:39.

Vidare har från Söderbyle 2:12 avstyckats 2:42 samt 2:44-2:49. Den förstnämnda fastigheten tilldelades vid förrättningen två procent av stamfastighetens andel i byns oskiftade fiske eller andelstalet 0,0400. De senare avstyckningarna medförde däremot inte någon förändring i stamfastighetens andelstal.

Söderbyle 2:50 äger sålunda del i det bysamfälliga fisket med andelstalet 4,2227 och i övriga bysamfälligheter med andelstalet 4,2627.

Av det redovisade exemplet torde framgå att en samfällighetsutredning som innebär en fullständig kartläggning av delaktigheten i en samfällighet kan bli ganska tidsödande och arbetskrävande. En samfällighetsutredning som måste verkställas inom ramen för en förrättning kan därför bli mycket betungande för förrättningen.

I enkäten till överlantmätna frågade kommittén i vilken omfattning det förekommer att man verkställer utredning om vilka fastigheter som har del i en samfällighet som berörs av förrättning. Svaren på frågan varierade mellan *sällan* och *alltid*. Mellan dessa ytterligheter fanns så gott som alla procentuella nivåer företrädda.

Variationerna i svaren beror sannolikt till stor del på olikheter i fråga om förrättnings- och fastighetsstruktur. Samfälligheternas beskaffenhet har också betydelse för utredningsbehovet. Av några svar framgår sålunda att delägarkretsen sällan behöver fastställas för bysamfälligheterna men ganska ofta för hemmanssamfälligheter.

Skilnaderna i fråga om utredningsfrekvensen torde emellertid också ha sin förklaring i olika praxis. Det är sålunda troligt att man på vissa håll ibland lägger ned mera utredningsarbete än vad som är nödvändigt för förrättningsens genomförande. En antydning om detta finns i några svar som hänvisar till att fastighetsregistreringen ställer särskilda krav på utredningsarbetet. Omfattningen av detta skulle sålunda i viss mån dikteras av en ambition att komplettera fastighetsregistret med uppgifter om samfälligheterna.

Kommittén frågade också i vilken omfattning de verkställda samfällighetsutredningarna även avsåg fastigheternas andelsförhållanden. Av de flesta svaren att döma sker utredning om andelstalen endast när det behövs för att ersättning skall kunna beräknas. En överlantmätare svarade emellertid att andelstalen nästan alltid utreds. När uppgifterna inte behövs för ersättnings-

frågans avgörande, sker utredningen i syfte att höja fastighetsregistrets kvalitetsnivå.

2.4.4 Delgivning med delägarna

Enligt 4 kap. 18 § FBL skall sakägarna delges kallelse till det första sammanträdet under förrättningen. Om något sammanträde inte skall hållas, skall sakägarna i vart fall enligt 4 kap. 15 § FBL erhålla del av ansökningshandling. Sakägarna skall vidare enligt 4 kap. 17 och 29 §§ FBL hållas underrättade om beslut som inte meddelats vid sammanträde.

Om dessa bestämmelser om kommunikation mellan förrättningsmyndigheten och sakägarna skall iakttas beträffande varje delägare i samfällad mark enskilt, måste en utredning om delägarkretsen verkställas inom ramen för förrättningen. Utredningen kan emellertid, som tidigare nämnts, undvaras om kallelser och andra underrättelser kan delges delägarna kollektivt.

Kollektiv delgivning med delägarna i samfällad mark kan enligt bestämmelser i delgivningslagen (1970:428) ske på två olika sätt – antingen genom att delgivningshandling överlämnas till en företrädare för något förvaltningsorgan för samfälligheten eller genom kungörelse.

Delgivning enligt 10 § *delgivningslagen* med någon som företräder ett för samfälligheten inrättat förvaltningsorgan kan i första hand komma i fråga när samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning enligt SFL. Sådan delgivning kan emellertid också tillämpas när förvaltningen är anordnad enligt äldre bestämmelser i bysamfällighetslagen. Slutligen anses ibland en byålderman eller liknande person med sammankallande funktion behörig att ta emot en delgivningshandling på samtliga delägares vägnar.

I enkäten frågade kommittén i vilken omfattning det förekommer att delgivning sker med tillämpning av 10 § *delgivningslagen*.

Enligt flertalet svar sker sådan delgivning endast i få fall. Många svarade sålunda att det är ovanligt att samfälligheterna är föremål för föreningsförvaltning enligt SFL eller förvaltning enligt bysamfällighetslagen. Av en del svar framgick det också att det råder osäkerhet om i vad mån en byålderman eller annan på bystämma utsedd person kan användas som delgivningsmottagare.

Några svar skilde sig dock anmärkningsvärt från flertalet. Delgivning med en företrädare för samfälligheten tycks sålunda vara ganska vanligt i Hallands län, där det förekommer i ca vart tredje ärende. Än vanligare är emellertid sådan delgivning i Kopparbergs län (flertalet distrikt) samt i Västerbottens och Norrbottens län. Från överlantmätnarna i dessa län angavs sålunda att delgivning enligt 10 § *delgivningslagen* tillämpas i 80–90 procent av fallen.

Kollektiv delgivning kan vidare enligt 16 § 2 *delgivningslagen* ske genom kungörelse. En förutsättning för detta är att samfälligheten har fler än tio delägare.

Kungörelsedelgivning sker genom att delgivningshandling hålls tillgänglig under viss tid på viss plats och genom att meddelande om tid och plats för tillhandahållandet samt om handlingens huvudsakliga innehåll annonseras i Post- och Inrikes Tidningar samt i ortstidning. Meddelande om delgivningen skall vidare sändas med posten till någon eller några av delägarna.

På kommitténs enkätfråga i vilken omfattning som kungörelsedelgivning tillämpas lämnades varierande svar.

Att kungörelsedelgivning är ovanligt i län som i stället tillämpar delgivning enligt 10 § delgivningslagen är inte förvånande. Enligt svaret från Norrbottens län tillämpas sålunda kungörelsedelgivning nästan aldrig. I Västerbottens län ligger frekvensen kungörelsedelgivning på ca fem procent.

En hög frekvens kungörelsedelgivning redovisades däremot från Stockholms, Malmöhus och Värmlands län – mer än 50 procent. I flertalet övriga län tillämpas emellertid kungörelsedelgivning endast i 10–25 procent av fallen.

I några svar angavs att kungörelsedelgivning alltid tillämpas när det är möjligt med hänsyn till delägarkretsens storlek. I andra svar framhölls däremot att kungörelsedelgivning tillämpas restriktivt med hänsyn till de höga annonskostnaderna. Enligt ett svar tillämpade man av denna anledning en tumregel som innebar att kungörelse skall ske endast när samfälligheten har minst 25 delägare.

2.4.5 Ersättning för samfälld mark

Som tidigare framhållits är möjligheterna till en förenklad handläggning av en förrättning för fastighetsreglering också beroende av om ersättning skall utgå eller inte för sådan samfälld mark som överförs till en enskild fastighet.

Normalt skall vid fastighetsreglering ersättning i pengar alltid utgå till den som avstår mark utan att erhålla annan mark i stället. Ersättningen skall bestämmas av lantmätaren ex officio när överenskommelse inte träffats mellan de berörda sakägarna.

För samfälld mark gäller dock för vissa fall undantag från detta enligt 6 kap. 6 § 1 st FBL. Ersättning skall bara utgå när det antingen begärs i ett yrkande från någon sakägare eller när det finns anledning anta att någon fastighets andel i marken har mer än obetydligt värde. Är förhållandena sådana att ersättning inte skall utgå för den samfällda marken, behövs det inte heller någon utredning om de delägande fastigheternas andelstal.

Av enkätsvaren på kommitténs fråga i vilken omfattning det förekommer att ersättning måste bestämmas för samfälld mark har framgått att det är ganska vanligt att ersättning inte bestäms ex officio. Flertalet överlantmätarmyndigheter har sålunda svarat att ersättning bara behöver bestämmas i 10–20 procent av de förrättningar som avser överföring av samfälld mark. Högre siffror har dock redovisats från storstadslänen. Genomsnittet för Stockholms län ligger sålunda på 40 procent. För de kommunala fastighetsbildningsmyndigheterna tycks gälla att det är vanligare att ersättning måste bestämmas än att undantagsregeln i 6 kap. 6 § 1 st FBL kan tillämpas. Ersättning bestäms sålunda i 75–80 procent av fallen i t. ex. Uppsala, Malmö, Helsingborgs och Göteborgs kommuner.

Den här redovisade skillnaden mellan landsbygd och tätorter hänger samman med de högre markvärdena i planlagda områden. Samfälld mark som omfattas av en tomtindelning värderas på samma sätt som annan tomtmark och därför kommer värdet av de enskilda delägarfastigheternas andelar i samfälligheten ofta att bli mer än obetydligt även om antalet

delägare är stort.

Lokala variationer i fråga om andelen förrättningar vid vilka bestämmelsen i 6 kap. 6 § 1 st FBL kan äga tillämpning kan ha också andra förklaringar än skillnader i fråga om markvärde och samfällighetsstruktur. Till någon del kan sålunda variationerna bero på att paragrafens värderekvisit är obestämt. Det finns inte några anvisningar i vare sig lagen, dess förarbeten eller rekommendationer från lantmäteriverket som talar om vilket värde av en enskild fastighets andel i samfälligheten som skall anses vara mer än obetydligt. Av exempel som lämnats till kommittén i anslutning till enkätsvaren har sålunda framgått att en lantmätare i ett fall inte ansett sig behöva fastställa ersättning ex officio när en delägars andel var värd ca 600 kr medan en annan lantmätare i ett annat fall fastställt ersättning utan yrkande när ersättningsbeloppet uppgick till endast 116 kr.

Av betydelse för tillämpligheten av bestämmelsen i 6 kap. 6 § 1 st FBL är också hur stor del av samfälligheten som berörs av förrättningen. Den mark som vid ett skifte på en by undantagits för vägändamål registreras vanligen som *en* samfällighet, t. ex. Antnäs s:4. En sådan samfällighet sträcker sig över stora delar av byn och omfattar sammantaget ganska mycket mark. Om den avvecklas i ett sammanhang, finns det kanske anledning anta att de enskilda delägarnas andelar har mer än obetydligt värde. Oftast berörs emellertid bara en mindre del av den samfälliga vägmarken av förrättningen – det kan t. ex. gälla en kort vägsträcka som skall ingå i en fastighet som avstyckas för bostadsändamål. Om överföringen av samfällad mark sålunda begränsas till området för styckningslotten, är det ganska stor sannolikhet för att man kan undgå att bestämma ersättning.

Bestämmelsen i 6 kap. 6 § 1 st FBL och bestämmelsen om kungörelsedelgivning sammantagna innebär att en samfällighet med ringa värde och med många delägare i allmänhet kan avvecklas genom en överföring till den angränsande fastigheten utan några tidsödande utredningar. En förutsättning för detta är dock att det inte framställs något ersättningsyrkande från någon av samfällighetens delägare. Ett sådant yrkande måste nämligen vid tillämpningen av 6 kap. 6 § 1 st FBL beaktas även om ersättningskravet är aldrig så obetydligt.

Kostnaderna för förrättningen kan därför komma att öka väsentligt genom att ersättningen måste bestämmas. Sålunda måste samfällighetens värde fastställas och den ersättningsberättigades andel i samfälligheten beräknas. Dessa ökade kostnader drabbar i allmänhet huvudsakligen statsverket – beroende på lantmäteritaxans utformning. I annat fall kommer de sannolikt att drabba ägarna av den angränsande fastigheten – beroende på att det i 5 kap. 13 § 1 st FBL stadgas att kostnaderna för en fastighetsreglering skall betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen. Den samfällighetsdelägare som framställt ersättningsyrkandet och som därmed vållat de ökade kostnaderna kan knappast sägas ha haft nytta av regleringen och han lär därför i allmänhet inte löpa någon risk att drabbas av förrättningskostnader.

I enkäten till överlantmätnarna har kommittén frågat i vilken utsträckning det förekommer att ersättning begärs av delägare i samfällighet trots att bestämmelsen i 6 kap. 6 § 1 st FBL skulle äga tillämpning.

Av flertalet enkätsvar att döma är sådana ersättningsyrkanden ganska

ovanliga. Detta gäller dock inte för de delar av landet där samfälligheterna mera allmänt har en ordnad förvaltning och vid förrättningarna företräds av en byålderman eller någon annan behörig företrädare. Den som företräder samfälligheten framställer nämligen oftast ett ersättningsyrkande på samtliga delägares vägnar.

I enstaka fall förekommer det emellertid att enskilda delägare framställer obetydliga ersättningsanspråk. I ett enkätsvar har sålunda uttalats att vissa personer alltid framställer ersättningsanspråk. I ett annat enkätsvar har sagts att statliga myndigheter aldrig är benägna att avstå från ersättning när de uppträder som delägare i samfälld mark. Vissa enskilda fastighetsbildningsmyndigheter har vidare angett en anmärkningsvärt hög frekvens av fall i vilka ersättningsyrkanden framställts trots att delägarfastigheternas andelar haft endast obetydliga värden. Detta gäller för en del myndigheter i Stockholms, Kalmar och Malmöhus län (50–70 procent).

När ersättning skall utgå för andelar i samfälld mark – antingen på grund av att andelarnas värde är mer än obetydligt eller därför att yrkande om ersättning har framställts – skall ersättningsbeloppet vanligen utbetalas till de ersättningsberättigade delägarna var för sig. En förenklingsmöjlighet finns emellertid för det fallet att samfälligheten står under ordnad förvaltning. Enligt 5 kap. 17 § FBL kan nämligen förordnas att den samlade ersättningen för den samfällda marken skall utbetalas till samfällighetens styrelse eller till en sådan förvaltare av samfälligheten som äger befogenhet att för delägarnas räkning uppbära medel som avser samfälligheten.

Det förtjänar uppmärksammas att bestämmelsen i 5 kap. 17 § FBL bara avser utbetalningen av ersättningsbeloppet. Bestämmelsen medger således inte att förrättningsmyndigheten i ersättningsbeslutet underlåter att ange hur beloppet fördelar sig på de olika ersättningsberättigade delägarfastigheterna. Av en del exempel som insänts till kommittén i anslutning till enkätsvaren har dock framgått att ersättning för samfälld mark trots detta ibland fastställs utan fördelning på delägarfastigheter när förhållandena är sådana att 5 kap. 17 § FBL äger tillämpning.

2.4.6 Sammanfattande anmärkningar

Om problemen med samfälligheterna i förrättningsverksamheten kan sammanfattningsvis sägas följande.

Samfälld mark berörs i en förhållandevis stor andel av förrättningarna. Oftast rör det sig därvid om samfälld mark som inte längre används för sitt ursprungliga ändamål. Det vanliga är då att den samfällda marken genom fastighetsreglering skall överföras till en enskild fastighet.

I vissa fall blir en sådan åtgärd mycket komplicerad och tidskrävande. Flertalet förrättningar som berör samfälld mark kan emellertid genomföras på ett enklare sätt genom att delaktigheten i samfälligheten inte behöver utredas närmare. Även i dessa fall medför emellertid samfällighetsförhållandena vissa extra kostnader och en tidsutdräkt. Detta beror på det kungörelseförfarande som måste till för förrättningsmyndighetens kommunikation med delägarna.

Endast i ett mindre antal fall kan handläggningen förenklas ytterligare så att merkostnader i förhållande till förrättningar som bara berör enskilda

fastigheter kan undvikas. Detta gäller i allmänhet när det för samfälligheten har anordnats föreningsförvaltning enligt SFL eller när någon annan ordnad förvaltning finns.

Merkostnaden för förrättningar som berör samfälld mark i förhållande till andra förrättningar av motsvarande slag har av en fastighetsbildningsmyndighet för något år sedan beräknats till i genomsnitt ca 600 kr per förrättning. Kommittén har inte gjort några egna undersökningar som belyser merkostnaden för förrättningar som berör samfälld mark. Det förefaller emellertid inte som om det nyss angivna beloppet skulle mera påtagligt avvika från vad som gäller på andra håll i landet. I vart fall är det knappast sannolikt att beloppet skulle vara för högt för att utgöra ett genomsnitt för hela Sverige.

3 Kommitténs allmänna överväganden

3.1 Olika sätt att komma till rätta med samfällighetsproblemen

3.1.1 Registrering av samfälligheterna

Som framgått av redogörelsen i föregående kapitel hänger problemen med samfälligheterna i förrättningsverksamheten till stor del samman med att jordregistret med tillhörande fastighetskarta i allmänhet inte innehåller fullständiga samfällighetsuppgifter. Det ligger därför nära till hands att tro att mycket skulle vara vunnet genom en generell komplettering av registret.

Som tidigare redovisats innehåller såväl fastighetsregisterkungörelsen – med avseende på det nya fastighetsregistret – som stadsregisterkungörelsen och sedan 1972 jordregisterförordningen föreskrifter om att samfälligheter skall registreras med angivande av vilka fastigheter som är delaktiga och hur andelstalen fördelas mellan dessa. Kravet på registrering är emellertid inte ovillkorligt beträffande de äldre samfälligheterna inom jordregisterområden eller områden som före övergången till nytt fastighetsregister redovisats i jordregister. Dessa samfälligheter registreras sålunda obligatoriskt endast när de berörs av någon förrättning. Uppgifter om delaktighet behöver då redovisas bara i den mån de ändå finns tillgängliga.

En registerkomplettering som går utöver vad som är obligatoriskt har emellertid på en del håll bedrivits i mån av tillgängliga resurser. Detta har sålunda skett med avseende på de i det föregående redovisade byarna Backa m. fl., Hovby, Millmark, Anviken och Antnäs. Omfattningen av kompletteringsverksamheten har emellertid i övrigt varit ganska blygsam.

En fullständig registerkomplettering över hela landet av det slag som genomförts i de redovisade byarna skulle bli mycket kostnadskrävande. Det är därför kommitténs uppfattning att en sådan redan av denna anledning inte bör komma i fråga.

Kommittén vill emellertid också ifrågasätta om det – även med bortseende från kostnaderna – är meningsfullt med en generell registerkomplettering. Visserligen är det i förrättningsssammanhang värdefullt att uppgifterna om samfälligheterna finns lätt tillgängliga i fastighetsregistret när de behövs. Åtskilliga samfällighetsuppgifter som införts efter en generell registerkomplettering kommer emellertid att i framtiden belasta fastighetsregistret utan

att de någonsin kommer till användning. Det finns nämligen anledning att tro att många av de nu befintliga samfälligheterna är så belägna att de aldrig kommer att bli föremål för någon förrättningsåtgärd. Härtill kommer emellertid att flertalet förrättningar som berör samfälld mark – såsom framgått av den föregående redovisningen – kan genomföras utan att någon närmare utredning rörande samfälligheten behöver verkställas.

En fullständig registerkomplettering ger också anledning till tveksamhet av det skälet att den leder till ökat arbete för att hålla registret à jour. Registrering måste verkställas så snart andelsförhållandena ändras i samband med att någon delägarfastighet blir föremål för fastighetsbildningsåtgärd. Sådana registreringar kan bli ganska betungande för hanteringen av de manuellt förda registren.

Det som nu sagts innebär inte att kommittén förordar att man helt skall avstå från registrering av samfälligheter som bildats före 1972. Däremot menar kommittén att registerkompletteringen bör ske med stor återhållsamhet. Registret bör bara belastas med sådana samfälligheter som kan antas komma att bestå för framtiden. Uppgifter om delaktighet och om andelstal bör därvid tas med endast om det föreligger särskild anledning tro att dessa kommer att behövas. En förenkling av redovisningen bör övervägas. Samfälligheter med samma eller nästan samma delägarkrets bör kunna redovisas på gemensamt upplägg.

3.1.2 Avveckling av onyttiga samfälligheter i den löpande förrättningsverksamheten

Som framgått av redovisningen för praxis i föregående kapitel kan det ibland förekomma att en onyttig samfällighet behålls trots att den ligger inom ett område som berörs av fastighetsbildning. Detta är t. o. m. det vanligaste när fastighetsbildningen sker för annat än bostads- eller industriändamål.

Å andra sidan förekommer det – om än i ganska begränsad omfattning på flertalet håll – att man i anslutning till en förrättning avvecklar onyttiga samfälligheter även till sådan del som de sträcker sig utanför det egentliga förrättningsområdet. I dessa fall åtgärdas sålunda samfällighetsproblemen i större utsträckning än som är nödvändigt med hänsyn till ändamålet med den aktuella förrättningen.

Variationerna mellan enkätsvaren återspeglar i viss mån – enligt vad kommittén kunnat förstå – skillnader i praxis mellan olika lantmäterienheter. Ambitionsnivån är utan tvivel olika hög när det gäller att städa bort onyttiga samfälligheter.

Kommittén har inte övervägt att förordna åtgärder för att åstadkomma en mera enhetlig praxis. Sådana åtgärder ankommer enligt kommitténs mening i första hand på lantmäteriverket. Kommittén vill emellertid ändå ge uttryck för följande uppfattning.

En sanering av fastighetsindelningen är i och för sig mycket angelägen. Det är därför bra med en praxis som innebär att man regelmässigt avvecklar onyttiga samfälligheter i samband med förrättningar. Därigenom kan man kanske – om än på mycket lång sikt – bli av med samfällighetsproblemen. Å andra sidan är saneringsfrågan knappast så viktig att det kan anses försvarligt att förrättningar i allmänhet belastas med merarbete och merkostnader för

städningsåtgärder som inte är nödvändiga med hänsyn till det egentliga förrättningsändamålet. Denna synpunkt väger enligt kommitténs mening över. Kommittén har därför inte något att invända mot en praxis som innebär återhållsamhet med att vidta saneringsåtgärder i den löpande förrättningsverksamheten.

3.1.3 Överväganden om ändrade regler för avveckling av samfälligheter genom fastighetsreglering

Ett sätt att vidga utrymmet för saneringsåtgärder i den löpande förrättningsverksamheten skulle kunna vara att ändra reglerna om fastighetsreglering så att förrättningar som berör samfälld mark mera allmänt kan handläggas enklare än med tillämpning av nuvarande regler. Kommittén har övervägt en del olika möjligheter till förenklingar.

Nuvarande bestämmelse i 6 kap. 6 § 1 st FBL medger att förrättningsmyndigheten underlåter att besluta om ersättning till sådana delägare i samfälld mark vars anspråk på ersättning avser ett endast obetydligt belopp. När denna bestämmelse äger tillämpning i fråga om samtliga delägare i en samfällighet, kan som regel också en annars tids- och kostnadskrävande utredning om delaktigheten i samfälligheten undvaras. En förutsättning för detta är emellertid att yrkande om ersättning inte framställs under förrättningen. Ett ersättningsyrkande måste nämligen alltid prövas. Detta innebär att en enskild delägare genom att framställa anspråk på en endast obetydlig ersättning kan vålla merarbete och merkostnader som inte står i rimlig proportion till ersättningsbeloppet. Med nuvarande regler om fördelningen av förrättningskostnaderna får det ekonomiska ansvaret för sådant merarbete endast sällan bäras av den som framställt ersättningsyrkandet.

Av den tidigare redovisade enkätundersökningen har visserligen framgått att det inte är särskilt vanligt att förrättningarna belastas med annars obehövt utredningsarbete genom att obetydliga ersättningsanspråk görs gällande. Det förekommer emellertid ibland. Kommittén anser därför att det finns anledning överväga sådana ändringar i reglerna om fördelningen av förrättningskostnaderna att de kostnader som särskilt kan hänföras till utredningen om samfälld mark får bäras av samfällighetens delägare i större utsträckning än som nu är fallet. Detta skulle enligt kommitténs mening vara rimligt. En konsekvens av att reglerna om kostnadsfördelningen ändras i den riktning som angetts bör bli att något färre förrättningar behöver belastas med utredningar om delaktighet i samfälld mark.

Härjämte kan ytterligare en regeländring övervägas. Åtskilliga samfälligheter är så obetydliga både från brukssynpunkt och med hänsyn till markvärdet att delägarna egentligen inte har något rimligt intresse att bevaka vid en förrättning som innebär att samfälligheten avvecklas. Ändå måste samfällighetens delägare enligt nuvarande regler beredas tillfälle att yttra sig under förrättningen. Kommunikationen med delägarna kan visserligen ofta ske på ett förhållandevis enkelt sätt genom kungörelsedelgivning. Ett sådant delgivningsförfarande medför emellertid viss tidsutdräkt. Härtill kommer att kungörelsekostnaderna inte är obetydliga. Om nu reglerna om förrättningskostnaderna ändras så att kostnader som kan hänföras direkt till samfällig-

hetsförhållandena helt eller delvis skall bäras av samfällighetens delägare, ligger det nära till hands att föreslå att onyttiga och värdelösa samfälligheter skall få avvecklas utan delägarnas hörande. Härigenom skulle vissa förrättningar kunna genomföras lika enkelt som om de inte alls hade berört samfällad mark.

Kommittén har den uppfattningen att lagändringar av det slag som nu beskrivits i och för sig är möjliga att genomföra och att de i beaktansvärd mån skulle vara ägnade att underlätta förrättningsarbetet.

Vinsterna genom sådana lagändringar blir emellertid knappast så stora att det räcker som en mera generell lösning på problemen med onyttiga samfälligheter i förrättningsverksamheten. Hänsyn till rättssäkerheten gör nämligen att tillämpningsområdet för en regel som medger avveckling av samfälligheter utan delägarnas hörande måste bli tämligen snävt. Det går inte heller att i alla sammanhang låta delägarna fullt ut bära de särskilda avvecklingskostnaderna. Härav följer att lagändringarna sannolikt trots allt inte får någon nämnvärd betydelse för det stora flertalet av de förrättningar som berör samfällad mark.

Att det förhåller sig så som nu har sagts beror till stor del på att samfällighetsfrågor – såsom framgått av enkäten – ofta aktualiseras när mark skall tas i anspråk för bebyggelse. Markvärdet har då i allmänhet blivit förhållandevis högt. Sådana regler om förenklad handläggning som gjorts beroende av att den samfällda marken har ett obetydligt värde för delägarna kan därför inte tillämpas så ofta.

Det som nu sagts innebär att man bör försöka förenkla handläggningen också av sådana förrättningar där det inte går att bortse från att delägarna i samfällad mark kan ha intressen som det är nödvändigt att beakta, dvs. när samfälligheten fortfarande är till nytta för något gemensamt ändamål eller när dess värde är tillräckligt högt för att kostnaderna för en prövning av ersättningsfrågan skall stå i rimlig proportion till ersättningsanspråkens storlek.

Som framgått av redovisningen för gällande rätt och för förrättningspraxis underlättas handläggningen av en förrättning som rör samfällad mark i väsentlig mån genom att samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning eller annan ordnad förvaltning. Samfälligheter med ordnad förvaltning är emellertid sällsynta på de flesta håll i landet. En reform som innebär att i vart fall bysamfälligheterna mera allmänt ställs under föreningsförvaltning kan därför tänkas vara värd att överväga närmare.

Det är emellertid uppenbart att man inte heller genom bildandet av samfällighetsföreningar kan åstadkomma en tillräckligt vittgående generell lösning på samfällighetsproblemen i förrättningsverksamheten. För att en föreningsbildning skall framstå som meningsfull måste det sålunda finnas något behov av en förvaltningsorganisation även för framtiden. Föreningsbildning kan därför knappast komma i fråga när förhållandena är sådana som fallet ofta är att all bysamfällad mark lämpligen förr eller senare bör bli föremål för avveckling.

Mot bakgrund av det som anförts i detta avsnitt menar kommittén sammanfattningsvis att ändringar i handlägningsreglerna endast kan få en begränsad effekt när det gäller att komma till rätta med samfällighetsproblemen inom ramen för den löpande förrättningsverksamheten. Andra

lösningar måste sålunda övervägas.

I ett senare avsnitt redovisar kommittén ett förslag till lagstiftning om omedelbar avveckling utan förrättningsförfarande av den samfällda äganderätten till vägar och diken. Förslaget innebär att de förrättningar som berör mark som i äldre tider avsatts till samfälld väg eller dike förenklas i avsevärd mån. Därigenom kommer man enligt kommitténs uppfattning till rätta med det mest angelägna saneringsproblemet.

Lagförslaget berör emellertid inte andra samfälligheter än vägar och diken. Det kan därför med tanke på dessa andra samfälligheter finnas anledning att återkomma till de ändringsförslag som diskuterats i detta avsnitt. Kommittén avser att göra detta i ett senare betänkande.

3.1.4 Avveckling av onyttiga samfälligheter genom särskilda saneringsförrättningar

Tidigare har framhållits att kommittén inte har något att invända mot en praxis som innebär återhållsamhet med saneringsåtgärder inom ramen för den löpande förrättningsverksamheten. Man bör inte onödigtvis belasta ordinära förrättningar för fastighetsbildning med merkostnader och merarbete för avveckling av onyttiga samfälligheter och andra saneringsobjekt. Det skulle således vara till fördel om saneringsåtgärderna i stället kan hänföras till särskilda förrättningar.

Som framgått av enkätundersökningen förekommer särskilda saneringsförrättningar i begränsad omfattning. Att omfattningen är begränsad hänger samman med förrättningskostnadernas storlek i förhållande till den som regel ganska blygsamma rationaliseringsvinst som saneringen för med sig. Båtnad uppkommer sålunda sällan.

Det som nu sagts om att båtnadsvillkoret sällan kan uppfyllas innebär att det inte utan vidare går att förorda en praxis som innebär en mera aktiv saneringsverksamhet från förrättningsmyndigheternas sida. I vart fall är det omöjligt att tänka sig att problemen med onyttiga samfälligheter och andra saneringsobjekt skall kunna lösas mera generellt genom särskilda saneringsinsatser över hela landet.

Vad som krävs för att båtnadsvillkoret mera allmänt skall kunna uppfyllas är sådana åtgärder som innebär att sakägarnas förrättningskostnader väsentligt minskas. Detta kan tänkas ske på två olika sätt.

För det första kan ändringar i reglerna om förrättningshandläggningen få till följd att de faktiska förrättningskostnaderna minskas så att båtnad därmed uppkommer i större omfattning än med tillämpning av nuvarande regler. Vissa åtgärder som innebär att förfarandet för avveckling av onyttiga samfälligheter ibland förenklas har redan diskuterats i föregående avsnitt. Dessa åtgärder skulle enligt kommitténs mening inte bara vara ägnade att underlätta sanering inom ramen för den löpande förrättningsverksamheten utan också vara till fördel för särskilda saneringsförrättningar.

Sakägarnas förrättningskostnader kan också minskas genom statliga subventioner. Viss subventionering av saneringsåtgärder är redan nu medgiven enligt bestämmelser i lantmäteritaxan. Ytterligare subventioner kan emellertid i och för sig försvaras med hänsyn till det starka allmänintresse som är knutet till saneringsverksamheten. I direktiven för kommittén uttalas

också att kommittén i första hand bör överväga en lösning som innebär att det allmänna tar på sig ansvaret för förrättningskostnaderna för saneringar som bedöms vara särskilt önskvärda från allmän synpunkt.

Kommittén har likväl inte funnit anledning att i det här sammanhanget närmare överväga frågan om ytterligare statlig subventionering av saneringsförrättningar. Detta beror i första hand på att kommittén kommit till den uppfattningen att det inte är praktiskt möjligt och ekonomiskt försvarligt att lösa problemen med de onyttiga samfälligheterna genom en generell avveckling i förrättningsform.

Kommittén vill emellertid också hänvisa till de direktiv som regeringen den 13 mars 1980 på föredragning av statsrådet Mundebo utfärdat till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående finansiering av reformer. I dessa direktiv anför bl. a. att utgångspunkten skall vara att alla förslag som kommittéerna lägger fram skall kunna genomföras inom ramen för oförändrade resurser inom det område som förslagen avser.

3.1.5 Den finländska lagstiftningen om avveckling av samfällda vägar och diken

Ett alternativ till avveckling av onyttiga samfälligheter genom förrättning är att avvecklingen får äga rum genom en automatiskt verkande lagstiftning. Sådan lagstiftning med avseende på samfällda vägar och diken infördes i Finland genom lagen (1976:983) om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter. Lagen, som allmänt kallas dikeslagen, trädde i kraft den 1 april 1976.

Lagtexten till den finländska dikeslagen redovisas i bilaga till betänkandet. Det bör dock anmärkas att vissa lagändringar skett efter ikraftträdandet.

Bakgrunden till den finländska lagstiftningen och dess innehåll i korthet framgår av följande utdrag ur regeringspropositionen 1975:10

Alltsedan storskiftena under 1700-talet har områden för väg- och färdseländamål avskilts till samfällda områden för flera lägenheter. Senare började man vid lantmäteriförrättningar avskilja ägor också för avloppsdiken, så att de blev samfällda ägor för flera lägenheter. Jämte avskiljande till samfällt område har det sedermera blivit möjligt att stifta servitut rörande rätt till färdled och till ledande av vatten, vilket innebär att ett område, som erfordras för väg eller till plats för avloppsdike förblir inom vederbörande lägenhet, men de lägenheter som behöver väg eller avloppsdike får ständigt bruksrätt till området.

Som bäst planeras utarbetandet av ett förslag om införande av automatisk databehandling vid jordregister- och tomtbokföringen. En dylik reform förutsätter att samtliga fastigheter och områden förekommer separat angivna i fastighetsregistren såsom enheter, vilka kan identifieras i fråga om både sin areal och sina dimensioner. I detta nu innehåller jordregistret uppgifter om lägenheters samfällda områden endast i form av anteckningar i registrets anmärkningskolumn i anslutning till anteckningarna om de lägenheter som har del i samfälligheterna. Dylika uppgifter föreligger dock inte i jordregistret om ens närmelsevis alla samfällda områden. Om man med anledning av att datorförfarande införs skulle börja reformera jordregistret så, att varje område som är samfällt för flera lägenheter skulle vara inskrivet där såsom ett särskilt område, i fråga om vilket registret skulle innehålla uppgifter inte bara om enhetens areal utan såvitt möjligt också om de lägenheter som har del i den, skulle en dylik förändring vara

omöjlig att praktiskt genomföra i fråga om samfällda vägar och avloppsdiken på grund av dessas stora antal. Däremot är antalet övriga samfällda områden, t. ex. samfällda grustäktsområden eller samfällda vattenområden, avsevärt mindre. I fråga om dem ligger det fördenskull inom gränserna för det möjliga att genomföra en reform, som avser att införa automatisk databehandling.

Av anförda orsaker föreslås att lagstiftningen ändras så, att det blir stadgat att områden för vägar och avloppsdiken, vilka har avskilts till samfällad egendom för flera lägenheter, skall upphöra att vara samfällda områden. Tillika föreslås att det genom ändring av stadgandena förbjuds att vid framtida lantmåteriförrättningar avskilja områden för vägar och avloppsdiken till samfällda områden för flera lägenheter. De väg- och dikesområden som har upphört att vara samfällda skulle komma att höras till invidliggande fastigheter enligt vad som anförs i det följande. De lägenheter som har del i dylik väg och avloppsdike skulle få servitutsrätt att använda det område som hör till vägen eller avloppsdiket för det ändamål för vilket det hade avskilts såsom samfällt. Likaså borde vid framtida lantmåteriförrättningar behovet av vägar och ledande av vatten för de lägenheter som berörs av förrättningarna ordnas genom sådana väg- och dikesservitut som gagnar lägenheterna.

En lagstiftningsåtgärd, som leder till att samfällda vägar och avloppsdiken upphör att vara samfällda, medan de i dem delaktiga lägenheterna i stället förvärvar en ständigt servitutsrätt att utnyttja platsen för vägen eller avloppsdiket på ett sätt som motsvarar dess ändamål, är ändamålsenlig också av i egentlig bemärkelse skiftestekniska orsaker. De ändringar och reformer som för närvarande sker i fråga om utnyttjande och bebyggande av mark leder nämligen ofta till att en väg eller ett avloppsdike, som har tillkommit vid lantmåteriförrättning måhända för lång tid sedan, antingen borde förläggas till annan plats eller slopas. Såvida ifrågavarande väg eller avloppsdike utgör samfällt område för flera lägenheter, föranleder flyttningen eller slopandet därav vid lantmåteriförrättning mycket arbete och stora kostnader, och det kan rentav visa sig att åtgärden är omöjlig att genomföra. Att flytta eller slopa en servitutsväg eller ett vattenavledningsservitut är däremot enligt gällande stadganden avsevärt enklare.

Den relaterade lagstiftningsreformen borde förverkligas genom att en särskild lag stiftas om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter, varjämte lagen om skifte (604/51) borde ändras genom stadganden om att lägenheters behov av vägar och av ledande av vatten alltid borde ordnas genom stiftande av servitut.”

3.2 Överväganden om en svensk motsvarighet till den finländska lagstiftningen om avveckling av samfälligheter

Den fastighetsrättsliga lagstiftningen i Sverige och Finland vilar i åtskilliga hänseenden på en gemensam historisk grund. Det ligger därför nära till hands att en reform som genomförts i ett av länderna kan vara ägnad att tjäna som förebild för en lagstiftning även i det andra landet.

Fastighetsbildningsutredningen har därför med stort intresse studerat den finländska lagstiftningen om avveckling av samfälligheter. Vid ett studiebesök i Finland har kommittén tagit del av de erfarenheter från lagstiftningens genomförande och tillämpning som man där kunde redovisa.

När det gäller denna redovisning kan rent allmänt sägas att omdömena om dikeslagen var varierande. Flertalet av de företrädare för lantmåteristyrelsen som kommittén kom i kontakt med menade sålunda att erfarenheterna av

lagstiftningen var övervägande positiva. Av de lantmätare på fältet som kommittén också träffade gav emellertid några uttryck för en mera kritisk inställning. Kommittén fick därigenom ta del av olika anmärkningar mot dikeslagens utformning. Det bör dock särskilt framhållas att någon kritik inte uttalades vid kommitténs kontakter med företrädare för kommunerna och för lantbrukets organisationer i deras egenskap av representanter för olika sakägarintressen.

Mot bakgrund av erfarenheterna av den finländska lagstiftningen och på grundval av kommitténs egna överväganden skall rent allmänt sägas följande om fördelar och nackdelar med en lagstiftning om automatisk avveckling av samfälligheter – närmast under jämförelse med alternativet att åstadkomma avvecklingen genom förrättningar.

Vad som först bör framhållas är att lagstiftningsmetoden innebär att avveckling av samfälligheter sker utan några omedelbara kostnader. Vissa kostnader kan visserligen uppkomma i efterhand som en följd av lagstiftningen. Dessa lär emellertid under alla förhållanden bli obetydliga i jämförelse med de utrednings- och övriga handläggningskostnader som med nödvändighet uppkommer vid en avveckling enligt förrättningsmetoden.

Till förmån för lagstiftningsmetoden talar också det förhållandet att saneringseffekten inträder omedelbart vid lagens ikraftträdande och samtidigt över hela landet. En riksomfattande sanering genom förrättningar måste däremot genomföras i etapper, sannolikt under en tidrymd av flera tiotal år.

Förrättningsmetoden har emellertid den fördelen att fastighetsindelningen för varje särskilt fall kan saneras i den omfattning som är lämplig. Den mest ändamålsenliga lösningen kan väljas. Lagstiftningsmetoden har däremot uppenbara begränsningar i dessa hänseenden. Det går således inte att genom lagstiftning undanröja alla saneringsproblem. Härtill kommer att det är ofrånkomligt att en avveckling genom lagstiftning i vissa enskilda fall leder till resultat som inte är fullt tillfredsställande. Detta medför att fastighetsindelning som uppkommit till följd av lagstiftningen i vissa fall måste korrigeras i efterhand.

Enligt kommitténs uppfattning är dock inte nackdelarna med lagstiftningsmetoden så stora att de överväger dess fördelar i förhållande till förrättningsmetoden. Kommittén har därför utformat ett förslag till *Lag om avveckling av samfälliga vägar och diken*. Förslaget redovisas närmare i specialmotiveringen.

I specialmotiveringen redovisas också kommitténs förslag till ändringar i 10 kap. 5 § FBL och 18 § jordabalkens promulgationslag.

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till lag om avveckling av samfällda vägar och diken

1 § Lagens ändamål och tillämpningsområde

Av paragrafen framgår vad lagen i huvudsak går ut på. Samfällad mark som är avsedd till väg eller dike skall upphöra att vara samfällad när lagen träder i kraft. Detta innebär att ägarna av de fastigheter, till vilka den samfällda marken hör, automatiskt förlorar sin äganderätt till denna genom lagens ikraftträdande.

Skälen till att kommittén föreslår att gemensam äganderätt till samfällda vägar och diken skall upphöra har i huvudsak framgått av den tidigare redovisningen.

För det första syftar den föreslagna lagstiftningen till *förenkling av förrättningsverksamheten* och förenkling av utredning och redovisning av fastighetsindelningen i andra sammanhang, både offentliga och privata. Att gemensam äganderätt till samfällad mark upphör får till följd att förrättningar som i framtiden berör sådan mark kan genomföras utan tids- och kostnadskrävande utredningar om deläggande och andelstal och utan att många sakägare måste kallas till sammanträde eller delges förrättningshandlingar. Också arbete med primärkartor och grundkartor samt planläggning och markförvärv m. m. underlättas. Härigenom uppkommer väsentliga besparingar.

För det andra har lagen till syfte att *åstadkomma en förbättrad fastighetsindelning*. De samfälligheter som finns utgör bara i undantagsfall lämpliga enheter. Åtskilliga samfällda vägar och diken används således inte till sina ursprungliga ändamål och i fråga om de samfälligheter som fortfarande används till väg eller dike föreligger sällan överensstämmelse mellan delägarkretsen och dem som nyttjar marken. Samfällad mark ingår sålunda ofta i väg som är upplåten till allmänt begående. I andra fall är förhållandena däremot sådana att väg- eller dikesmark som är samfällad för ett stort antal fastigheter används för bara någon eller några av dessa och ibland därjämte för fastigheter som saknar del i samfälligheten.

Avvecklingen av samfällda vägar och diken får också till följd att *kompletteringen av fastighetsregistret underlättas*. Samtidigt medför bortfallet av ett stort antal registerenheter att hanteringen av ett komplett register blir enklare än den annars skulle ha blivit.

Även om den gemensamma äganderätten till samfällda vägar och diken upphör omedelbart vid lagens ikraftträdande, kvarstår dock vissa rättsverkningar av att marken tidigare varit samfällad. I fråga om mark som fortfarande används till väg eller dike när lagen träder i kraft erhåller sålunda samfällighetens delägare servitut som ersättning för den samfällda äganderätten. Detta föreskrivs i 4 §. Delägarna kan vidare under en övergångstid efter lagens ikraftträdande göra anspråk på ersättning i pengar. Bestämmelser om detta finns i 5–7 §§.

Av betydelse för att tillgodose syftet med lagstiftningen är att den gemensamma äganderätten till samfällda vägar och diken avvecklas och att dessa slags samfälligheter bortfaller såsom särskilda enheter i fastighetsindelningen. Avvecklingen av samfälligheterna förutsätter emellertid regler om vem som i fortsättningen skall äga den förut samfällda marken och hur denna skall vara inordnad i fastighetsindelningen. Sådana regler finns i 2 och 3 §§.

Lagens ikraftträdande innebär att fastighetsindelningen ändras. All ändring i fastighetsindelningen skall enligt 19 kap. 2 § FBL redovisas i fastighetsregister. Sådant redovisning blir i princip nödvändig också med avseende på den ändring som sker genom den föreslagna lagstiftningen. De erforderliga registeråtgärderna bör emellertid få anstå till dess att de av särskilda skäl blivit påkallade. En bestämmelse om detta finns i 9 §.

Den omständigheten att samfällda vägar och diken avvecklas automatiskt genom lagens ikraftträdande innebär att också frågan om den samfällda markens fortsatta tillhörighet måste lösas genom automatik. Detta leder emellertid ofrånkomligen till att resultatet i många enskilda fall blir mindre ändamålsenligt än om samfälligheterna i stället avvecklats genom förrättningsförfarande. I vissa fall kan det därför bli nödvändigt att göra justeringar efter lagens ikraftträdande. Den förut samfällda marken kan behöva inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än som skett genom ikraftträdandet. Bestämmelser om ett särskilt förfarande för sådant inordnande finns i 10 och 11 §§.

I 1 § anges *lagens tillämpningsområde*. Detta är i huvudsak detsamma som enligt den finländska dikeslagen. I vissa hänseenden föreslås dock avvikelser från den finländska motsvarigheten.

Lagen äger tillämpning beträffande *mark som hör till flera fastigheter gemensamt*. Härmed anknyter lagtexten till definitionen på begreppet samfällighet i 1 kap. 3 § FBL. Lagen gäller således endast *marksamfälligheter*. Särskilt bör uppmärksammas att lagen därmed inte äger tillämpning i fråga om t. ex. vägsamfälligheter vilka inrättats enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar eller dikningssamfälligheter som tillkommit enligt bestämmelser i 7 kap. vattenlagen (1918:523).

Lagen gäller i fråga om *samfällda vägar och diken*. Andra slags samfälligheter faller utanför.

Det kan diskuteras i vad mån en sådan avgränsning är lämplig. Även andra samfälligheter än samfällda vägar och diken utgör i stor utsträckning saneringsobjekt. Eftersom dessa lämnas utanför lagens tillämpningsområde kommer de således även i framtiden att vara till olägenhet i förrättningsverksamheten och i andra sammanhang. Det bör emellertid framhållas att samfällda vägar och diken utgör de utan jämförelse största saneringsproble-

men. Sådana samfälligheter har inrättats vid praktiskt taget alla de skiften som bildar grunden för fastighetsstrukturen på landsbygden. De har också tillkommit i stort antal vid senare delningsförrättningar. Utmärkande för de samfällda vägarna och diken är att de i regel sträcker sig över stora områden och angränsar flera fastigheter. De blir därför berörda av förrättningar i betydligt större omfattning än andra slags samfälligheter. Dagens vägnät på landsbygden och inom områden som tidigare utgjort landsbygd är vidare inte alls detsamma som när den samfällda vägmarken undantogs. De samfällda avloppsdikena är oftast obehövliga. Detta gör att en lagstiftning som enbart tar sikte på samfällda vägar och diken väl kan försvaras.

Att en lagstiftning om automatisk avveckling av samfälligheter bör tillämpas bara i fråga om samfällda vägar och diken har sin förklaring i att andra slags samfälligheter i allmänhet inte är lämpade att avvecklas utan ett förrättningsförfarande. De är för det första i motsats till vägarna och diken inte utformade så att det är möjligt att på ett enkelt sätt ange hur de fortsättningsvis skall inordnas i fastighetsindelningen. För det andra torde den gemensamma äganderätten till samfällad väg- och dikesmark, som fortfarande används för sitt ändamål, nästan alltid med fördel kunna ersättas med servitut. Detta gäller visserligen också för många andra slag samfälligheter men långt ifrån för alla.

En viktig omständighet är att de väg- och dikessamfälligheter som inte längre används för sina ursprungliga ändamål praktiskt taget alltid är onyttiga i den bemärkelsen att de inte heller används för något annat gemensamt ändamål. Deras utformning gör som regel detta omöjligt. Visserligen lär det förekomma att bysamfällda vägar som blivit skogbevuxna någon gång avverkas för delägarnas räkning. Ett sådant utnyttjande av den samfällda vägmarken är emellertid så extraordinärt att man knappast kan påstå att samfälligheten numera tjänar ett för delägarfastigheterna gemensamt skogsbruksändamål.

För andra slags samfälligheter är det däremot vanligare att marken numera används för något annat gemensamt ändamål än det för vilket samfälligheten en gång har bildats. Som exempel kan nämnas den samfällda nätgistplatsen Söderbyle s:4 (se avsnitt 2.3.2), som numera har stor betydelse som samfällad båt- och badplats. Om en sådan samfällighet skulle avvecklas automatiskt genom lagstiftning, skulle det bli svårt att på ett enkelt sätt bevara delägarnas rätt att använda marken. Delägarna skulle knappast vara betjänta av ett servitut för det ändamål som samfälligheten ursprungligen avsett att tjäna. I stället skulle behövas ett servitut som täcker den aktuella användningen av marken – ett bad- och båtplatsservitut. För att ett sådant skall tillskapas lär emellertid ett förrättningsförfarande inte kunna undvaras.

Den omständigheten att den nu föreslagna lagstiftningen bara tar sikte på samfällda vägar och diken innebär inte att problemen med andra slags samfälligheter kommer att lämnas obeaktade av kommittén. Som tidigare framhållits avser kommittén att i ett kommande betänkande lämna förslag till sådana regler om förrättningsförfarandet som gör det möjligt att på ett enklare sätt avveckla onyttiga samfälligheter som har ett ringa värde.

För att en samfällighet skall falla inom lagens tillämpningsområde skall den vara *avsedd till väg eller dike*. Det ändamål för vilket samfälligheten bildats är sålunda avgörande för lagens tillämplighet – inte den aktuella

användningen av den samfällda marken. Ändamålet med samfälligheten framgår vanligen av protokollet från den förrättning vid vilken samfälligheten bildats. Lagen äger dock tillämpning också i fråga om samfällda vägar som funnits av ålder och som lämnats oredovisade vid laga skifte.

Samfälld mark som undantagits för något annat ändamål men som efter hand kommit att användas till väg eller dike omfattas således inte av lagen. Dock bör lagen anses äga tillämpning i fråga om sådana samfälligheter, vilkas ändamål är detsamma som en väg eller ett dike, trots att ändamålet betecknats på något annat sätt, t. ex. gata eller avloppsgrav. Fägatan Millmark s:8 och kanalerna Millmark s:26 (se avsnitt 2.3.4) är antagligen sådana samfälligheter som skulle komma att omfattas av lagen.

Ibland betecknas en samfällighet som ett område för visst ändamål jämte väg till området, t. ex. Backa s:10, källa med väg, och Backa s:14, ett strandområde jämte tillfartsväg (se avsnitt 2.3.2). I dessa fall äger lagen tillämpning i fråga om vägmarken – inte på samfälligheten i övrigt.

Den finländska dikeslagen äger i viss utsträckning tillämpning också på annat än väg- och dikesmark. Sålunda gäller dikeslagen beträffande en upplagsplats eller något annat område som ligger invid den samfällda vägen eller diket, om området ingår i samma samfällighet och varit avsett att tjäna användningen av vägen eller diket. Kommittén har inte tagit med någon motsvarighet till denna bestämmelse i det svenska lagförslaget. Visserligen kan det väl också i Sverige förekomma att det i anslutning till samfällda vägar finns samfällda upplagsplatser och liknande områden som varit avsedda att tjäna användningen av vägen. Det är emellertid knappast troligt att man vinner särskilt mycket på att ta med en speciell föreskrift som har avseende på dessa företeelser. Beträffande t. ex. vändplatser, mötesplatser och liknande är det sålunda uppenbart att de hör till vägen och att de därför omfattas av lagen. Däremot kan det vara mera tveksamt om t. ex. en upplagsplats skall anses höra till vägen. Det kan nämligen ibland vara svårt att avgöra om den samfällda upplagsplatsen tillkommit för att tjäna vägens användning eller om tvärtom vägen varit avsedd till upplagsplatsens behov.

I 2 § finländska dikeslagen stadgas ett undantag från lagens tillämpningsområde. Lagen berör inte ett område på vilket en väghållare innehar vägrätt enligt lagen om allmänna vägar. Något motsvarande undantag föreslås inte med avseende på den svenska lagen. Enligt kommitténs uppfattning är det mest ändamålsenligt att låta lagen äga tillämpning också på samfälld vägmark som ingår i allmän väg. Visserligen är det av mindre betydelse om marken är föremål för samfälld äganderätt eller tillhör en enskild fastighet så länge den ingår i den allmänna vägen. Om och när vägrätten en gång upphör, är det emellertid lämpligare att marken ingår i en enskild fastighet än att ett då helt onyttigt samfällighetsförhållande får bestå.

Till skillnad från vad som gäller enligt den finländska dikeslagen föreslår kommittén att den svenska lagen inte skall äga tillämpning på samfälligheter som har tillkommit under senare tid. Gränsen har satts vid fastighetsbildningslagens ikraftträdande. Lagen gäller följaktligen bara *samfälligheter som inrättats före den 1 januari 1972*.

I och för sig skulle visserligen en generell avveckling av väg- och dikessamfälligheter inte medföra några större olägenheter. De samfälligheter för dessa ändamål som tillkommit fr. o. m. 1972 torde vara ganska fåtaliga

och några nämnvärda problem torde inte uppkomma om den samfällda äganderätten till marken i dessa fall upphör och ersätts med servitut. Kommittén kan emellertid å andra sidan inte heller se några påtagliga fördelar med en sådan ordning. De samfälligheter som efter 1972 har tillkommit med stöd av antingen FBL eller i vissa fall genom inlösen vid en anläggningsförrättning är väl i allmänhet fortfarande i bruk för de avsedda ändamålen.

En utsträckning av lagens tillämpningsområde till de nytillkomna väg- och dikessamfälligheterna skulle i konsekvensens namn fordra ett förbud mot att nybilda samfälligheter för väg- och dikesändamål. Ett sådant konsekvensförbud har också intagits i den finländska skifteslagen. Enligt kommitténs mening är det emellertid onödigt att införa ett sådant förbud. Sådana samfälligheter som kan komma i fråga för nybildning måste nämligen stå i överensstämmelse med de villkor som föreskrivs i 3, 5 och 6 kap. FBL. Olämpliga samfälligheter får således inte nybildas.

2 och 3 §§ Markens fortsatta tillhörighet

Såsom tidigare framhållits är det primära för att syftet med lagstiftningen skall uppnås att den gemensamma äganderätten till samfällad mark upphör. Frågan vem som i fortsättningen skall äga den samfällda marken och vart denna skall föras i anseende till fastighetsindelningen utgör på sätt och vis "reformens baksida". Det är således viktigt att framhålla att reformen inte alls har till syfte att tillgodose vare sig ekonomiska intressen eller rättsliga anspråk från presumtiva mottagares sida.

Av detta skall dock inte dras den slutsatsen att frågan hur den förut samfällda marken skall inordnas i fastighetsindelningen är betydelselös. Tvärtom är det från allmän synpunkt önskvärt att den fastighetsindelning som uppkommer när samfälligheterna avvecklas blir så ändamålsenlig som möjligt. Detta innebär att reglerna om den samfällda markens fortsatta tillhörighet bör utformas så att mindre tillfredsställande resultat sällan uppkommer. Samtidigt måste dock reglerna vara enkla och lättillgängliga.

I den finländska dikeslagen anges såsom en huvudregel att den förut samfällda marken övergår till angränsande fastigheter. Ligger marken mellan två fastigheter, övergår den till båda uppdelad längs mittlinjen.

Den finländska huvudregeln uppfyller kravet på enkelhet. Resultatet av dess tillämpning blir också för det mesta invändningsfritt. Kommittén har därför valt en lösning som i stort motsvarar den finländska.

I 2 § 1 st föreskrivs sålunda att den samfällda marken vid lagens ikraftträdande *övergår till den fastighet som ligger närmast*. Detta innebär att samfällad mark som ligger mellan två fastigheter delas mellan dessa så att till vardera fastigheten övergår den mark som ligger närmast denna. Delningen sker alltså på det sätt som angavs i 12 kap. 4 § äldre jordabalken i fråga om delning av vattenområden mellan byar. Resultatet blir i allmänhet att den samfällda marken *delas längs mittlinjen* i enlighet med vad som föreskrivs i den finländska dikeslagen.

Kommittén är medveten om att regeln om delning av den samfällda marken längs mittlinjen i och för sig kan diskuteras. Vissa lämplighetskäl

talat sålunda för att samfällad mark som gränsar till två fastigheter i stället bör införlivas med endast endera av dessa. Det är nämligen den lösning som vanligen föredras när marköverföringen sker vid förrättning. Därigenom slipper man olägenheten av att nya gränslinjer tillskapas. Den fastighet med vilken den samfällda marken införlivas får bara sin yttergräns förskjuten så att den i fortsättningen sammanfaller med den tidigare gränsen mellan samfälligheten och den andra fastigheten.

Det är emellertid enligt vad kommittén funnit inte lätt att utforma en generell regel som ger en sådan lösning. Visserligen skulle det t. ex. kunna föreskrivas att den förutvarande samfälligheten skall införlivas endast med fastigheter som angränsar i söder eller väster. En sådan lösning skulle dock lätt väcka missnöje bland fastighetsägare som inte fått tillskott av samfällad mark. Kommittén har därför inte ansett sig kunna komma ifrån en lösning enligt den finländska förebilden.

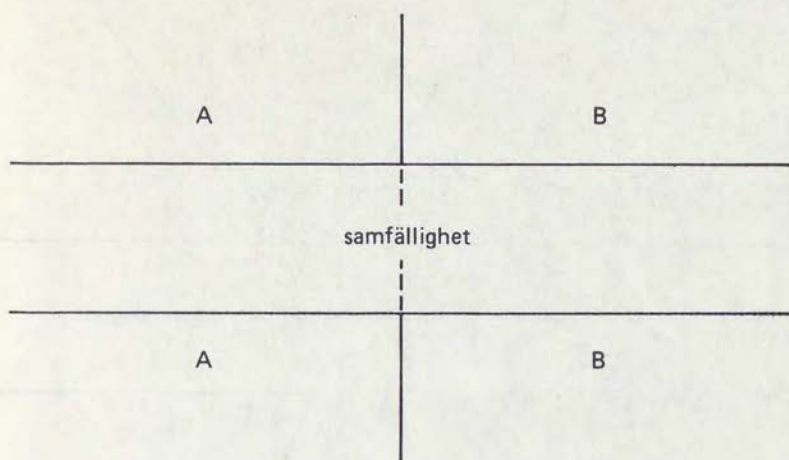
Det bör emellertid även i det här sammanhanget framhållas att lagförslaget innehåller bestämmelser som gör det möjligt att på ett enkelt sätt i efterhand göra korrigerering när tillämpningen av huvudregeln i det enskilda fallet skulle ge upphov till en mindre tillfredsställande fastighetsindelning. Bestämmelserna om inordnandebeslut i 10 § medger sålunda att den samfällda marken förs odelad till de fastigheter som angränsar samfälligheten på dess ena sida, när en uppdelning av någon anledning är opraktisk.

Det är vidare uppenbart att en delning av den samfällda marken i enlighet med huvudregeln ibland ger upphov till gränslinjer som genom förekomsten av hack och andra oregelbundenheter framstår som otillfredsställande från teknisk synpunkt. Den kritik som lantmätare i Finland framförde mot dikeslagen tog i stor utsträckning sikte på detta. Till bemötande av sådan kritik kan emellertid framhållas att flertalet samfällda vägar och diken är belägna i skogsmark eller inom andra områden där det i allmänhet har mindre betydelse att gränsdragningen är den i tekniskt hänseende mest lämpliga. Avvikelsena från vad som är lämpligast torde dessutom aldrig bli annat än obetydliga. Skulle i något fall gränsdragningen ändå behöva ändras av rent tekniska skäl, kan också detta ske genom inordnandebeslut enligt 10 §.

Ett önskemål om att i görligaste mån ändå undvika att de nytillkomna gränslinjerna blir tekniskt ofullkomliga ligger emellertid bakom kommitténs förslag om undantag från regeln att samfällad mark skall föras till den fastighet som ligger närmast. Undantaget, som anges i 2 § 1 st. andra meningen, innebär att gränsen mellan fastigheter skall förlängas obruten över samfälligheten.

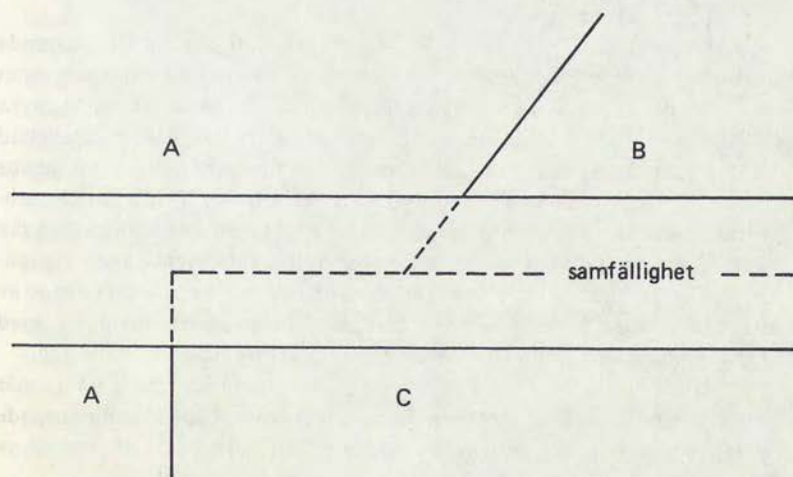
Regeln har i sakligt hänseende viss motsvarighet i 7 § 2 st. finländska dikeslagen där det stadgas: *Hör ägora på bägge sidor av (det samfällda) området till samma fastighet så, att fastighetens rå skulle gå fram över området utan att ändra riktning, bestämmas rån inom upphävd samfällighet mellan till dylik fastighet överfört område och andra fastigheter enligt riktningen hos nämnda rå.* Denna bestämmelse är av betydelse när en samfällad väg eller ett samfällt dike korsar en fastighets yttergräns i annat än rät vinkel.

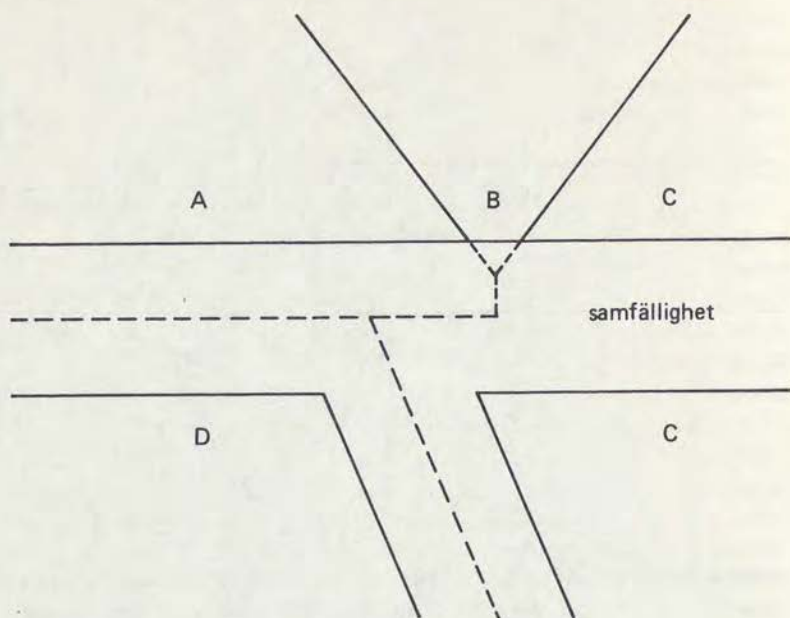
Regeln om förlängning av fastighetsgränserna är framför allt tillkommen med tanke på de fall som avses med den finländska bestämmelsen. Vad regeln innebär i dessa fall illustreras i fig. 1. Den föreslagna svenska regeln



innebär emellertid att en fastighetsgräns skall förlängas över samfälligheten fram till dess mittlinje, även när gränsen inte kan fortsätta obruten på andra sidan av mittlinjen. Detta illustreras i fig. 2 och 3. (På figurerna markerar heldragen linje befintliga gränser och streckad linje gränser som tillkommer enligt 2 § lagförslaget.)

Den finländska dikeslagen innehåller i 7 § 3 st. ett annat undantag från huvudregeln. Undantaget innebär att den samfällda marken skall införlivas endast med fastigheter som tillhört eller som härstammar från det skifteslag





för vilket samfälligheten har inrättats. Detta undantag torde i första hand ha tillkommit av tekniska skäl. Eftersom de finländska samfälligheterna i likhet med de svenska endast i begränsad omfattning varit föremål för fastighetsregistrering och kartredovisning kan konsekvenserna av dikeslagens ikraftträdande i allmänhet bara bedömas efter utredning som grundar sig på den förrättningsakt vilken upprättats när samfälligheten bildats. Man kommer således inte ifrån viss arkivforskning när man behöver veta i vad mån en fastighets gränser förändrats genom dikeslagen. Genom förevarande undantagsbestämmelse kan dock behovet av arkivforskning begränsas till att avse sådana förrättningar som berört den ifrågasvarande fastigheten eller mark som numera tillhör denna.

Kommitténs lagförslag innehåller ingen motsvarighet till den nämnda finländska undantagsbestämmelsen. De skäl för denna som redovisats ovan äger visserligen i och för sig tillämpning också med avseende på svenska förhållanden. Lagförslagets regler om inordnandebeslut medför emellertid att den ändring av fastighetsindelningen som uppkommer genom lagens ikraftträdande i viss bemärkelse inte kan anses definitiv förrän fastighetsregistrering har skett och detta är i allmänhet något som inte kommer att ske förrän frågan om den samfällda markens slutliga tillhörighet ändå aktualiseras i förrättningsssammanhang. Det torde därför inte uppkomma behov av att dessförinnan avgöra om en fastighet till äventyrs utvidgats med angränsande samfälld mark som inrättats för ett främmande skifteslag.

Samfälld mark förs således alltid till angränsande fastigheter, när huvudregeln i 2 § äger tillämpning. Detta gäller oavsett om den angränsande fastigheten ägt del i samfälligheten eller inte. Det gäller också oberoende av för vilket ändamål den angränsande fastigheten är inrättad.

Samfälligheter vilka inrättats till annat ändamål än väg eller dike skall bestå även efter lagens ikraftträdande. Det förekommer att en samfällad väg eller ett samfällt dike löper genom en sådan samfällighet som skall bestå eller på ena sidan gränsar till denna. Som exempel kan hänvisas till den samfällda kolbotten Backa s:3 (se avsnitt 2.3.2) som genom en korsande bysamfällad väg är uppdelad i två ägområden. Med tanke på dessa fall är det lämpligt att huvudregeln om införlivande med angränsande fastighet skall gälla med avseende på det angränsande samfällda markområdet. Föreskrift om detta finns i 2 § 2 st.

Det bör uppmärksammas att delaktigheten i samfällad väg- eller dikesmark som införlivas med en annan samfällighet därigenom kan komma att förändras.

Det har tidigare sagts att huvudregeln om den samfällda markens övergång till och delning mellan angränsande fastigheter i allmänhet ger invändningsfria resultat. Detta uttalande är betingat av att flertalet samfällda vägar och diken löper genom jordbruks- och skogsmark. Samfällda vägar och diken förekommer emellertid i viss omfattning även inom tätbebyggda områden. När detta är fallet kan det göras gällande att resultatet av en tillämpning av huvudregeln endast mera sällan blir godtagbart. Det är nämligen i allmänhet från åtskilliga synpunkter mindre lämpligt att utvidga bebyggelsefastigheter med angränsande vägmark. Särskilt gäller detta inom områden med detaljplan.

Den finländska dikeslagen innehåller särskilda bestämmelser för planlagda områden. Enligt dessa bestämmelser övergick en upphävd samfällighet inom stadsplan i stadens eller landskommunens ägo, om den enligt planen skulle ingå i gata, torg eller öppen plats. I övrigt övergick den samfällda mark till angränsande fastigheter med beaktande av den enligt detaljplanen gällande områdesindelningen.

Dessa särbestämmelser för detaljplanerade områden hör till det som kritiserats av finländska lantmätare. Kritikerna menar att bestämmelserna visserligen oftast medförde en ändamålsenlig lösning under förutsättning att den plan som gällde vid dikeslagens ikraftträdande verkligen blev genomförd i oförändrat skick. Det är emellertid inte ovanligt att planer ändras eller ersätts med nya innan genomförandet kan äga rum. I dessa fall har det hänt att dikeslagens särskilda bestämmelser slagit fel. Under alla förhållanden anser man att det är förenat med viss olägenhet att man för framtiden måste hålla reda på vilka planer som gällde i samband med dikeslagens ikraftträdande.

Enligt kommitténs uppfattning är det likväl nödvändigt att också i den svenska motsvarigheten till dikeslagen beakta de särskilda förhållanden som råder inom planområden. Detta kan i princip göras på två olika sätt. Ett är att huvudregeln om den samfällda markens övergång till angränsande fastigheter förses med undantag. Ett annat är att huvudregeln visserligen i princip får äga tillämpning även med avseende på planområdena men att reglerna för att i efterhand genom inordnandebeslut korrigera fastighetsindelningen utformas så att planförhållandena på ett enkelt sätt kan beaktas i samband med fastighetsregistreringen. Kommittén har valt båda lösningarna – den första med avseende på stadsplan och den andra med avseende på byggnadsplan.

I 3 § stadgas sålunda att *samfällad mark som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats tillfaller kommunen*. Denna bestämmelse har såsom ovan nämnts sin motsvarighet i den finländska lagen.

Att gatumark och motsvarande mark enligt stadsplan lämpligen bör tillfalla kommunen i stället för att övergå till angränsande fastigheter är betingat av vad som gäller i fråga om sådan mark enligt byggnadslagen (1947:385). Enligt 49 § ankommer det sålunda på kommunen att iordningställa och till allmänt begagnande upplåta gata och annan allmän plats. Enligt 74 § åvilar underhållet kommunen. (Dock ankommer det på staten, när denna är väghållare, att iordningställa och underhålla gata som samtidigt är allmän väg.) Kommunen äger vidare enligt 41 § lösningsrätt beträffande mark som enligt stadsplan är avsedd till gata eller annan allmän plats. I fall som anges i 42 och 70 §§ övergår marken till kommunen utan ersättning. Mark som utgör enskild väg för två eller flera fastigheter behöver dock inte lösas av kommunen. Sådan mark tillfaller enligt 43 § kommunen med nyttjanderätt.

Förhållandena inom stadsplan är alltså sådana att kommunen i allmänhet är ägare till all gatumark. De undantag som förekommer avser mark som tidigare utgjort enskild väg för två eller flera fastigheter, dvs. som regel samfällad vägmärk, och till vilken kommunen i stället har nyttjanderätt enligt 43 § byggnadslagen. Den föreslagna bestämmelsen i 3 § medför således i praktiken att all gatumark utan undantag kommer i kommunens ägo.

En förutsättning för att bestämmelsen i 3 § skall äga tillämpning är att den samfällda marken ingår i gata eller annan allmän plats enligt en stadsplan som gäller vid tidpunkten för lagens ikraftträdande. Upprättas eller fastställs stadsplanen efter lagens ikraftträdande har således den samfällda marken övergått till angränsande fastigheter i enlighet med huvudregeln i 2 §. Har den sålunda inträffade förändringen inte redovisats i fastighetsregister innan planfastställelsen sker, är det emellertid inget som hindrar att den förut samfällda marken ändå slutligt införlivas med någon fastighet som tillhör kommunen. Detta kan ske genom inordnandebeslut enligt 10 §.

Samfällad mark som enligt stadsplan ingår i gata eller annan allmän plats tillfaller kommunen även om marken ännu inte ställts i ordning eller upplåtits till allmänt begagnande för sitt ändamål. Det räcker att marken enligt planen är avsedd till gata eller annan allmän plats.

Bestämmelsen i 3 § äger inte tillämpning i fråga om annan i stadsplan redovisad mark än sådan som ingår i gata eller annan allmän plats. *I fråga om samfällad mark inom byggnadskvarter gäller i stället huvudregeln i 2 §.* Kommittén föreslår således inte någon motsvarighet till de särskilda reglerna i finländska dikeslagen om tomtindelad mark, annan kvartersmark och specialområden av olika slag. I den mån som huvudregeln ger upphov till en fastighetsindelning som är olämplig med hänsyn till planförhållandena kan detta korrigeras genom inordnandebeslut enligt 10 §. Fastighetsindelningen kan därvid anpassas till den plan som gäller när beslutet meddelas. Hänsyn behöver således inte tas till förhållandena vid lagens ikraftträdande.

En registerenhet som utgörs av samfällda vägar eller samfällda diken kan ibland vara belägen delvis inom och delvis utom stadsplan. Delar av registerenheten som ligger inom stadsplan kan vidare vara belägna dels inom byggnadskvarter, dels inom gata eller annan allmän plats. När detta är fallet

tillämpas 3 § beträffande sådana delar av registerenheten som utgör gata eller annan allmän plats och 2 § i övrigt. En registersamfällighet behandlas således inte som en enhet i detta hänseende.

Av bestämmelsen i 3 § följer endast att *den samfällda marken tillfaller kommunen med äganderätt*. Bestämmelsen anger däremot inte på vilket sätt marken i fortsättningen skall vara inordnad i fastighetsindelningen. I denna fråga föreslår kommittén att marken antingen skall ingå i en kommunen tillhörig fastighet eller utgöra särskild fastighet. Avgörandet får i varje enskilt fall bero på kommunens önskemål. Föreskrift om detta finns i 12 §.

Bestämmelsen i 3 § gäller bara i fråga om mark inom stadsplan. *Huvudregeln i 2 § gäller således beträffande mark inom byggnadsplan.*

Som tidigare framhållits är visserligen huvudregeln inte lämpad för tätbebyggda områden. Detta gäller inte bara inom stadsplan utan i princip oavsett hur planförhållandena är ordnade. Inom byggnadsplan görs som regel åtskillnad mellan fastigheter inom byggnadsmark och fastigheter som är avsedda till annat än bebyggelse. En överföring av befintlig vägmärk, som nu ingår i en samfällighet, till angränsande byggnadstomter innebär således att principerna för fastighetsindelningen inom planområdet frångås. Detta är inte lämpligt. Viktigare är emellertid att det med avseende på åtskilliga planområden finns behov av ett komplett och ständigt aktuellt fastighetsregister. Om ambitionen att vidmakthålla ett sådant skulle upprätthållas efter det att samfälld vägmärk fördelats på ett stort antal mindre fastigheter, skulle sannolikt inte arbetet med detta komma att stå i rimlig proportion till nyttan med att den samfällda äganderätten upphävts.

När kommittén likväl föreslår att huvudregeln om den samfällda markens övergång till angränsande fastigheter skall gälla utan undantag inom byggnadsplan, hänger detta samman med att kommittén inte kunnat finna någon enkel och enhetlig alternativ lösning som svarar mot vad som skall gälla inom stadsplan. Detta beror på att förutsättningarna i väsentliga hänseenden är olika för olika planområden. Förvaltningen av mark som enligt byggnadsplan är avsedd till väg eller annan allmän plats är nämligen i motsats till vad som gäller inom stadsplan inte något som enligt lag ankommer på kommunen. Att generellt överföra samfälld mark som är avsedd till sådant ändamål med äganderätt till kommunen kan därför inte komma i fråga. Det finns inte heller inom alla planområden något annat slags rättssubjekt som lämpligen kan tillföras samfälld mark genom en automatiskt verkande lagregel. Visserligen torde ansvaret för väghållningen inom flertalet planområden ankomma på en vägförening som inrättats enligt bestämmelserna i 3 kap. lagen om enskilda vägar. Sådana vägföreningar förekommer dock inte överallt. Frågan om väghållningen har sålunda lösts på annat sätt inom åtskilliga planområden. Även i fall där vägförening finns och formellt svarar för väghållningen kan det emellertid vara så att det ekonomiska och det faktiska ansvaret i övrigt för väghållningen övertagits av kommunen. I sådana fall är det vanligt att vägföreningen "förpuppats" – den bedriver inte någon verksamhet.

Detta att det inte gått att finna någon enhetlig lösning på frågan hur samfälld mark som enligt byggnadsplan skall ingå i väg eller annan allmän plats lämpligen bör inordnas i fastighetsindelningen efter en avveckling av

den samfällda äganderätten innebär att frågan måste lösas särskilt för varje planområde. Detta kan inte göras genom automatiskt verkande lagregler. Lösningen måste i stället grundas på en bedömning av varje särskilt fall. Sådan bedömning skall i enlighet med vad kommittén föreslår kunna göras i anslutning till att den ändring av fastighetsindelningen som inträffat genom lagens ikraftträdande blir föremål för fastighetsregistrering. Därvid kan inordnandebeslut enligt 10 § meddelas.

Kommitténs förslag i fråga om samfällda vägar och diken som ligger inom byggnadsplan och där ingår i väg eller annan allmän plats innebär således följande.

Vid lagens ikraftträdande upphör automatiskt den samfällda äganderätten. Samtidigt övergår marken till angränsande fastigheter enligt huvudregeln i 2 §. Marken blir således inte under något skede "herrelös".

Den omständigheten att den samfällda marken övergått till angränsande fastigheter innebär emellertid inte att ägarna av dessa får disponera över marken på annat sätt än tidigare. Marken skall – i enlighet med vad som följer av bestämmelserna i 4 och 8 §§ – även fortsättningsvis användas för det ändamål som bestäms i planen. Markens anknytning till enskilda angränsande fastigheter kan därmed betraktas som övervägande formell. Den ger inte upphov till några verkliga olägenheter.

Det är först när den sålunda inträffade förändringen av fastighetsindelningen skall redovisas i fastighetsregister som eventuella olägenheter av att marken överförs till angränsande fastigheter gör sig gällande. I det sammanhanget kan emellertid beslutas att marken i stället skall inordnas i fastighetsindelningen på något annat sätt som är mera ändamålsenligt med hänsyn till de särskilda förhållandena inom planområdet. Detta innebär att tillämpningen av huvudregeln i 2 § inom byggnadsplan oftast får en provisorisk karaktär. Den förut samfällda marken kommer således att ingå i angränsande fastigheter bara under tiden mellan lagens ikraftträdande och fastighetsregistreringen.

Det som nu har sagts i fråga om byggnadsplan gäller också i fråga om avstyckningsplan enligt äldre planlagstiftning.

4 § Servitut som ersättning för andel i samfällad mark

I samband med den tidigare redovisningen för rådande samfällighetsförhållanden (avsnitt 2) har kommittén med stöd av den begränsade undersökningen av förhållandena i fem olika byar uttalat att omkring hälften av den samfällda vägmark som i dag finns kvar fortfarande används till vägändamål. Någon motsvarande beräkning av i vilken omfattning den samfällda dikesmarken fortfarande används har kommittén inte gjort. Sannolikt saknar dock dikesmarken i avsevärt större utsträckning betydelse.

Behovet av att upphäva den samfällda äganderätten till vägar och diken hänför sig i första hand till sådan samfällad mark som inte längre används för sitt ändamål. Det är dessa samfälligheter som är i verklig mening onyttiga och det är också dessa som oftast berörs av förrättningar och därmed vållar olägenheter av sådant slag som redovisats i den tidigare framställningen.

Saneringsbehovet är inte lika framträdande när det gäller samfällad mark som fortfarande används till väg eller dike. Samfälligheterna är således inte

onyttiga i samma bemärkelse så länge marken fortfarande används för det ursprungliga samfällda ändamålet. Vidare ligger det i sakens natur att den mark som används till väg eller dike inte berörs av förrättningar på samma sätt och i samma omfattning som sådan samfällad väg- eller dikesmark som numera är integrerad med omgivande skogs- eller jordbruksmark. Den samfällda äganderätten till dessa vägar och diken medför därför inte några större problem för förrättningsverksamheten.

Det som nu sagts gör att det i och för sig kan ifrågasättas om inte tillämpningsområdet för den föreslagna lagen bör begränsas så att den automatiska avvecklingen av samfällda vägar och diken endast får gälla sådana samfälligheter som inte längre används till de avsedda ändamålen. Kommittén föreslår emellertid inte en sådan begränsning.

Ett skäl till att lagstiftningen bör inbegripa även befintliga vägar och diken är att det likväl föreligger ett visst saneringsbehov med avseende på dessa. Som tidigare framhållits är det nämligen så att delägarkretsen, särskilt när det gäller bysamfälligheterna, sällan är helt identisk med dem som använder den samfällda vägen eller det samfällda diket. Användarkretsen kan sålunda i vissa fall vara betydligt större än delägarkretsen, såsom fallet är när en samfällad väg ingår i gata eller allmän väg eller en annan väg som är upplåten till allmänt begagnande. Å andra sidan är förhållandet det motsatta när en enskild väg är av betydelse för endast ett fåtal av delägarfastigheterna. Detta gör att samfälligheterna endast i undantagsfall uppfyller de lämplighetskrav som annars brukar ställas på enheter i fastighetsindelningen.

Det avgörande skälet för att lagstiftningen bör omfatta även de befintliga vägar och diken är emellertid att det inte praktiskt låter sig göras att begränsa tillämpningsområdet till sådan mark som inte längre används till väg eller dike. Detta är en konsekvens av den teknik som valts för att avveckla den samfällda äganderätten. Denna skall upphävas automatiskt genom lagens ikraftträdande. Därvid kan inte omedelbart ske någon redovisning av vilka samfälligheter som upphävts och vilka som skall kvarstå. Sådan redovisning kommer i många fall inte heller att ske inom överskådlig tid. Detta innebär att – om lagstiftningen inte skall omfatta alla samfällda vägar och diken – man vid varje förrättning, som i framtiden berör ett område som varit samfällt till väg eller dike och som vid tiden för förrättningen inte längre används för sådant ändamål, måste utreda om vägen eller diket upphört att användas före eller efter lagens ikraftträdande. Det säger sig självt att tillfredsställande utredning om detta knappast kan förebibras när mycket lång tid förflutit från ikraftträdandet.

Även den finländska dikeslagen har ägt tillämpning på både nyttiga och onyttiga samfälligheter. Att äganderätten till mark inom befintliga vägar och diken ändrats har dock enligt den finländska lagstiftningen inte inneburit att rätten att använda marken därmed också övergått till den nye ägaren ensam. De delägare i samfälligheten som före dikeslagens ikraftträdande använt vägen eller diket har nämligen fått rätten till fortsatt användning tryggad genom servitut.

Det är uppenbart att den rätt till användning av befintliga vägar och diken som tillkommit delägarna i den samfällda marken måste bevaras även enligt den svenska lagstiftningen. Den ändring i fastighetsindelningen som lagstiftningen medför görs i saneringssyfte och för att förenkla förrättnings-

verksamheten. Meningen är att fastighetsindelningen, som med avseende på samfällighetsbeståndet återspeglar gångna tiders ekonomiska struktur, bättre skall anpassas till den aktuella markanvändningen. Lagstiftningen syftar således inte alls till ändrad markanvändning. Ändamålet med lagstiftningen är inte heller att tillgodose ekonomiska eller rättsliga anspråk från enskilda markägares eller det allmännas sida.

Kommitténs förslag innebär att delägarnas rätt att använda befintliga vägar och diken bevaras på i huvudsak samma sätt som enligt den finländska lagstiftningen. Enligt 4 § lagförslaget gäller sålunda att *servitut uppkommer till förmån för delägarfastigheterna, om den samfällda marken används till väg eller dike när lagen träder i kraft.*

Av detta följer att servitut inte alltid uppkommer som ersättning för den samfällda äganderätten. Förutsättningen är sålunda att marken används till väg eller dike när lagen träder i kraft. Vad detta skall innebära är något som i allmänhet inte kan vara oklart. I flertalet fall är det sålunda uppenbart om en väg eller ett dike är i bruk eller inte. Oklarhet kan emellertid föreligga när det gäller vägar och diken som inte alltid är i bruk utan endast används tillfälligtvis, ibland med lång tids mellanrum. Detta kan särskilt vara fallet med skogsvägar.

Enligt kommitténs mening bör användningsrequisitet med tanke på dessa fall inte tolkas sålunda att det ställs krav på en användning som är aktuell just vid lagens ikraftträdande. Den omständigheten att en skogsväg inte är i bruk och kanske inte ens i sådant skick att den kan brukas när lagen träder i kraft behöver således inte utesluta att servitut ändå uppkommer för delägarna. Sålunda bör servitut anses föreligga när förhållandena är sådana att vägmarken tidigare brukats vid återkommande tillfällen och behovet av att på nytt kunna använda marken till väg alltjämt kvarstår. I dessa fall kan nämligen vägen inte anses vara i egentlig mening nedlagd.

Enligt bestämmelserna i 1–3 §§ lagförslaget ändras fastighetsindelningen omedelbart genom lagens ikraftträdande. På motsvarande sätt gäller att *servitut enligt 4 § uppkommer automatiskt när lagen träder i kraft.* Det görs således inte i anslutning till ikraftträdandet någon bedömning från fall till fall av frågan om servitut uppkommit eller inte.

Detta innebär att frågan om servitut enligt 4 § föreligger skjuts på framtiden. Den får tas upp när det i något sammanhang behövs ett avgörande. Detta kan bli fallet när frågan om delägarnas rätt till ersättning skall avgöras vid en förrättning enligt 6 §. Förekomsten av servitut till förmån för delägarna inverkar nämligen på ersättningens storlek. Servitutsfrågan kan vidare behöva avgöras när den förut samfällda marken någon gång i framtiden berörs av fastighetsbildning. Innehavarna av servitut kan nämligen i ett sådant sammanhang vara sakägare. Slutligen kan avgörandet någon gång behöva träffas i särskild ordning när det föreligger tvist om servitutsrätten. En sådan tvist kan prövas genom fastighetsbestämning eller av domstol. Ibland kan servitutsförhållandena också behöva klargöras utredningsvis, t. ex. i samband med planläggning, utan att något rättsligt avgörande sker.

Att servitutsfrågan sålunda hålls svävande intill dess ett framtida avgörande har träffats kan i och för sig tyckas besvärande. Erfarenheterna

från Finland ger emellertid inte kommitén anledning att befara några nämnvärda olägenheter. Som tidigare framhållits är frågan huruvida mark utgör väg eller dike oftast så uppenbar att det inte finns något utrymme för skiljaktiga meningar.

Det bör uppmärksammas att användningsrekvisitet är uppfyllt oberoende av hur många och vilka som svarar för användandet. Servitut uppkommer sålunda även i fråga om en samfälld väg som används enbart för den fastighet inom vars yttergränser den sträcker sig eller som används enbart av andra än delägare. I detta hänseende skiljer sig lagförslaget från vad som gäller enligt den finländska dikeslagen.

Enligt lagförslaget gäller nämligen att *servitut uppkommer för samtliga de fastigheter som ägt del i den samfällda marken* (utom naturligtvis den fastighet med vilken marken har införlivats och som därmed blivit tjänande i servitutsförhållandet). Bestämmelserna i den finländska dikeslagen innebär däremot att servitut uppkommer till förmån bara för de delägarfastigheter vilkas ägare verkligen utnyttjar marken till väg eller dike vid lagens ikraftträdande.

Kommittén har valt en annan lösning än den finländska för att därigenom undvika framtida tvister om vilka fastighetsägare som verkligen använde en befintlig väg eller ett befintligt dike när lagen trädde i kraft. Sedan det väl har blivit utrett att marken var använd till väg eller dike och det därmed klarlagts att servitut har uppkommit, behöver det – med den av kommittén valda lösningen – aldrig uppstå någon tvekan om vilka som hör till kretsen av härskande fastigheter. Detta kan avgöras på samma sätt som när det idag gäller att bestämma vilka fastigheter som äger del i en samfällighet.

Visserligen uppkommer härigenom ett stort antal onyttiga servitut. Detta är i och för sig otillfredsställande, men det behöver enligt kommitténs uppfattning inte vålla några nämnvärda olägenheter. I vart fall blir de olägenheter för den framtida förrättningsverksamheten som kan vara förknippade med de onyttiga servituten under inga förhållanden större än de som nu vållas av den samfällda äganderätten.

Tvärtom vill kommittén hävda att omvandlingen av den samfällda äganderätten till servitut åtminstone i ett avseende ger påtagliga fördelar. Detta blir fallet när den förut samfällda marken vid tidpunkten för en framtida förrättning inte längre används till väg eller dike. Hade den samfällda äganderätten då fortfarande stått kvar, skulle det ha blivit nödvändigt att behandla samtliga delägare som sakägare vid förrättningen. Formellt sett gäller visserligen detsamma när den samfällda äganderätten omvandlas till servitut. Ett servitut anses nämligen i och för sig bestå oavsett om det utnyttjas eller inte. Har servitutet under avsevärd tid inte utövats eller måste det annars anses övergivet, kan det emellertid med stöd av 7 kap. 5 § 2 st FBL upphävas vid förrättning utan att servitutshavaren därför blir berättigad till någon ersättning. Mot bakgrund av denna bestämmelse är det enligt kommitténs mening rimligt om förrättningsmyndigheten inte lägger ned något särskilt arbete för att utreda förekomsten av sådana servitut som är uppenbart onyttiga, därför att den mark som avses med förrättningen sedan länge upphört att användas till väg eller dike. Att servitutshavarna därmed inte kommer att behandlas som sakägare vid förrättningen är visserligen

enligt gällande bestämmelser formellt sett felaktigt. Underlåtenheten att behandla dem som sådana kan emellertid inte föra med sig några rättsförluster.

Uppkomsten av onyttiga servitut är alltså inte något som är till egentlig olägenhet för förrättningsverksamheten. Däremot kan det kanske ifrågasättas om inte den servitutsbildning som sker enligt 4 § blir till stor olägenhet för fastighetsregistreringen. Enligt gällande lagstiftning skall nämligen servitut i princip redovisas i fastighetsregistret. Om detta skall gälla även i fråga om förevarande slags servitut, skulle arbetet med registerredovisningen komma att bli mycket omfattande.

Kommittén anser emellertid inte att servitut som uppkommit enligt 4 § behöver redovisas i fastighetsregister annat än i undantagsfall. Föreskrift om detta finns i 9 §.

De servitut som uppkommer som ersättning för samfälld äganderätt är *väg- eller dikesservitut*. De förutvarande delägarna i den upphävda samfälligheten får således inte någon rätt att använda marken för något annat ändamål än det för vilket samfälligheten en gång har bildats.

Vidare bör uppmärksammas att servitut uppkommer bara i den del av den upphävda samfälligheten som används till väg eller dike. Ofta är det ju så att en och samma registersamfällighet fortfarande på vissa sträckor används till sitt ursprungliga ändamål, medan den på andra sträckor har införlivats med angränsande fastigheter. Särskilt vanligt är detta i fråga om de bysamfällda vägarna och dikena. Vid fastighetsregistreringen gäller nämligen att samtliga de vägar resp. diken som vid det laga skiftet undantogs såsom samfällda för byn skall registreras som endast en samfällighet.

När det gäller uppkomsten och lokaliseringen av servitut som avses i 4 § bör också uppmärksammas kommitténs *förslag till ändring i 18 § jordabalkens promulgationslag*. Av detta förslag, som närmare redovisas längre fram, följer att servitut enligt 4 § ibland kan uppkomma i mark som idag inte betraktas som samfälld.

Det har tidigare framhållits att uppkomsten av onyttiga servitut visserligen inte behöver vara till nämnvärd olägenhet. Det kan emellertid inte anses helt tillfredsställande att sådana tillskapas. Kommittén föreslår därför – för att i någon mån begränsa uppkomsten av onyttiga servitut – genom bestämmelsen i 4 § 2 st. att *servitut skall inte anses uppkomma när delägarnas rätt att använda en samfälld väg ändå är tryggad på ett annat sätt än genom den samfällda äganderätten*.

Servitut uppkommer således inte när den samfällda marken ingår i
allmän väg,
gata,
väg som är upplåten till en vägförening,
väg som utgör gemensamhetsanläggning eller
väg som underhålls av vägsamfällighet enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar eller motsvarande äldre lagstiftning.

När det gäller gemensamhetsanläggningar och vägsamfälligheter bör uppmärksammas att delägarkretsen i dessa anläggningssamfälligheter ofta inte är identiska med den samfällda markens delägarkrets. Det kan alltså förekomma att någon som är delägare i den samfällda marken inte deltar i

anläggningssamfälligheten. Enligt 4 § 2 st. uppkommer emellertid i dessa fall inte någon servitutsrätt för en sådan delägare.

5-7 §§ *Delägarnas rätt till betalning för marken*

Enligt 1 § lagförslaget gäller att samfällad äganderätt till mark som är avsedd till väg eller dike skall upphöra. Äganderätten till den samfällda marken övergår därvid från delägarkretsen till annan ägare enligt bestämmelser i 2 eller 3 §.

I 2 kap. 18 § regeringsformen stadgas att varje medborgare vilkens egendom tas i anspråk genom expropriation eller annat sådant förfogande skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten enligt grunder som bestäms i lag. Den äganderättsöverföring som avses med detta lagförslag utgör ett expropriationsliknande förfogande. Det är därmed nödvändigt att i lagen ta in bestämmelser om rätt till ersättning för samfällighetsdelägarna och om grunden för ersättningens bestämmande. Detta sker i 5 §.

Äganderätten till samfällad mark övergår enligt bestämmelserna i 1-3 §§ automatiskt vid lagens ikraftträdande från delägarkretsen till annan ägare. Det är därför inte möjligt att i omedelbar anslutning till äganderättsövergången pröva frågan om delägarnas ersättningsrätt. Prövningen måste anstå till dess att lagen trätt i kraft och då verkställas i särskild ordning. Lagförslaget innebär att ersättningsfrågan skall prövas vid en särskild förrättning - *ersättningsförrättning*. Bestämmelser om sådan förrättning finns i 6 §.

Av vad som anförts under kommitténs allmänna överväganden har framgått att fördelarna med en sanering av fastighetsindelningen genom lagstiftning i jämförelse med ett förrättningsförfarande huvudsakligen är av ekonomisk natur. Man undgår de dryga kostnader som skulle ha varit förknippade med en systematiskt bedriven saneringsverksamhet genom förrättningar över hela landet.

Såsom framgått av det som här anförts måste emellertid även en lagstiftning om automatisk avveckling av samfälligheter innehålla bestämmelser om ett förrättningsförfarande. Härmed kan det tyckas att fördelarna med automatiken i allt väsentligt måste gå förlorade. Kostnaderna för förrättningar vid vilka man i efterhand bestämmer ersättning till delägarna kan ju inte antas bli nämnvärt lägre än kostnaderna för förrättningar vid vilka man i ett sammanhang upphäver den samfällda äganderätten och förordnar om ersättning.

Kostnaderna för en avveckling genom lagstiftning blir emellertid beroende av i vilken omfattning som ersättningsförrättningar måste hållas. Det är nämligen uppenbart att lagen inte behöver innehålla föreskrift om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att ex officio föranstalta om ersättningsförrättning. Kommitténs förslag innebär sålunda - i likhet med den finländska dikeslagen - att ersättning skall bestämmas bara när det begärs av delägare. Detta överensstämmer i viss mån också med vad som enligt 6 kap. 6 § FBL gäller när samfälligheter avvecklas genom fastighetsreglering - ersättning behöver därvid i flertalet fall fastställas bara när delägare framställt yrkande om det.

Den omständigheten att ersättningsförrättning bara skall hållas efter ansökan begränsar antalet sådana förrättningar. Härtill kommer att kommittén också föreslår att ersättningsrätten preskriberas två år efter lagens ikraftträdande. Bestämmelsen om preskription finns i 7 §.

Frågan om kostnaderna för reformens genomförande blir sålunda i stor utsträckning beroende av i vilken omfattning som ersättning kommer att påkallas. När det gäller denna fråga skall först anmärkas att erfarenheterna från Finland inte ger anledning till farhågor om höga reformkostnader. Vid de lantmäterimyndigheter i Helsingfors och Borgå som kommittén besökte kunde man således inte visa något exempel på ersättningsförrättning. I hela Finland lär sådan förrättning ha anhängiggjorts före preskriptionstidens utgång i endast några enstaka fall.

Enligt kommitténs bedömning skall det sannolikt inte heller i Sverige behöva förekomma prövning av ersättningsfrågor annat än i ett fåtal undantagsfall. Denna bedömning grundas på följande.

Den omständigheten att en fastighet går miste om sin andel i samfällid väg- och dikesmark leder i allmänhet inte till annat än obetydlig värdeminskning för fastigheten. Värdet av samfällighetsandelarna är sålunda oftast lågt både i absoluta tal och i förhållande till delägarfastigheternas totala värde. Härtill kommer att förhållandena oftast är sådana att flertalet av de fastigheter som har del i en samfällighet som upphävs är belägna i anslutning till samfälligheten. Samtidigt som dessa fastigheter går miste om den samfällida äganderätten får de därför också i allmänhet ett tillskott av samfällid mark. Det är således troligt att det många gånger inte uppkommer några värdeförändringar att tala om till följd av lagstiftningen.

Till detta kommer att förrättningskostnadernas storlek måste verka avhållande på benägenheten att påkalla ersättningsförrättning. Förhållandena torde nämligen ofta vara sådana att kostnaderna för en ersättningsförrättning överstiger den samfällida markens värde. Förrättningskostnaderna skall enligt kommitténs förslag betalas av sakägarna.

Såsom inledningsvis omtalats föreskrivs i 5 § att delägarna har rätt till ersättning. Där anges också efter vilken grund som ersättning skall utgå. Sålunda stadgas att en *delägare har rätt till ersättning med ett belopp som motsvarar hans andel i samfällighetens marknadsvärde*. Ersättningsgrunden är således i princip densamma som vid expropriation. Samfällighetens värde kommer också i princip att bestämmas på samma sätt som vid en likvidvärdering enligt 5 kap. 10 § FBL, när avvecklingen sker genom fastighetsreglering.

Det är utan särskilt stadgande uppenbart att i marknadsvärdet för den samfällida marken inbegrips värdet av växande skog och annat som enligt 3 kap. jordabalken utgör tillbehör till marken.

Rätt till ersättning enligt 5 § föreligger oberoende av i vad mån den samfällida marken i fortsättningen skall vara belastad med servitut enligt 4 §§. I detta hänseende föreligger en skillnad mellan kommitténs förslag och den finländska dikeslagen. Enligt dikeslagen är sålunda ersättning utesluten när servitut uppkommer. Skillnaden är emellertid i praktiken obetydlig. Med samfällighetens marknadsvärde förstås nämligen markens värde minskat med det belopp som motsvaras av servitutsbelastningen. Detta torde innebära att ersättningsbeloppen för samfällid mark som används till väg eller

dike regelmässigt blir så små att det aldrig kommer i fråga att ersättning skall bestämmas för sådan mark i särskild förrättning. Möjligen kan dock marginella ersättningsbelopp i vissa fall komma att bestämmas, när förrättningen avser en samfällighet som omfattar både mark som fortfarande används till väg eller dike och mark som upphört att användas för sådant ändamål.

Enligt 8 § kan den samfällda marken vara belastad med nyttjanderätt och servitut som skall bestå efter äganderättsövergången. Det är uppenbart att även sådana belastningar skall beaktas när ersättning bestäms.

Av 5 § andra meningen framgår att *ersättningen skall betalas av den som blir ägare till marken*. Vem som är betalningsskyldig framgår således i första hand av bestämmelserna i 2 och 3 §§. Vid tillämpningen av huvudregeln i 2 § åvilar betalningsskyldigheten ägarna av de fastigheter som gränsar till samfälligheten och när 3 § ägt tillämpning skall i stället kommunen betala ersättningen.

Den äganderättsövergång till angränsande fastigheter som enligt 2 § sker automatiskt är emellertid, såsom tidigare påpekats, i viss mån av provisorisk beskaffenhet. Genom inordnandebeslut enligt 10 § kan sålunda förordnas att den förut samfällda marken skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än som skett genom automatiken. Sådant inordnandebeslut skall i förekommande fall meddelas i samband med att man vidtar de registeråtgärder som är påkallade med anledning av att samfälligheten avvecklats. Enligt föreskrift i 9 § 1 st. skall registrering alltid ske innan en ersättningsförrättning avslutas.

Detta innebär att man vid handläggningen av en ersättningsförrättning alltid får kännedom om vem äganderätten till den förut samfällda marken slutligen skall tillkomma. Bestämmelsen i 5 § andra meningen skall därför tolkas så att betalningsskyldigheten åvilar den slutlige ägaren, antingen denne förvärvat sin äganderätt på grund av automatiken enligt 2 § eller genom ett inordnandebeslut enligt 10 §.

Frågan om ersättning prövas enligt 6 § vid en *ersättningsförrättning*. Sådan förrättning handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. Därvid gäller bestämmelserna om förrättningsförfarandet i 4 kap. FBL i tillämpliga delar.

Ersättningsförrättning inleds efter ansökan. Detta föreskrivs inte uttryckligen men framgår av innehållet i 6 § 2 st. och av preskriptionsbestämmelsen i 7 §. Ansökan får göras av delägare i samfälligheten. Står samfälligheten under föreningsförvaltning, får även samfällighetsföreningen söka förrättning.

En ansökan som görs av en enskild delägare gäller bara för sökanden. Endast dennes anspråk skall således prövas vid ersättningsförrättningen. Har flera delägare sökt förrättning, bör dock självfallet deras anspråk prövas i ett sammanhang. När ansökan inte från början gjorts av samtliga delägare i en samfällighet, kan det därför vara klokt att avvakta preskriptionstidens utgång innan ersättningsförrättningen avslutas.

En ersättningsförrättning bör som regel avse en hel registersamfällighet eller, om samfälligheten inte är registrerad, all den samfällda mark som skulle ha utgjort registerenhet. Detta innebär således att ersättningsfrågan i förekommande fall skall prövas i ett sammanhang med avseende på alla

bysamfällda vägar.

Sakägare vid en ersättningsförrättning är, å ena sidan, de delägare som ansökt om förrättningen och, å andra sidan, de fastighetsägare som är skyldiga att betala ersättningen. Eftersom den samfällda marken vid tillämpningen av 2 § oftast införlivas med delägarfastigheter, kan en och samma person vara sakägare både i sin egenskap av förrättningssökande och såsom betalningsskyldig. Det bör anmärkas att en delägare som inte är vare sig sökande eller ägare till fastighet med vilken samfällad mark införlivas inte heller är sakägare.

En ersättningsförrättning är avslutad i och med att beslut i ersättningsfrågan har meddelats. Detta får, såsom tidigare framhållits, inte ske innan det slutligen avgjorts hur den förut samfällda marken skall inordnas i fastighetsindelningen och detta redovisats i fastighetsregistret. Av 9 § 3 st. och 10 § 1 st. framgår att frågan om inordnande ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten. Det kan därför vara lämpligt att denna fråga behandlas vid det sammanträde med sakägarna, vid vilket ersättningsförrättningen handläggs.

Beslutet i ersättningsfrågan kan överklagas i domstol. I fråga om fullföljden och om rättegången i domstol gäller bestämmelserna i 15–18 kap. FBL.

Omfattningen av en ersättningsförrättning och därmed förrättningskostnadernas storlek blir beroende av olika omständigheter. Av störst betydelse för förrättningens omfattning är frågan i vad mån delaktigheten i samfälligheten behöver utredas särskilt. Ibland finns utredning om delägarnas andelstal redan tillgänglig. Detta är fallet i fråga om samfälligheter som redovisats i stadsregister. I övrigt föreligger sådan utredning endast i mycket begränsad utsträckning. När det gäller flertalet samfälligheter på landsbygden måste således utredningen om delaktigheten grundas på arkivforskning. Såsom framgått av den tidigare redovisningen kan arbetet i sådana fall bli mycket omfattande.

Frågan vilka utredningsinsatser som behövs är också beroende av i vad mån sakägarna träffar överenskommelser. Officialvärdering kan sålunda undvaras när sakägarna blir överens om samfällighetens värde. Kan vidare sakägarna komma överens om grunderna för hur ersättningen skall fördelas mellan samfällighetens delägare, blir också en utredning om de exakta andelstalen överflödigt. Med hänsyn till det som nu sagts är det viktigt att förrättningsmyndigheten inte gör alltför omfattande utredningar innan ett första sammanträde har hållits med sakägarna.

Kostnaderna för en ersättningsförrättning skall betalas av sakägarna. Detta framgår av 6 § 2 st. Det finns således enligt kommitténs uppfattning inga skäl för att dessa kostnader skall subventioneras av statsverket. Kommittén anser vidare att varje enskild förrättning bör bära sina kostnader. Detta är angeläget med hänsyn till sakägarnas möjligheter att genom överenskommelser inverka på kostnadsnivån.

Av 6 § 2 st. framgår också hur förrättningskostnaderna skall fördelas mellan sakägarna. Huvudregeln är att kostnaderna skall betalas av sökanden. Detta är enligt kommitténs mening det som är rimligast. En annan ordning skulle i vissa fall kunna leda till mindre tillfredsställande resultat. Det skulle sålunda framstå som oskäligt om en fastighetsägare, som genom

lagstiftningen tillförts mark som han kanske inte har någon egentlig nytta av, blir tvungen att inte bara betala för markens värde utan också lämna ett bidrag till förrättningskostnader som i många fall kan tänkas motsvara eller t. o. m. överstiga markvärdet. Kommittén är visserligen medveten om att det med hänsyn till lagstiftningens expropriativa karaktär kan förefalla betänkligt att lägga kostnadsansvaret på den som fått avstå egendom. Det bör emellertid hållas i minnet att den egendom det rör sig om regelmässigt utgör andel i en onyttig samfällighet – dvs. mark som egentligen inte haft något bruksvärde för sökanden. Vidare bör framhållas att det endast är sökanden som har nytta av att ersättningsförrättningen kommer till stånd. Regeln om sökandens kostnadsansvar kan därmed sägas överensstämma med vad som gäller för fastighetsreglering. Enligt 5 kap. 13 § 1 st. FBL skall nämligen förrättningskostnaderna betalas av sakägare efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen.

Har flera ansökt om ersättningsförrättning skall vid tillämpningen av den nämnda huvudregeln kostnaderna fördelas mellan dessa i förhållande till vad var och en erhåller i ersättning. Detta behöver inte föreskrivas särskilt.

Från huvudregeln om sökandens kostnadsansvar finns ett undantag. Sökanden skall inte alltid betala hela förrättningskostnaden. Annan sakägare skall sålunda bidra till kostnaden, om han genom sitt sätt att föra talan vid förrättningen har gett anledning till särskild utredning eller annan åtgärd som inverkat på förrättningskostnadernas storlek. Detta kan t. ex. vara fallet när han vägrat medverka till en överenskommelse trots att sökandens anspråk på ersättning legat på en skälig nivå. Den uteblivna överenskommelsen kan då ha föranlett kostnader för såväl utredning om delaktigheten som officialvärdering.

Det bör anmärkas att en ersättningsförrättning inte skall belastas med sådana kostnader som avser utredning angående samfällighetens omfattning och belägenhet. Sådan utredning kan visserligen behövas för att ersättningen skall kunna beräknas. Utredningen behövs emellertid också för att man skall kunna avgöra hur den samfälliga marken i fortsättningen skall vara inordnad i fastighetsindelningen. Såsom tidigare framhållits är detta något som måste ha avgjorts innan ersättningsförrättningen avslutas. Frågan om inordnande är att betrakta som ett led i registreringsförfarandet även när frågan i vissa fall prövas i anslutning till en ersättningsförrättning. Av bestämmelsen i 13 § framgår att kostnaderna för inordnandet inte skall påföras sakägarna.

Ersättningsfrågan bör inte stå öppen under alltför lång tid. Därför upptas i 7 § en regel om *preskription* av ersättningsrätten. Ansökan om ersättningsförrättning skall göras inom två år från det att lagen trädde i kraft. Annars är rätten till ersättning förlorad.

Motsvarande preskriptionstid enligt den finländska dikeslagen var fyra år. Enligt kommitténs mening är dock två år tillräckligt. Sådana samfällighetsdelägare som kan tänkas vilja göra anspråk på ersättning lär i allmänhet få kännedom om vad som gäller på ett tidigt stadium. Det ligger nämligen i sakens natur att lagstiftningen lättast blir föremål för uppmärksamhet i nära anslutning till ikraftträdandet.

Ansökan om ersättningsförrättning har preskriptionsavbrytande verkan bara för sökanden.

8 § Rättigheter som belastat den samfällda marken

I en fastighet ingår dess andel i samfällad mark. Panträtt som upplåtits i fastigheten belastar därmed också samfälligheten. Detsamma gäller i fråga om andra fordringar som utan upplåtelse av panträtt har företrädesrätt i fastigheten. En samfällighet besväras därmed av alla fordringar som belastar de delägande fastigheterna.

Av bestämmelsen i 8 § 1 st. framgår att *mark som upphör att vara samfällad skall inte längre svara för fordran som besväras delägarfastigheterna*. Den panträttsliga belastningen av den samfällda marken upphör sålunda genom lagens ikraftträdande. Å andra sidan kommer den förut samfällda marken i fortsättningen att besväras av panträtt som gäller i den fastighet med vilken marken införlivats.

Vad som sålunda föreslagits stämmer överens med vad som annars gäller när mark upphör att vara samfällad. När en samfällighet avvecklas genom fastighetsreglering, övergår sålunda den samfällda marken gravationsfri till mottagande fastighet. Vidare gäller enligt 6 kap. 16 § 2 st. jordabalken att mark som avstyckats från en samfällighet inte längre svarar för de fordringar som besväras stamfastigheterna. Fastighetsreglering och avstyckning sker visserligen genom ett förrättningsförfarande, vid vilket det ankommer på förrättningsmyndigheten att i enlighet med vissa skyddsregler beakta panthavarnas intressen. Detta kan inte ske när samfälligheterna i enlighet med förevarande lagstiftning avvecklas automatiskt. Den värdeminskning som delägarfastigheterna undergår genom att avstå från sina andelar i samfällda vägar och diken är emellertid utan undantag så obetydlig att det enligt kommitténs uppfattning inte behövs några regler till skydd för panthavarna.

I 8 § 2 st. föreskrivs vad som skall gälla beträffande nyttjanderätt och servitut som belastar den samfällda marken. Huvudregeln är därvid den motsatta i förhållande till vad som skall gälla i fråga om panträtt. Sålunda föreskrivs att *nyttjanderätt eller servitut som belastar den samfällda marken vid lagens ikraftträdande skall bestå*.

Föreskriften tjänar samma ändamål som bestämmelsen i 4 § om servitut till förmån för samfällighetens förutvarande delägare. Såsom framhållits i kommentaren till nämnda paragraf är lagförslaget inte avsett att läggas till grund för ändrad markanvändning. Tvärtom är det angeläget att se till att de som idag använder den samfällda mark som berörs av lagstiftningen får sin rätt att använda marken tryggad även för framtiden.

Med bestämmelsen i 8 § 2 st. avses alla slags rättigheter som kan hänföras under begreppen nyttjanderätt eller servitut. Bestämmelsen gäller oberoende av om rättigheten upplåtits genom avtal eller tillkommit enligt myndighets beslut.

Att officialrättigheterna skall stå kvar i den tidigare samfällda marken är i och för sig naturligt. Den marköverföring som lagförslaget innebär är jämförbar med vad som annars sker genom fastighetsreglering och sådan reglering inverkar inte på officialrättigheternas bestånd. De rättigheter av det här slaget som belastar samfällad vägmark kan t. ex. vara vägrätt enligt lagen om allmänna vägar eller rätt till utrymme för gemensamhetsanläggning. Vidare är det vanligt att man i samband med avstyckning med stöd av 10

kap. 5 § FBL bildat servitut i samfälld vägmark till förmån för sådana fastigheter som genom förrättningen avstyckats från en delägarfastighet.

Jämförelsen mellan lagförslaget och fastighetsreglering håller inte när det gäller avtalsrättigheterna. Enligt 7 kap. 29 § jordabalken upphör sådana att gälla i mark som byter ägare genom en fastighetsreglering. De skall däremot bestå när marken byter ägare enligt lagförslaget. Antagligen är det dock inte särskilt vanligt att rättigheter upplåtits i samfälld väg- eller dikesmark genom avtal. Enligt 7 kap. 9 § jordabalken förutsätter nämligen detta att upplåtelsen skett från samtliga delägare i samfälligheten eller från någon som ägt behörighet att företräda hela samfälligheten. Det kan emellertid undantagsvis förekomma att någon grundar sin rätt att nyttja en samfälld väg eller ett samfällt dike på ett giltigt avtal och när detta är fallet bör inte lagförslagets genomförande leda till någon ändring i fråga om rätten att använda vägen eller diket.

Det bör uppmärksammas att bestämmelsen i 8 § 2 st. inte bara gäller med avseende på sådan samfälld mark som fortfarande används till väg eller dike. Nyttjanderätt eller servitut som gäller i mark som upphört att vara väg eller dike står oförändrat kvar efter lagens ikraftträdande. Sådana rättigheter torde dock i allmänhet vara av det slaget att de bara äger en rent formell giltighet – t. ex. vägservitut som upplåtits medan marken ännu användes till väg. Det kan emellertid tänkas att det också finns rättigheter som tar sikte på markens nuvarande användning. En avverkningsrätt kan t. ex. ha upplåtits med avseende på skogbevuxen samfälld vägmark.

En nyttjanderätt kan gälla i samfälld mark utan att upplåtelsen fördenskull uttryckligen tagit sikte på den samfällda marken. Ett arrende medför sålunda i allmänhet rätt för arrendatorn att i enlighet med vad som gäller för ägaren nyttja den samfällda mark som hör till arrendefastigheten. Han får t. ex. begagna en samfälld väg i vilken fastigheten är delaktig. Av bestämmelsen i 8 § 2 st. framgår att den rätt att nyttja samfällda vägar och diken som följt av en arrendeupplåtelse i allmänhet skall bestå. Detta blir fallet när det enligt 4 § uppkommit servitut till förmån för arrendefastigheten. Däremot kan arrendeupplåtelsen inte åberopas av arrendatorn till stöd för ett fortsatt nyttjande av samfälld mark som inte används till väg eller dike – t. ex. mark som nyttjas för jordbruksändamål. Detta framgår av att det i 8 § 2 st. andra meningen föreskrivs att rättighet som upplåtits i delägarfastighet består endast om marken är belastad med servitut enligt 4 § och rättigheten omfattar servitutets ändamål.

9 § Redovisning i fastighetsregistret

Som framgått av vad som förut anförts redovisas samfälligheterna i fastighetsregistret endast i begränsad omfattning. Fullständig redovisning förekommer visserligen i stadsregister och i sådant nytt fastighetsregister som är grundat på stadsregister. Annars saknas i allmänhet uppgifter om samfälligheterna. Detta hänger samman med att lagstiftningen före 1972 inte uppställt något krav på samfällighetsredovisning i jordregistret.

Reglerna för det nya fastighetsregistret förutsätter emellertid redovisning av samfälligheterna. Sådan redovisning skall numera också lämnas i jordregistret. En komplettering av registret med fullständiga uppgifter om

det nuvarande samfällighetsbeståndet är, såsom tidigare framhållits, dock inte genomförbar av hänsyn till omfattningen av de arbetsinsatser som skulle erfordras. Den omständigheten att flertalet samfälligheter är onyttiga gör också att det skulle framstå som föga meningsfullt att avsätta mera betydande resurser till registerkompletteringen. Detta innebär att det inte går att vidmakthålla ambitionen att på sikt få till stånd en fullständig samfällighetsredovisning utan att samfällighetsstrukturen först förändras. Antalet samfälligheter måste reduceras väsentligt och de onyttiga samfälligheterna bör rensas ut.

Behovet av saneringsåtgärder i anslutning till övergången till nytt fastighetsregister är en väsentlig förklaring till att frågan om avveckling av onyttiga samfälligheter aktualiseras nu. Detta framgår också av kommitténs direktiv.

Kommitténs förslag till lagstiftning är ägnat att underlätta registerkompletteringen. Genom att samfällda vägar och diken avvecklas minskas högst avsevärt det antal samfälligheter som fortfarande är oredovisade. Vidare underlättas den framtida hanteringen av ett komplett register genom begränsningen av antalet registerenheter. Registret blir härigenom också mera överskådligt.

Det bör emellertid framhållas att den automatiska avveckling av samfällda vägar och diken som föreslås inte omedelbart ger en fullständig lösning av de problem som är förknippade med den bristfälliga redovisningen av dessa samfälligheter i fastighetsregistret. Att samfälligheterna är svårhanterliga i förrättningsverksamheten beror, såsom tidigare påvisats, delvis på att det saknas lätt tillgängliga uppgifter om dem. Uppgifter som behövs för handläggningen av en förrättning måste i allmänhet sökas i äldre förrättningsakter. Den föreslagna lagstiftningen medför visserligen att behovet av vissa uppgifter om samfällighetsförhållanden faller bort. Utredning om delägarna och deras andelar behövs inte längre. Därmed är mycket vunnet. Man kommer emellertid inte ifrån att det även efter en avveckling av samfälligheterna ibland blir nödvändigt att ändå utreda var de samfällda vägarna och diken har varit belägna. Sådan utredning måste även i fortsättningen grundas på arkivforskning i den mån som redovisningen i fastighetsregistret är ofullständig.

De samfälligheter som upphävs genom lagförslaget kommer således att i viss mån "spöka" i den framtida förrättningsverksamheten. Lagen innebär ju att den samfällda marken införlivas med enskilda fastigheter. Därmed ändras fastigheternas gränser och deras areal utvidgas. Eftersom detta sker omedelbart genom lagens ikraftträdande, kommer förändringarna inte utan vidare att framgå av redovisningen i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta. Registret kommer sålunda att innehålla en del felaktiga uppgifter intill dess att ändringarna redovisats. Lagens ikraftträdande innebär visserligen inte därmed en sänkning av registrets kvalitet. Dess brister kommer fortfarande att bero av samma sak som förut, nämligen av att den samfällda marken är oredovisad. Det är emellertid ändå angeläget att registret så småningom fullständigigas så att de felaktigheter som föreligger efter lagens ikraftträdande rättas till.

Att ändring i fastighetsindelningen alltid skall redovisas i fastighetsregistret följer av bestämmelsen i 19 kap. 2 § FBL. Av andra stycket i nämnda

paragraf framgår att redovisning skall ske också när ändringen skett på annat sätt än genom fastighetsbildning enligt FBL. Föreskriften gäller således i fråga om den ändring i fastighetsindelningen som sker genom att den föreslagna lagen träder i kraft.

Bestämmelsen i 9 § lagförslaget innehåller närmare föreskrifter om när och hur registreringen skall ske. Det bör dock uppmärksammas att paragrafen bara avser *registrering av sådan samfällad mark som enligt 2 § införlivas med angränsande fastigheter*. Den gäller sålunda inte beträffande mark som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats och som enligt 3 § övergår till kommunen. Frågan om redovisningen i fastighetsregistret av sådan mark behandlas i 12 §.

Av det som tidigare anförts har framgått att den ändring i fastighetsindelningen som sker när lagen träder i kraft i viss mån är provisorisk. De samfällda vägarna och diken upphör visserligen omedelbart och definitivt att vara samfällda. Delägarnas gemensamma äganderätt upphör således. Markens övergång till angränsande fastigheter i enlighet med föreskriften i 2 § är däremot inte helt slutgiltig. I anslutning till registreringen skall det vara möjligt att i vissa fall meddela förordnande om att den förut samfällda marken skall ingå i fastighetsindelningen på ett annat sätt än som följer av bestämmelsen i 2 §. Ett inordnandebeslut får meddelas. När detta sker, är det följaktligen så att *den slutligt bestämda fastighetsindelningen skall redovisas i registret*. En redovisning av vad som gällt för tiden mellan lagens ikraftträdande och registreringen skulle inte tjäna något ändamål.

Föreskrift om inordnande finns i 10 §. Möjligheten till inordnande ger registreringsförfarandet ett innehåll som i viss mån skiljer sig från vad som annars är vanligt. Det blir inte bara fråga om att redovisa redan inträffade eller annars beslutade förändringar i fastighetsindelningen utan det måste i anslutning till registreringen göras överväganden om hur fastighetsindelningen bör vara beskaffad och i förekommande fall fattas beslut om ändringar. Föreskrifterna om registreringsförfarandet i 9 § lagförslaget är utformade med beaktande av detta.

I 9 § 1 st. anges när registrering skall ske. Som tidigare anförts framgår det av bestämmelsen i 19 kap. 2 § FBL att registreringsåtgärder skall vidtas. Denna bestämmelse kan i princip också anses innefatta ett krav på att registrering skall ske i omedelbar eller nära anslutning till att fastighetsindelningen ändrats. Föreskriften i 9 § 1 st. kan i så fall betraktas som ett undantag från detta krav.

Registrering behöver således inte ske i anslutning till lagens ikraftträdande. Ett krav på omedelbar registrering skulle vara praktiskt omöjligt att uppfylla. Det skulle också vara onödigt att uppställa ett sådant krav. Flertalet samfällda vägar och diken är nämligen så belägna att det kan antas dröja länge innan behovet av ett slutligt klarläggande av lagens konsekvenser för fastighetsindelningen gör sig gällande. Den erforderliga registerkompletteringen bör därför kunna göras successivt. I allmänhet kan den utan olägenhet anstå till dess att det föreligger ett verkligt behov av information om vad som har inträffat med den förut samfällda marken.

Tidigare har berörts en situation i vilken det alltid blir nödvändigt med ett klagörande av vart den samfällda marken skall höra – nämligen när ersättningsförrättning påkallas. Då måste slutligt avgöras vem som blir ägare

till den förut samfällda marken och som därför skall vara skyldig att betala ersättning. Därför föreskrivs i 9 § 1 st. att *redovisning i fastighetsregistret skall verkställas innan ersättningsförrättning avslutas.*

Frågan vart den förut samfällda marken hör är också i allmänhet av betydelse när marken berörs av någon förrättningsåtgärd. Avstyckas ett markområde i gränsen mot vad som tidigare utgjort samfällad väg bör det sålunda fastställas om samfälligheten skall vara införlivad med stamfastigheten eller inte. Vidare bör det slås fast vem som är markägare när en förut samfällad väg t. ex. berörs av en anläggningsförrättning eller av en ledningsrättsåtgärd. Med hänsyn till detta föreskrivs i 9 § 1 st. också att *redovisning i fastighetsregister skall ske när det är lämpligt av hänsyn till sökt fastighetsbildning eller annan förrättningsåtgärd.*

Av föreskriften framgår att registrering inte är obligatorisk när den förut samfällda marken berörs av en förrättning. Visserligen är det i allmänhet lämpligt att registeråtgärder vidtas i ett sådant sammanhang. Det är emellertid inte nödvändigt att så alltid sker. Behovet av att få klarlagt i vad mån en fastighet fått tillskott av samfällad mark är således inte särskilt påträngande när fastigheten skall ingå i en sammanläggning.

Det har tidigare sagts att en ersättningsförrättning som regel bör avse en hel registersamfällighet. De registreringsåtgärder som skall vidtas i anslutning till ersättningsförrättningen kommer därmed också att avse hela samfälligheten. Detta bör emellertid inte krävas när registreringen är föranledd av annan förrättningsåtgärd. I samband med en avstyckning bör det således vara tillfyllest att det redovisas i vad mån förut samfällad mark ingår i styckningslotten. Å andra sidan bör det inte uppställas hinder mot att redovisningen görs mera omfattande än vad som behövs för att den aktuella förrättningen skall kunna genomföras. Redovisningen kan sålunda i avstyckningsfallet omfatta hela stamfastigheten eller därjämte även andra fastigheter som berörs av samma registersamfällighet. Hur omfattande redovisningen skall göras får bero av omständigheterna.

Föreskriften att den förut samfällda marken skall redovisas i fastighetsregistret innan ersättningsförrättning avslutas eller när det annars är lämpligt av hänsyn till sökt fastighetsbildning eller annan förrättningsåtgärd ger uttryck för ett minimikrav. Det är ett krav som i sak överensstämmer med vad som enligt 48 § 1 st. jordregisterförordningen gäller beträffande komplettering av jordregistret med uppgifter om samfälligheter. Enligt 48 § 2 st. samma förordning får emellertid samfälligheter upptas i jordregistret även när redovisningen inte varit betingad av någon förrättningsåtgärd. Detta innebär att fastighetsregistermyndigheten i mån av tillgängliga resurser kan föranstalta om registerkomplettering på eget initiativ, något som dock numera inte är särskilt vanligt. Det motsvarande borde i och för sig gälla i fråga om de registeråtgärder som det här är fråga om. Detta är emellertid inte möjligt i alla avseenden.

Som framgår av föreskriften i 9 § 3 st. skall nämligen registrering grundas på underlag som upprättas av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta hänger samman med att det är på fastighetsbildningsmyndigheten som det enligt 10 § 1 st. lagförslaget skall ankomma att meddela inordnandebeslut. Att denna uppgift lagts på fastighetsbildningsmyndigheten beror i sin tur närmast på att frågan om inordnande oftast kommer att aktualiseras i förrättningsamman-

hang. Det sagda innebär att fastighetsregistermyndigheten inte kan vidta registeråtgärder på eget initiativ. Av föreskriften i 2 § framgår visserligen hur fastighetsindelningen förändras genom lagens ikraftträdande. Den förändringen är emellertid inte att betrakta som definitiv och därmed lämpad att registrera förrän frågan om inordnande övervägts.

Detta utesluter dock inte att registrering verkställs utan samband med förrättningsåtgärd.

Av 9 § 1 st. *andra meningen* framgår att *registrering skall ske på begäran av fastighetsägare*. En sådan begäran kan framställas av en fastighetsägare som vill förvissa sig om att han får behålla den samfällda mark som enligt föreskriften i 2 § tillförts hans fastighet. I och med registreringen blir nämligen den äganderättsövergång som inträffat genom lagens ikraftträdande definitiv i den bemärkelsen att den inte längre kan rubbas genom ett inordnandebeslut enligt 10 §. Framställning om registrering kan också göras av en fastighetsägare som anser att hans fastighet bör tillföras mer samfäll mark än som följt av föreskriften i 2 §. Genom en sådan framställning påkallas inordnandebeslut.

I 9 § 1 st. *andra meningen* föreskrivs också att *framställning om registrering får göras av länsstyrelsen eller byggnadsnämnden*. Detta torde innebära att initiativet till att registeråtgärder vidtas utan samband med förrättning många gånger i realiteten kan komma från fastighetsregistermyndigheten. Sådant initiativ kan ofta komma att avse planområden.

Det har tidigare uttalats att den omständigheten att inte fastighetsregistret i nära anslutning till lagens ikraftträdande kompletteras med uppgifter om hur den förut samfällda marken inordnats i fastighetsindelningen i allmänhet inte blir till någon större olägenhet. Detta uttalande avser främst förhållandena på den rena landsbygden. Där tätbebyggelse föreligger ställs högre krav på fastighetsregistrets aktualitet. Detta gäller särskilt i fråga om områden med detaljplan. Det kan därför beträffande sådana områden i allmänhet vara befogat att frågan om registrering tas upp i nära anslutning till lagens ikraftträdande och att registreringen då verkställs i ett sammanhang med avseende på hela området. Det finns således i regel inte någon anledning att avvakta att den förut samfällda marken berörs av någon förrättning.

Även sådan registrering som verkställs med anledning av en framställning från länsstyrelsen eller byggnadsnämnden skall grundas på underlag som upprättats av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta kan tyckas vara en onödig omgång med hänsyn till att initiativet till registreringen såsom ovan framhållits många gånger torde komma från fastighetsregistermyndigheten. Det bör emellertid beaktas att registreringen skall föregås av överväganden i frågan om inordnande enligt 10 §. Såsom framhållits i specialmotiveringen till 2 § torde det också i allmänhet bli aktuellt att meddela inordnandebeslut när registreringen avser ett område med byggnadsplan.

Visserligen finns det enligt kommitténs uppfattning mycket som talar för att uppgiften att meddela inordnandebeslut i och för sig skulle kunna anförtros åt fastighetsregistermyndigheten. En sådan ordning skulle kanske också vara den mest praktiska just när det gäller att förordna om fastighetsindelningen beträffande hela planområden. Å andra sidan är det inte lämpligt att låta frågan om inordnande ankomma på fastighetsregistermyndigheten när den annars kommer upp i samband med en förrättning. I

det sammanhanget är fastighetsbildningsmyndigheten lämpligare. Handläggningen av frågan om inordnande måste enligt kommitténs uppfattning följa enhetliga regler. Därför har befogenheten att meddela inordnandebeslut lagts på den ena myndigheten med uteslutande av den andra. Detta bör emellertid inte vara ägnat att komplicera handläggningen i nämnvärd mån. Det finns nämligen inte anledning tro annat än att samarbetet mellan myndigheterna i dessa frågor kan flyta smidigt.

Av bestämmelsen i 9 § 1 st. framgår att en *framställning om registrering skall göras hos fastighetsbildningsmyndigheten*.

När det hittills talats om registeråtgärder med anledning av lagens ikraftträdande har närmast åsyftats redovisningen av den förut samfällda markens fortsatta fastighetstillhörighet – dvs. som regel uppgifter om de angränsande fastigheternas nya gränser och utökade areal. I flertalet fall är det endast en sådan registeråtgärd som behöver vidtas. I de fall samfälligheten före lagens ikraftträdande finns redovisad i fastighetsregistret tillkommer dock åtgärden att avregistrera denna.

Det kan tyckas att avregistreringen av de förut redovisade samfälligheterna är något som fastighetsregistermyndigheten bör kunna ombesörja utan att registreringsunderlag avvaktas. Den förändring som enligt 1 § inträffar när lagen träder i kraft och som innebär att marken omedelbart upphör att vara samfälld är ju definitiv. Det är därmed uppenbart oriktigt att marken fortsättningsvis finns redovisad som samfälld i registret. Även registerkartan är uppenbart missvisande så länge marken redovisas såsom samfälld på denna.

Kommittén anser likväl inte att redovisade samfälligheter bör avregistreras innan det avgjorts vart marken i fortsättningen skall föras. En sådan åtgärd förefaller onödig. Att marken under en övergångstid finns upptagen som samfälld i registret och att den också på registerkartan redovisas som sådan är inte till någon större olägenhet. Det kan antas att flertalet av dem som har behov av information från registret ändå känner till att marken på grund av lagstiftningen upphört att vara samfälld. En enkel anmärkning om detta förhållande skulle dock kunna göras i registret i syfte att förebygga missförstånd.

Härtill kommer emellertid att de uppgifter om samfälligheterna som finns redovisade i registret och på kartan inte blir värdelösa i och med lagens ikraftträdande. Det är tvärtom av stor betydelse att uppgifter om samfällighetens omfattning och belägenhet finns lätt tillgängliga intill dess att frågan om den samfällda markens inordnande i fastighetsindelningen blivit slutligt avgjord. Även uppgifterna om delägarna kan vara av värde för den händelse ersättningsförrättning påkallas eller när servitut enligt 4 § föreligger och det gäller att avgöra vilka fastigheter som är härskande. Det som nu sagts innebär att det inte heller är lämpligt att samfälligheterna avregistreras utan att det samtidigt kan anges vart marken i fortsättningen skall höra.

Lagens ikraftträdande medför inte bara att fastighetsindelningen ändras utan även att servitut uppkommer. Sedan den 1 januari 1972 gäller att servitut skall redovisas i fastighetsregistret. Kravet på registrering är ovillkorligt med avseende på nybildade servitut.

Såsom anförts i kommentaren till 4 § skulle det inte vara praktiskt möjligt att låta registrera alla de servitut som uppkommer enligt nämnda paragraf.

En sådan åtgärd skulle också i allmänhet vara föga ändamålsenlig. Åtskilliga av de nybildade servituterna är sålunda av övervägande formell beskaffenhet. En redovisning av dessa skulle bara tynga registret i onödan. De rättigheter som däremot är av verklig betydelse torde å andra sidan för det mesta vara så uppenbara att dokumentationen i fastighetsregistret framstår som obehövlig.

Det som nu sagts utesluter dock inte att en registrering av servitut enligt 4 § ibland kan vara påkallad. Det kan t. ex. vara värdefullt att registret innehåller en uppgift om att en fastighets redovisade areal även omfattar förut samfällad mark som är belastad med vägservitut. Å andra sidan kan det ibland också ha sin betydelse att det beträffande en fastighet redovisas att denna äger tillgång till en viss utfartsväg.

Föreskrift om registreringen av servitut finns i 9 § 2 st. Enligt denna föreskrift gäller att *servitut som uppkommer enligt 4 § redovisas i fastighetsregistret i lämplig omfattning*. Detta innebär både att registrering helt kan undvaras när så är lämpligt och att registreringen annars kan begränsas på lämpligt sätt. Sakägarnas önskemål om registreringen utgör självfallet en omständighet som måste beaktas.

Registreringen av servitut i allmänhet görs annars med avseende på både härskande och tjänande fastighet. I den anteckning om servitutet som lämnas med avseende på den härskande fastigheten anges vilken fastighet som är belastad. Anteckningen på den tjänande fastigheten innefattar på motsvarande sätt uppgift om den fastighet till vars förmån servitutet gäller. Denna ordning för redovisningen kan inte alltid följas när det gäller de här ifrågavarande servituterna. Redovisningen skulle då bli alltför omfattande. Som en illustration till detta påstående kan nämnas att när det gäller Backa m. fl. byar (se avsnitt 2.3.2) kommer lagstiftningen förmodligen att leda till att ett hundratal fastigheter belastas med nya vägservitut. Varje sådant vägservitut kommer formellt sett att gälla till förmån för de 65 fastigheter vilka nu äger del i de bysamfällda vägarna. Detta skulle innebära att – om en fullständig servitutsredovisning av någon anledning skulle eftersträvas – det sammanlagda antalet registerinföringar skulle komma att uppgå till 6 000–7 000.

En lämplig begränsning av redovisningens omfattning kan ibland vara att servitut redovisas endast på endera av härskande eller tjänande fastighet. En redovisning på härskande fastighet kan begränsas till en uppgift om att det till förmån för fastigheten gäller rätt att bruka en förut samfällad väg. På motsvarande sätt kan anteckningen på tjänande fastighet avse att denna är belastad med ett samfällt vägservitut utan att de härskande fastigheterna närmare specificeras.

Som tidigare nämnts ankommer det på fastighetsbildningsmyndigheten att upprätta *underlag för registreringen*. Föreskrift om detta finns i 9 § 3 st. Registreringsunderlag upprättas av myndigheten antingen ex officio i anslutning till en förrättning eller med anledning av en framställning från fastighetsägare eller från länsstyrelsen eller byggnadsnämnden. Av bestämmelsen i 10 § 1 st. framgår att registreringsunderlaget i förekommande fall skall innefatta ett inordnandebeslut.

När registreringsunderlaget upprättas i anslutning till en förrättning är det i allmänhet lämpligast att det redovisas genom en anteckning i förrättnings-

protokollet. En sådan anteckning kan för det mesta ges ett mycket enkelt innehåll. Upprättas t. ex. underlaget vid en avstyckning kan det ofta vara tillfyllest att det i förrättningsprotokollet (eller den fastighetsrättsliga beskrivningen) anges att styckningslotten innefattar förut samfällad mark med viss areal. Härjämte bör samfälligheten identifieras genom uppgift om registerbeteckning eller förrättning vid vilken samfälligheten bildats. I den mån som samfälligheten varit belägen vid stamfastighetens yttergräns så att denna kommit att förskjutas genom tillskottet av samfällad mark kan det också vara lämpligt att detta redovisas på förrättningskartan.

Kan registreringsunderlaget inte redovisas i ett förrättningsprotokoll, får det i stället intas i en särskild handling. En sådan torde i allmänhet kunna utformas efter förebild i den fastighetsrättsliga beskrivning som brukar upprättas vid fastighetsbildning.

Även om åtgärden att upprätta registreringsunderlag ofta vidtas i anslutning till någon förrättning, skall den likväl anses utgöra ett inslag i registreringsförfarandet. Härav följer att kostnaden för åtgärden inte utgör förrättningskostnad. I överensstämmelse med vad som annars gäller beträffande registreringskostnader föreskrivs sålunda att *kostnaderna för upprätta registreringsunderlag skall inte påföras sakägare.*

10 och 11 §§ Inordnandebeslut

I det föregående har i åtskilliga sammanhang omtalats att den fastighetsindelning som uppkommer vid lagens ikraftträdande genom att samfällad mark enligt 2 § övergår till angränsande fastighet senare kan ändras genom ett enkelt förordnande om att den samfällda marken skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt. Sådant förordnande kallas inordnandebeslut.

I 10 § anges under vilka omständigheter ett inordnandebeslut får meddelas och vilket innehåll det kan ges. Bestämmelser om överklagande finns i 11 §.

Egentlig motsvarighet till inordnandebeslut saknas enligt den finländska dikeslagen. Dock finns i 20 § 3 st. ett stadgande där det anges att det vid en lantmäteriförrättning efter lagens ikraftträdande är möjligt att hålla omkrets-rågång och att därvid genom råuträtning åstadkomma en lämplig rådragning.

Fördelarna med en lagstiftning om automatisk avveckling av samfälligheter vid jämförelse med ett förrättningsförfarande är att den önskade saneringseffekten inträder omedelbart vid lagens ikraftträdande och därmed samtidigt över hela landet. Nackdelarna är att avvecklingen inte kan ske under hänsynstagande till de särskilda omständigheter som föreligger i enskilda fall. Det är därför ofrånkomligt att den fastighetsindelning som uppkommer genom lagens ikraftträdande inte alltid blir den lämpligaste. Justeringar i efterhand blir nödvändiga.

I och för sig skulle det vara möjligt att göra de ändringar i fastighetsindelningen som erfordras efter lagens ikraftträdande utan stöd i särskilda bestämmelser i lagstiftningen om automatisk avveckling av samfälligheter. Detta skulle kunna ske med anlitande av de förrättningsinstitut som anvisas i FBL. Sålunda skulle en i tekniskt hänseende mera ändamålsenlig gränsdrag-

ning kunna åstadkommas vid en fastighetsbestämning. I andra fall står fastighetsreglering till buds.

När kommittén ändå föreslår särskilda regler om inordnande beror detta på att förfarandet enligt FBL enligt kommitténs mening inte är lämpat för de justeringsåtgärder som det här är fråga om. Det behövs en enklare metod. Utrymmet för förenklingar i förhållande till den handläggningsordning som gäller enligt FBL är också stort. De rättssäkerhetsgarantier som sätter sin prägel på det ordinarie förrättningsförfarandet är nämligen till stor del obehövligen i det här sammanhanget.

Till utveckling av det som nu sagts kan anföras följande. Vid tillämpningen av 2 § överförs den samfällda marken automatiskt till angränsande fastigheter. Denna marköverföring äger inte rum för att tillgodose vare sig rättsliga anspråk eller ekonomiska intressen från mottagarens sida. Syftet med marköverföringen är ett helt annat. Marköverföringen innebär i många fall inte heller att den nye ägaren kan ta marken i anspråk för egen räkning. Detta är sålunda omöjligt när marken vid lagens ikraftträdande används till väg eller dike och den följaktligen skall vara belastad med servitut till förmån för de förutvarande delägarfastigheterna. Marköverföringen innebär i dessa fall inte att den nye ägaren erhåller något nämnvärt förmögenhetstillskott. Hans äganderätt till den erhållna marken blir av övervägande formell karaktär.

Många gånger gäller emellertid detta i viss bemärkelse också med avseende på sådan samfällad mark som inte utgör väg eller dike och som därför den nye markägaren i och för sig skulle kunna förfoga över. Man kan nämligen räkna med att sådan samfällad mark i flertalet fall kommer att användas på samma sätt efter lagens ikraftträdande som före denna tidpunkt. De fastighetsägare som fått tillskott av samfällad mark och som inte redan tidigare haft denna i sin besittning lär sålunda i allmänhet inte komma att vidta några särskilda dispositioner för att ta marken i anspråk. Detta kan bero på att marken ofta saknar egentligt bruksvärde för ägaren. Det är vidare vanligt att fastighetsägare i allmänhet saknar kännedom om de onyttiga samfälligheterna och deras belägenhet. Många kommer därför att vara ovetande om att de erhållit marktillskott. Slutligen är omständigheterna i många fall sådana att en samfällighet som vid tillämpningen av 2 § delas mellan angränsande fastigheter längs mittlinjen sedan gammalt är hävdad för endast den ena av dessa fastigheter. I dessa fall torde det endast sällan bli så att ägaren av den andra fastigheten vidtar åtgärder för att bryta grannens hävd.

Det som nu sagts ger vid handen att det i allmänhet inte är något som hindrar att man i ett framtida sammanhang, då den förut samfällda markens fastighetstillhörighet blir av betydelse, bortser från den fastighetsindelning som enligt 2 § varit gällande sedan lagens ikraftträdande. Detta är inte till förfång för en fastighetsägare vars äganderätt till det erhållna marktillskottet saknat verklig betydelse och därför varit av övervägande formell karaktär. Det är för dessa fall som möjligheten att meddela inordnandebeslut är avsedd. Sålunda stadgas i 10 § 1 st. att *inordnandebeslut får meddelas, om åtgärden inte är till förfång för fastighetsägare.*

Kravet att ett inordnande inte får beslutas till förfång för en fastighetsägare får i allmänhet anses uppfyllt när fastighetsägaren inte brukar eller på annat sätt har tagit den förut samfällda marken i anspråk. Inordnandebeslutet

medför då endast att fastighetsägaren blir av med mark som han i verkligheten aldrig förfogat över.

Det bör uppmärksammas att förfångsrekvisitet kan åberopas också av en fastighetsägare som genom det tilltänkta inordnandebeslutet skulle erhålla mark som inte tillkommit honom enligt 2 §. Detta är befogat med hänsyn till att det är den som slutligen blir ägare till den förut samfällda marken som i förekommande fall skall betala ersättning till delägarna.

Inordnandebeslut får inte meddelas när förfång uppkommer. Erfordras i sådana fall ändå en ändring av fastighetsindelningen, måste detta således ske genom fastighetsreglering. Därvid blir den som får avstå från mark som han enligt 2 § erhållit vid lagens ikraftträdande i vanlig ordning berättigad till ersättning.

Ytterligare en förutsättning för inordnandebeslut anges i 10 § 1 st. *Inordnandebeslut skall medföra en lämpligare fastighetsindelning eller underlätta redovisningen i fastighetsregister.*

I det föregående har nämnts en del situationer då inordnandebeslut kan vara påkallat för att åstadkomma en lämpligare fastighetsindelning. Inordnande kan sålunda komma i fråga för att rätta till i tekniskt hänseende ofullkomliga gränslinjer. Det kan också användas för att bättre anpassa fastighetsindelningen till gällande planförhållanden. Som tidigare anförts måste som regel inordnande ske med avseende på samfällad mark inom byggnadsplan.

Ett inordnandebeslut är också befogat när samfällad mark som på ömse sidor gränsar till olika fastigheter i brukningshänseende är införlivad med endast den ena av dessa. En delning längs mittlinjen enligt föreskriften i 2 § skulle i allmänhet i dessa fall medföra att det även i fortsättningen föreligger bristande överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och brukningsförhållandena. Särskilt olämplig skulle en sådan uppdelning vara när den samfällda marken ligger mellan en jordbruksfastighet och en bostadstomt och den sedan gammalt brukats till åker. Sådana fall är inte ovanliga. Delningen längs mittlinjen kan från fastighetsbildningssynpunkt i vissa fall vara olämplig när samfälligheten på ena sidan avgränsas med en häck eller ett stengärde eller på annat tydligt sätt medan gränsen på den andra sidan står öppen.

Inordnandebeslut får också meddelas i syfte att underlätta fastighetsregistreringen. Detta syfte ligger delvis bakom tanken att inordnande mera regelmässigt skall förekomma inom byggnadsplan. Tillämpningen av 2 § med avseende på planområdena medför att den samfällda mark som ingår i befintliga vägar fördelas på ett stort antal småområden mellan många enskilda bostadsfastigheter. Redovisningen av en sådan uppdelning i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta skulle kräva ett omfattande och föga meningsfullt arbete. Liknande synpunkter kan anläggas beträffande andra områden med en tät fastighetsstruktur.

Det har tidigare anförts att uppdelningen av den samfällda marken längs mittlinjen är till viss olägenhet av den anledningen att det uppkommer nya gränslinjer. Dessa blir inte bestämda på samma sätt som andra gränser som tillkommer vid ändring i fastighetsindelningen. De blir sålunda inte föremål för någon utmärkning. Detta är något som i allmänhet är av mindre praktisk betydelse. Eftersom samfällighetens gränser nästan alltid varit lagligen

bestämda kan de berörda markägarna ändå lätt bilda sig en uppfattning om hur den nya gränsen är dragen. Uppdelningen kan emellertid ställa krav på särskilda arbetsinsatser vid fastighetsregistreringen. Detta blir fallet när den samfällda marken redan är registrerad och redovisad på registerkartan. Från registersynpunkt skulle det i dessa fall vara enklare att den samfällda marken får övergå odelad till fastigheter på endera sidan. Förordnande härom får i så fall meddelas genom ett inordnandebeslut, även om det för fastighetsindelningens vidkommande saknar betydelse huruvida marken delas längs mittlinjen eller inte. Det bör dock framhållas att ett inordnande av det här slaget inte bör ske på ett sådant sätt att någon fastighetsägare blir mera påtagligt missgynnad.

Det skall också anmärkas att ett inordnandebeslut i syfte att underlätta fastighetsregistreringen inte får medföra sämre fastighetsindelning än den som uppkommit med tillämpning av 2 §. Detta behöver inte framgå av särskild föreskrift.

Beslut om inordnande fattas av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta har kommenterats i specialmotiveringen till 9 §.

Inordnandebeslut meddelas när registreringsunderlag upprättas. Detta innebär att inordnande inte kan beslutas efter det att registrering har skett. Fastighetsindelningen står då fast och kan bara ändras genom fastighetsbildning i ordinärt förrättningsförfarande. Inordnandebeslutet hör till registreringsunderlaget och redovisas i detta.

Samfällad mark som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats och som enligt 3 § tillfaller kommunen kan inte bli föremål för inordnande. Av 10 § 1 st. framgår sålunda att inordnande skall avse ändring av fastighetsindelningen i förhållande till vad som följt vid tillämpningen av 2 §. Därmed följer att inordnande dock kan avse annan samfällad mark inom stadsplan än sådan som ingår i allmän plats.

I 10 § 2 st. anges vad ett inordnandebeslut får avse. Där anges under tre punkter olika möjligheter att anpassa fastighetsindelningen till vad som i det enskilda fallet är lämpligast. Att lagstiftningen ger utrymme för olika möjligheter är enligt kommitténs uppfattning av stort värde. Det skulle inte tjäna något ändamål att alltför hårt binda upp inordnandet till enbart något enstaka förfarande. Dock förtjänar det anmärkas att tillämpningen i praktiken till övervägande del sannolikt kommer att avse den första punkten. De båda alternativen lär komma att tillämpas endast mera undantagsvis.

Enligt punkt 1 gäller att *samfällad mark får övergå till en fastighet på ett annat sätt än som följer av 2 §.*

Detta kan tillämpas när det gäller att åstadkomma en i tekniskt hänseende lämplig gräns mellan fastigheter som på ömse sidor angränsar en samfällighet. Vidare kan punkt 1 tillämpas för att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och hävdoförhållandena.

Föreskriften i punkt 1 tar emellertid inte bara sikte på att reglera förhållandet mellan två fastigheter som ligger mitt emot varandra på vardera sidan av samfälligheten eller som gränsar till varandra på samma sida. Tillämpningsområdet är mera vidsträckt. En samfällighet kan, särskilt om den är bysamfällad, gränsa till hundratals enskilda fastigheter. Föreskriften ger i princip utrymme för att hela samfälligheten förs till en av de angränsande fastigheterna med uteslutande av de övriga.

En tillämpning av punkt 1 på det sätt som senast beskrivits torde ibland komma i fråga inom en del bebyggda områden utanför plan. Inom sådana områden händer det att all den vägmark som inte är samfällad tillhör en viss fastighet som är belägen inom området – oftast den fastighet från vilken exploateringen har skett. När detta är fallet bör den samfällda vägmarken lämpligen införlivas endast med denna fastighet.

En i viss mån motsvarande tillämpning av punkt 1 kan också i andra fall bli aktuell utanför planområden. Ofta kan det sålunda vara lämpligt att låta en samfällad väg inom ett jordbruksområde övergå till enbart jordbruksfastigheter, även om samfälligheten på kortare sträckor passerar mellan bostadsfastigheter.

Möjligheten att meddela ett inordnandebeslut som innebär att en samfällighet vilken berör många fastigheter kan överföras till endast en fastighet lär emellertid få störst betydelse inom områden med byggnadsplan eller avstyckningsplan. Beslutet kan sålunda ges den innebörden att samfällad mark som enligt planen ingår i väg eller annan allmän plats tillfaller en fastighet som redan innehåller mark för väg eller annan allmän plats. Den fastighet som sålunda blir mottagare av den samfällda marken utgör vanligen resterna av en exploateringsfastighet. Äganderätten till en sådan fastighet tillkommer ibland kommunen, ibland en enskild exploatör eller annan fastighetsägare, ibland fastighetsägarna gemensamt genom en vägförening, samfällighetsförening eller villaägareförening. Det bör uppmärksammas att det i punkt 1 inte uppställs något krav på att mottagarfastigheten skall gränsa till samfälligheten. Det är inte heller nödvändigt att fastigheten är belägen inom planområdet.

Det kan antas att inordnande inom områden med byggnadsplan företrädesvis kommer att ske med tillämpning av punkt 1. I praktiken kan resultatet därmed i huvudsak bli detsamma som för motsvarande slags mark inom stadsplan. Sådan mark övergår enligt 3 § med äganderätt till kommunen och införlivas i allmänhet vid tillämpningen av 12 § med annan av kommunen ägd gatufastighet.

Det torde vara sällsynt att tillämpningen av punkt 1 är utesluten därför att det inom planområdet eller i dess närhet inte finns någon lämplig mottagarfastighet. När detta likväl någon gång är fallet, kan möjligen en tillämpning av punkt 2 erbjuda ett lämpligt alternativ. Enligt denna punkt kan inordnandet avse att *vägmark som förvaltas av en vägförening skall övergå i föreningens ägo.*

Inom områden med byggnadsplan är det vanligast att väghållningen ankommer på en vägförening, vars medlemmar utgörs av fastigheterna inom området. En vägförening är juridisk person och kan således vara ägare till fast egendom. Detta förekommer också, även om det inte är vanligt. Oftast innehar nämligen vägföreningen den mark som omfattas av väghållningen med nyttjanderätt. Fastighetsindelningen är då så anordnad att marken antingen ingår i enskilda fastigheter eller är samfällad. Det är särskilt om det senare är fallet beträffande all vägmark som tillämpningen av punkt 2 blir aktuell.

Den omständigheten att vägföreningens medlemskrets utgörs av fastighetsägarna inom föreningens verksamhetsområde innebär att den samfällda marken vid tillämpningen av punkt 2 fortfarande kommer att vara föremål

för gemensam äganderätt med anknytning till flera enskilda fastigheter. Samtidigt kommer vägmarken att kvarstå som särskild enhet i fastighetsregistret. Det kan tyckas att det därmed inte skulle vara så mycket att vinna på den avveckling av den samfällda äganderätten som lagstiftningen medför. Det bör emellertid framhållas att den gemensamma äganderätten genom anknytningen till vägföreningen kommer att avse sådana fastighetsägare som verkligen använder och har nytta av vägmarken medan å andra sidan förhållandena i allmänhet är sådana att åtskilliga av delägarna i den historiska marksamfällighet som avvecklas inte hör hemma inom vägföreningens verksamhetsområde.

Tillämpningen av punkt 2 innebär att den samfällda vägmarken övergår till vägföreningen såsom en särskild fastighet. Lagfart bör därför meddelas för vägföreningen. En föreskrift om detta finns i 13 §.

Det som sagts om tillämpningen av punkt 2 gäller också i den mån en vägförenings verksamhetsområde inte sammanfaller med ett planområde.

I punkt 2 anges också att *mark som förvaltas av en samfällighetsförening får överföras till föreningens ägo*. Detta tar i första hand sikte på sådana fall då förhållandena motsvarar dem som råder när väghållningen inom ett område ankommer på en vägförening. Detta är fallet när enskilda vägar utgör en gemensamhetsanläggning som står under förvaltning av en samfällighetsförening. Vad som i det föregående sagts om överföring till en vägförening äger därvid motsvarande tillämpning. Den förut samfällda marken blir sålunda särskild fastighet i samfällighetsföreningens ägo. Saneringseffekten blir huvudsakligen den att den historiska delägarkretsen byts ut mot en som är mera aktuell. Detta är ingalunda oväsentligt.

En konsekvens av att den samfällda vägmarken överförs såsom särskild fastighet till en vägförening eller en samfällighetsförening blir att överföringen kommer att avse en sammanhängande enhet. Man kommer ifrån uppdelningen av den samfällda marken mellan ett stort antal fastigheter. Detta är – såsom tidigare framhållits – ibland till fördel från registrerings-synpunkt. Härtill kommer att den fastighet som sålunda nybildas i allmänhet kan anses utgöra en lämplig enhet.

När samfällad vägmark ingår i en gemensamhetsanläggning kan såsom ett alternativ till punkt 2 i stället tillämpas punkt 3. Enligt denna punkt får förordnas att *mark som tagits i anspråk för en gemensamhetsanläggning skall vara samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen*.

Tillämpningen av punkt 3 innebär sålunda att den mark som före lagens ikraftträdande varit samfällad fortfarande kommer att utgöra en marksamfällighet. Skillnaderna blir ändå väsentliga. Den nya samfälligheten kommer sålunda endast att omfatta befintlig vägmark. Sådana delar av den gamla marksamfälligheten som upphört att användas till väg faller bort och införlivas i allmänhet med angränsande fastighet enligt 2 §. Vidare blir delägarkretsen identisk med delägarna i anläggningssamfälligheten. Den nya samfälligheten går sålunda väl att förena med kraven på en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Det bör anmärkas att tillämpningen av punkt 3 ibland inte medför samma delägarkrets för den nya marksamfälligheten som för anläggningssamfälligheten. Detta blir fallet när annat än fastigheter ingår i delägarkretsen för den senare. Det torde då vara lämpligare att tillämpa punkt 2, vilket dock

förutsätter att gemensamhetsanläggningen står under föreningsförvaltning.

Föreskriften i punkt 3 äger tillämpning också beträffande gemensamhetsanläggningar som tillkommit enligt äldre lagstiftning än anläggningslagen. Härmed avses i första hand vägsamfälligheter enligt lagstiftningen om enskilda vägar. Det bör uppmärksammas att alternativet att tillämpa punkt 2 inte står öppet beträffande dessa vägsamfälligheter. En vägsamfällighet är visserligen en juridisk person och kan i och för sig vara ägare av fast egendom. Sannolikt förekommer dock detta inte i praktiken. Lagstiftningen innehåller inte heller – i motsats till vad som är fallet beträffande samfällighetsföreningar – några särskilda bestämmelser om förvaltningen av fast egendom som tillhör en vägsamfällighet. Kommittén har därför inte ansett det lämpligt att låta samfälld mark övergå med äganderätt till en vägsamfällighet. Om delägarna skulle önska en sådan lösning, står det dem emellertid fritt att före inordnandet fatta beslut om att omvandla vägsamfälligheten till en samfällighetsförening.

En samfällighetsförening behöver inte ha till uppgift att förvalta en gemensamhetsanläggning. Föremålet för dess förvaltning kan i stället vara en eller flera marksamfälligheter. På en del håll förekommer det att samfällda vägar och diken är föremål för föreningsförvaltning. Det kan då också vara så att samfällighetsföreningen svarar för väghållningen utan att någon anläggningsförrättning eller motsvarande ägt rum. När detta är fallet och delägarna uttrycker önskemål om att få behålla den hittills gällande ordningen kan det ibland vara lämpligt att med tillämpningen av punkt 2 förordna att sådan samfälld mark som fortfarande är nyttig för det samfällda ändamålet skall övergå till föreningen med äganderätt. Tillämpningen av punkt 2 förutsätter således inte – i motsats till punkt 3 – att marken skall ingå i gemensamhetsanläggning.

Resultatet av detta blir visserligen att den historiska delägarkretsen kvarstår och att saneringseffekten därmed blir begränsad. Den omständigheten att marken genom tillhörigheten till en samfällighetsförening förvaltas kollektivt innebär dock att denna ordning inte medför olägenhet i den framtida förrättningsverksamheten.

Ovan har framhållits att frågan om inordnande utgör ett led i registreringsförfarandet. Beslutet om inordnande skall sålunda intas i registreringsunderlaget. Det ankommer emellertid på fastighetsbildningsmyndigheten att upprätta sådant underlag och i anslutning därtill pröva frågan om inordnande. På grund härav kommer registreringsärendet till den del som det handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten i viss mån att få karaktären av ett förrättningsärende. Detta innebär emellertid inte att bestämmelserna i 4 kap. FBL om förrättningshandläggningen behöver tillämpas. För handläggningen gäller endast föreskrifterna i förvaltningslagen (1971:290).

Av 15 § förvaltningslagen följer att inordnandebeslut inte får meddelas utan att en fastighetsägare som berörs av beslutet fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägaren skall således på förhand ha fått ta del av det tilltänkta beslutets innehåll och lämnats möjlighet att inkomma med synpunkter. Hur detta skall gå till är emellertid inte särskilt reglerat. Detta innebär att sammanträde kan undvaras, även om stridiga intressen skulle föreligga. Inte heller är det nödvändigt med en formell delgivning med sakägarna.

Förrättningsmannen kan sålunda – när det är lämpligt – inhämta sakägarnas synpunkter på frågan om inordnande per telefon. Det är emellertid uppenbart att förrättningsmannens skyldighet att kommunicera med sakägarna ändå många gånger bör fullgöras vid ett sammanträde. Detta torde oftast vara lämpligast när frågan om inordnande kommer upp i samband med handläggningen av en fastighetsbildningsförrättning. Har å andra sidan frågan om inordnande väckts av någon fastighetsägare genom ansökan om registrering, kan det kanske oftast vara lämpligast att ansökningen delges övriga sakägare på det sätt som är föreskrivet i fråga om en ansökan om fastighetsbildning.

Det bör uppmärksammas att den i 15 § förvaltningslagen föreskrivna skyldigheten att kommunicera med sakägarna bara föreligger när inordnandebeslut skall meddelas. Fastighetsbildningsmyndigheten är således oförhindrad att upprätta registreringsunderlag utan att höra sakägarna när den förut samfällda marken skall redovisas såsom införlivad med angränsande fastigheter i enlighet med 2 §. En annan sak är att det ändå många gånger kan vara lämpligt att fastighetsägarna kontaktas så att man i förekommande fall kan se till att fastighetsindelningen bringas i överensstämmelse med bruksförhållandena.

Kommunikationen med sakägarna behövs för att förhindra att inordnande sker så att någon lider förfång. Ofta kan emellertid förhållandena vara sådana att det är uppenbart att förfång inte kan uppkomma. Detta är vanligen fallet när den förut samfällda marken ingår i en befintlig väg. Frågan vart marken skall höra i anseende till fastighetsindelningen har då ingen egentlig betydelse för de berörda fastighetsägarna. I dessa fall skulle kommunikationen bara tynga förfarandet utan att tjäna något ändamål. Den kan då undvaras med stöd av föreskriften i 15 § 2 st 1 p. förvaltningslagen. Detta undantag från kommunikationsskyldigheten torde få särskild betydelse när frågan om inordnande tas upp i ett sammanhang beträffande ett helt planområde.

De som enligt förvaltningslagens bestämmelser skall beredas tillfälle att yttra sig är de fastighetsägare som berörs av ärendet. Hit hör i första hand ägarna av de fastigheter som gränsat till samfälligheten och som enligt 2 § fått ett marktillskott. Även ägaren av den fastighet till vilken marken enligt det tilltänkta inordnandebeslutet i stället skall övergå är berörd. Ibland kan emellertid inordnandebeslutet avse att marken såsom särskild fastighet skall övergå till en vägförening eller en samfällighetsförening som inte tidigare varit ägare av fastighet. Det ligger i sakens natur att föreningen i sådana fall skall höras i ärendet.

I 11 § föreskrivs om *överklagande av inordnandebeslut*. I fråga om talan mot ett sådant beslut gäller bestämmelserna i FBL om talan mot förrättningsbeslut. Med avseende på fullföljdstiden äger därvid bestämmelsen i 15 kap. 6 § 1 st tillämpning. Talan skall sålunda föras genom besvär inom fyra veckor från den dag då inordnandebeslutet meddelades. Detta gäller även när frågan om inordnande tagits upp i anslutning till en fastighetsbildningsförrättning och om inordnandebeslutet då redovisats i förrättningsprotokollet. Frågan om inordnande är nämligen inte något som formellt sett hör till fastighetsbildningen och inordnandebeslutet kan därmed inte betraktas som ett sådant beslut i preliminärfråga, mot vilket talan får föras särskilt enligt

bestämmelserna i 15 kap. 2 eller 3 §.

Frågan om inordnande ingår såsom tidigare anförts som ett led i registreringsförfarandet. Besvärsinstans i frågor om fastighetsregistrering är i allmänhet kammarrätten. Av hänvisningen i 11 § till fullföljdsbestämmelserna i FBL framgår emellertid att talan mot ett inordnandebeslut skall föras vid fastighetsdomstolen. Detta är lämpligast med hänsyn till att det i andra sammanhang i allmänhet är fastighetsdomstolen som är överinstans till fastighetsbildningsmyndigheten.

Mot fastighetsdomstolens beslut kan talan fullföljas i hovrätten och hos högsta domstolen. I fråga om förfarandet vid domstolarna gäller 16–18 kap. FBL.

Det som nu sagts i fråga om inordnandebeslut skall enligt 11 § gälla också i fråga om ett beslut varigenom en framställning om inordnande lämnats utan bifall. Detta gäller oavsett om framställningen gjorts i en särskild ansökan om registrering eller mera formlöst i anslutning till en förrättning.

Fullföljdsbestämmelserna i 11 § får betydelse för frågan när registrering kan ske. Av bestämmelsen i 9 § 3 st följer att registreringen skall verkställas på grundval av det underlag som upprättas av fastighetsbildningsmyndigheten. Innehåller detta registreringsunderlag ett inordnandebeslut, föreligger fullföljdsrätt. Registrering kan därför inte ske förrän inordnandebeslutet vunnit laga kraft. Det motsvarande blir fallet när den fastighetsindelning som redovisas i registreringsunderlaget visserligen inte avviker från vad som gällt enligt bestämmelsen i 2 § men när frågan om inordnande ändå prövats på framställning av en sakägare. Registrering kan däremot ske omedelbart när underlaget inte innehåller något inordnandebeslut och frågan om inordnande inte heller prövats i ärendet.

12 § Registreringen av mark som tillfaller kommunen

Enligt bestämmelserna i 2 § övergår vid lagens ikraftträdande den samfällda marken i allmänhet till angränsade fastigheter. Detta gäller emellertid enligt 3 § inte fråga om mark som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats. Sådan mark tillfaller i stället kommunen.

Föreskrifterna om registrering och om inordnande i 9–11 §§, vilka ovan har kommenterats, gäller endast i fråga om sådan mark som enligt huvudregeln i 2 § övergått till angränsande fastigheter. Detta innebär bl. a. att äganderätten till sådan mark som enligt 3 § skall tillfalla kommunen definitivt har övergått till denna i och med lagens ikraftträdande. Förslaget lämnar sålunda inte utrymme för något beslut i efterhand om att marken i stället skall övergå till annan än kommunen.

Att kommunen vid en tillämpning av 3 § omedelbart vid lagens ikraftträdande erhåller en orubblig äganderätt till den förut samfällda marken innebär emellertid inte att frågan om dennas framtida status blivit löst i alla hänseenden genom automatiskt verkande lagregler. Kvar står frågan hur marken skall inordnas i fastighetsindelningen.

Det skulle i och för sig vara möjligt att lösa denna fråga genom automatik. Sålunda skulle det kunna föreskrivas att den mark som övergått till kommunen skall utgöra särskild fastighet. Härmed kunde man avse antingen att all förut samfällad mark inom ett planområde skall utgöra en fastighet eller

att varje registersamfällighet för sig skall omregistreras till fastighet. Båda dessa lösningar skulle emellertid ofta ge anledning till ytterligare fastighetsbildningsåtgärder för att bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med de principer för indelningen av gatumark som annars tillämpats inom det aktuella planområdet. På många håll skulle man sålunda i syfte att bevara ett annars enhetligt indelningssystem behöva ta till fastighetsreglering för att överföra de fastigheter som genom lagens ikraftträdande bildats av samfällad mark till andra av kommunen ägda gatumarksfastigheter.

Det skulle därför vara mest ändamålsenligt med en automatikregel som innebär att den samfällda marken omedelbart genom lagens ikraftträdande tillförs den gatumarksfastighet som marken lämpligen bör tillhöra. Någon sådan regel är emellertid inte möjlig, eftersom principerna för fastighetsindelningen av gatumark och kommunernas önskemål om inordnandet i övrigt markinnehav kan variera mellan olika planområden. Man kommer därför inte ifrån en ordning som innebär att man först efter lagens ikraftträdande med beaktande av förhållandena i det enskilda fallet slutligt bestämmer vart den förut samfällda marken skall höra i anseende till fastighetsindelningen. För detta ändamål skall dock inte fastighetsreglering behöva tillämpas.

Vad som i stället erfordras är en motsvarighet till det förfarande med inordnandebeslut som regleras i 9–11 §§ och som tidigare beskrivits. Förfarandet kan emellertid i det här fallet göras enklare. Frågan till vilken kommunägd fastighet som den förut samfällda marken skall höra berör nämligen inte någon annan sakägare än kommunen. Den är huvudsakligen en rent redovisningsteknisk angelägenhet. Vidare kan det antas att frågan om inordnande inom stadsplan regelmässigt kommer upp i ett ganska tidigt skede efter lagens ikraftträdande. Det är sålunda i allmänhet inte lämpligt att låta beslutet om fastighetsindelningen anstå till dess att marken någon gång i framtiden berörs av en förrättning. I stället lär det oftast vara påkallat att man i nära anslutning till lagens ikraftträdande vidtar de åtgärder som behövs för att fastighetsregistret skall innehålla en komplett och korrekt redovisning. En framställning bör sålunda ibland kunna göras och förberedande åtgärder vidtas redan före lagens ikraftträdande.

Det som nu sagts ger vid handen att det i det här fallet inte finns någon anledning att låta frågan om inordnande ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten. En sådan ordning skulle innebära en onödig omgång eftersom initiativet till åtgärden regelmässigt torde komma från kommunen eller fastighetsregistermyndigheten. Ärendet får en smidigare handläggning, om denna i stället uteslutande anförtros åt sistnämnda myndighet.

Genom bestämmelsen i 12 § lagförslaget föreskrivs därför att *mark som enligt 3 § tillfaller kommunen skall upptas i fastighetsregistret på sätt som anges i en framställning från kommunen till fastighetsregistermyndigheten.*

Frågan kan enligt 12 § avgöras på två olika sätt. Det ena innebär att den förut samfällda marken redovisas såsom införlivad med en fastighet som tillhör kommunen eller såsom uppdelad på flera sådana fastigheter. Detta torde vara det förfarande som i allmänhet kommer att väljas. Det kan emellertid inträffa att det inom ett planområde eller viss del av ett sådant inte finns någon fastighet med vilken marken lämpligen bör införlivas. I dessa fall kan alternativet tillgripas. Det innebär att den förut samfällda marken helt eller delvis redovisas såsom särskild fastighet.

13 § *Lagfart på fastighet som nybildas*

Genom lagens ikraftträdande upphör den samfällda äganderätten till mark som varit avsedd till väg eller dike. Äganderätten till sådan mark övergår samtidigt antingen enligt 2 § till ägarna av de fastigheter som gränsat till marken eller enligt 3 § till kommunen. I det först nämnda fallet är den omedelbara äganderättsövergången i viss bemärkelse av provisorisk karaktär. Frågan om vem som skall äga den förut samfällda marken avgörs definitivt först genom att fastighetsregistrering äger rum. I det senare fallet blir däremot kommunens äganderätt omedelbart slutgiltig.

Oavsett vem som slutgiltigt blir ägare till den förut samfällda marken, sker i allmänhet äganderättsövergången genom att marken införlivas med en fastighet som tillhör den nye ägaren. Dennes äganderätt till marken behöver då inte dokumenteras på annat sätt än som sker genom att den ändrade fastighetsindelningen redovisas i fastighetsregistret. Undantagsvis kommer emellertid förut samfällad mark att redovisas i fastighetsregistret såsom särskild fastighet. När detta blir fallet är det lämpligt att uppgiften om vem som äger den sålunda nybildade fastigheten redovisas på det sätt som äganderätt till fast egendom annars redovisas. Den nye ägaren bör således meddelas lagfart på fastigheten.

Nybildning av fastigheter kan enligt lagförslaget ske genom inordnandebeslut. Enligt 10 § 2 st 2 kan sålunda föreskrivas att mark som omfattas av en vägförenings väghållning eller mark som förvaltas av en samfällighetsförening skall tillhöra föreningen såsom särskild fastighet. Vidare kan fastighetsregistermyndigheten med stöd av föreskriften i 12 § besluta om nybildning. Mark som ingår i gata eller annan i stadsplan upptagen allmän plats och som enligt 3 § tillfaller kommunen kan sålunda i fastighetsregistret redovisas såsom särskild fastighet. I dessa fall bör således lagfart meddelas för vägföreningen, samfällighetsföreningen eller kommunen.

Mot bakgrund av det anförda föreskrivs i 13 § att *lagfart skall utan ansökan meddelas för ägaren när mark som upphört att vara samfällad skall utgöra särskild fastighet*. Föreskriften ger också viss anvisning om hur detta skall gå till. Lagfart skall sålunda meddelas på grundval av de uppgifter som fastighetsregistermyndigheten lämnar till inskrivningsmyndigheten. Ytterligare anvisningar om detta lagfartsförfarande bör lämnas i tillämpningsföreskrifter.

4.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (10 kap. 5 §)

Kommitténs förslag innebär att andra stycket i 10 kap. 5 § FBL skall upphävas. Där stadgas nu om bildande av servitut till samfällad väg i samband med avstyckning.

Förslaget föranleder följande kommentar.

De samfällda områden som undantogs vid de ursprungliga skiftena tillhörde de mantalssatta hemmanen, dvs. de egentliga jordbruksfastigheterna. Vid senare delningar av hemmanen har delaktigheten i samfälligheten som regel följt mantalet. Fastigheter som nybildats genom avsöndring eller

avstyckning – vanligen för annat än jordbruksändamål – har sålunda inte utan vidare fått del i de samfälligheter i vilka stamfastigheterna ägt andel. Undantag från detta har emellertid förekommit när den nybildade fastigheten haft ett verkligt behov av att begagna någon eller några samfälligheter. Frågan om ett sådant behov förelåg skulle enligt 19 kap. 12 § 2 st. jorddelningslagen alltid prövas vid en avstyckningsförrättning.

En nybildad fastighet tillerkändes vanligen rätten att bruka en samfällighet genom att stamfastighetens andel i samfälligheten eller en viss del av denna andel överfördes på den nybildade fastigheten. Detta kunde ske vid en avstyckningsförrättning. Ibland kunde det också ske genom fristående överlåtelse av stamfastighetens andel i samfälld mark. Som tidigare nämnts är dock sådana överlåtelse inte alltid att anse som giltiga.

Den splittring av delaktigheten i samfälld mark som kunde uppkomma genom dessa förfaringsätt inom områden med en omfattande avstyckningsverksamhet ansågs emellertid ibland olämplig. I stället kunde därför en nybildad fastighet få rätten att bruka samfälld mark genom en upplåtelse av servitutsrätt. Eftersom en samfällighet inte utgör en för sig bestående enhet i fastighetsindelningen utan i stället är att betrakta som en beståndsdel av samtliga delägande fastigheter, måste en sådan upplåtelse egentligen ske från var och en av delägarfastigheterna. Ett servitut i samfälld mark belastar sålunda tekniskt sett delägarfastigheterna – inte i första hand samfälligheten som sådan.

Trots detta har det i praxis förekommit att avsöndrade och avstyckade fastigheter tillerkänts rätten att bruka samfälld mark genom upplåtelse av servitut enbart i stamfastighetens andel i samfälligheten. Sådana upplåtelse har gjorts både genom avtal och vid förrättningar. I rättspraxis har sådana upplåtelse genom avtal mestadels fränkänts giltighet – se t. ex. rättsfallen NJA 1949 s. 571 och 1957 s. 787. Denna rättspraxis har numera lagfästs. Enligt 7 kap. 9 § jordabalken är ett avtal om upplåtelse av en rättighet i en fastighets andel i samfälld mark inte gällande som upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut.

Det som hittills sagts har inte till alla delar avseende på samfälld vägmark. Enligt ett uttalande i Wallners promemoria (Ds Ju 1977:12) har enligt sedvanerätten varit gällande den principen att en avsöndrad eller avstyckad fastighet utan särskilt avtal eller förrättningsbeslut ägt rätt att begagna de samfällda vägar, i vilka stamfastigheten ägt andel. Wallners uttalande – som inte blev oemotsagt under remissbehandlingen – har visst stöd i rättsfallet NJA 1916 s. 520. I detta fall uttalade nämligen högsta domstolen att rätten till nödigt bruk av en väg, som vid laga skifte avsatts av oskift mark, måste anses tillkomma jämväl en sådan fastighet inom skifteslaget, som uppkommit genom jordavsöndring efter skiftet.

I den mån högsta domstolen genom detta rättsfall gett uttryck för en allmängiltig princip, torde det emellertid av rättsfallet NJA 1930 B 489 framgå att denna princip inte ägt tillämpning på fastigheter som avstyckats enligt jorddelningslagen. I vart fall kan 1916 års rättsfall inte utan vidare gälla för avstyckningar som skett med tillämpning av fastighetsbildningslagen, eftersom den äldre indelningen i skifteslag numera förlorat sin betydelse för fastighetsbildningen.

För samfälld vägmark har emellertid gällt den skillnaden i förhållande till

flertalet andra slags samfälligheter att man i rättspraxis har godkänt att det vid en förrättning för avstyckning upplåtes servitut till förmån för styckningslotten i enbart stamfastighetens andel i den samfällda vägen – se rättsfallet NJA 1929 s. 218. Också denna rättspraxis har numera lagfästs genom förevarande bestämmelse – 10 kap. 5 § 2 st FBL – vilken alltså är att betrakta som ett undantag från bestämmelsen i 7 kap. 9 § jordabalken.

Genom att vid avstyckning upplåta servitut till förmån för styckningslotten i stamfastighetens andel i samfällad vägmark har man ibland på ett smidigt sätt kunnat trygga styckningslottens behov av utfartsväg. Denna möjlighet faller bort, om kommitténs förslag till avveckling av samfällda vägar genomförs. Alla samfällda vägar som tillkommit före 1972 kommer därmed att upphöra som samfälligheter. Bestämmelsen i 10 kap. 5 § 2 st FBL blir då praktiskt taget meningslös. Den bör därför upphävas.

I stället måste ett annat förfarande tillämpas om en styckningslott har behov av utfart på en väg som före lagens ikraftträdande varit samfällad. Om stamfastigheten haft andel i den samfällda vägen, skall den enligt bestämmelsen i 4 § lagförslaget som ersättning för delägandet i vägmarken såsom servitut ha erhållit rätten att även i fortsättningen använda vägen. Detta servitut belastar de fastigheter med vilka vägmarken har införlivats. Servitutet kan enligt bestämmelserna i 10 kap. 4 § FBL disponeras så att det kommer att bli gällande även till förmån för styckningslotten.

Styckningslottens behov av väg kan också tillgodoses genom att en gemensamhetsanläggning bildas.

4.3 Förslaget till lag om ändring i lagen om införande av nya jordabalken (18 §)

Bestämmelsen i 18 § jordabalkens promulgationslag (JP) handlar om giltigheten av sämjeägoutbyten genom s. k. gränshävd. En felaktigt hävdad gräns kan – under de villkor som anges i paragrafen – bli gällande i stället för den lagligen bestämda gränsen. Villkoren är följande. Den felaktiga hävden skall vara grundad på en överenskommelse mellan grannarna, överenskommelsen skall ha träffats före jordabalkens ikraftträdande och hävden skall oklandrat ha fortgått under en tid av minst tjugo år.

Här föreslås i ett nytt andra stycke att bestämmelsen om gränshävd skall ges en något mera vidsträckt tillämpning i fråga om gräns mot sådan samfällad mark som undantagits för väg- eller dikesändamål – kravet att den oriktiga hävden skall vara grundad på en överenskommelse faller bort. Bakgrunden till förslaget är följande.

Det är ett ganska vanligt förhållande att befintliga byvägar på en del sträckor ligger utanför den samfällda vägmarken. Oftast framstår det därvid som uppenbart att antingen har vägen från början byggts i en annan sträckning än som avsetts vid skiftet på byn eller också har vägens sträckning blivit ändrad vid ett senare tillfälle. Åtskilliga exempel på bristande överenskommelse mellan de befintliga vägarna – markvägarna – och den samfällda vägmarken – kartvägarna – kan hämtas från de av kommittén studerade byarna (se avsnitt 2.3). En del framgår av de i betänkandet intagna kartorna.

Avvikelser mellan markväg och kartväg vållar ibland en del merarbete vid förrättningarna. Vanligen anses vid dessa rättsläget vara ett sådant att den samfällda äganderätten hänför sig till kartvägen. Detta innebär å andra sidan att de fastighetsägare som använder sig av den på en enskild fastighet befintliga markvägen gör detta utan stöd av någon rättsligt gällande upplåtelse. Detta brukar rättas till genom att ett ägoutbyte verkställs genom fastighetsregering mellan samfälligheten och den fastighet på vilken markvägen ligger.

För flertalet sakägare måste det förefalla ganska egendomligt att ägoutbyten måste genomföras i de här angivna situationerna. Sakägarna har naturligt nog i allmänhet den uppfattningen att den samfällda vägen har den sträckning som utgör väg på marken. Det torde vara sällsynt att någon självmant kommer på tanken att hävda samfällad äganderätt till mark som löper vid sidan av vägen. Det bästa skulle väl därför vara om sakägarnas uppfattning också kunde läggas till grund för rättstillämpningen. Man borde alltså i dessa situationer inte hålla fast vid kartvägen såsom bärare av den samfällda äganderätten utan i stället anse att den samfällda äganderätten redan har blivit överflyttad till markvägen – ett ägoutbyte borde sålunda anses ha skett sämjevis genom vägens utbyggnad i en annan sträckning än den som angetts på skifteskartan.

Om man vill betrakta en utbyggnad av en samfällad väg i en annan sträckning än den från början bestämda som ett sämjevis genomfört ägoutbyte, ligger det också nära till hands att undersöka om de i 18 § JP angivna förutsättningarna för gränshävd är uppfyllda. Av ett uttalande i överlantmätarmyndighetens i Malmöhus län remissyttrande över departementspromemorian Ds Ju 1977:12 framgår att frågan om gränshävd verkligen har aktualiserats med avseende på flyttade samfällda vägar.

Det är inte heller uteslutet att bestämmelsen om gränshävd någon gång kan äga tillämpning. För det mesta lär den emellertid knappast göra det. En hake är att en sådan överenskommelse som utgör en förutsättning för att gränshävd skall föreligga endast sällan kan styrkas eller ens göras sannolik. Saken är nämligen den att formella överenskommelser mellan delägarna endast sällan torde ha lagts till grund när samfällda byvägar anlagts i en annan utsträckning än den som bestämts genom det laga skiftet. Detta påstående grundas på följande.

Den mark som vid skiftena undantogs som samfällad till vägar kunde vara av två olika slag. Det rörde sig sålunda dels om mark som redan användes till väg och som efter skiftet skulle bibehållas för detta ändamål. Dels rörde det sig om mark för de nya vägar som behövdes på grund av skiftesläggningen. Ofta krävdes därvid nya vägar i ganska betydande omfattning med hänsyn till att enskiftena och de laga skiftena i allmänhet förde med sig att en del av bymännen måste flytta ut från bycentrum. De nya vägarna blev emellertid inte alltid anlagda i samband med skiftesförrättningarna. Detta innebar att vägar som redovisades på förrättningskartan till stor del bara var planlagda vägar – inte redan befintliga.

Frågan om och hur de vägar som planerats vid skiftet sedan skulle komma till stånd var i allmänhet inte en hela skifteslagets angelägenhet. Anläggningen av dessa vägar och det senare underhållet av dem ankom nämligen enligt en huvudregel enbart på den eller de fastighetsägare som behövde

vägen. Detta var föreskrivet i 8 § K. Resolutionen på Ridderskapets och Adels besvär den 8 januari 1735 – en föreskrift som i rättsfallet NJA 1874 s. 202 ansågs gälla även i fråga om mark som vid laga skifte undantagits till väg. Annorlunda skulle det förhålla sig endast om föreskrifterna i förordningen den 29 januari 1850 ang. vägbyggnadsskyldigheten i vissa fall efter verkställda laga skiften gjorts tillämpliga. Enligt denna förordning kunde man nämligen i anslutning till skiftesförrättningen särskilt bestämma att samtliga delägare skulle delta i anläggningen – däremot inte i det framtida underhållet – av sådana samfällda vägar som behövdes för delägare som annars genom utflyttningen skulle ha blivit i oskäligen mån belastade med vägbyggnadsbesvär.

Om det nu var på det viset att frågan om en vid skiftet planerad väg skulle byggas eller inte endast rörde ett mindre antal bydelägare, lär det väl också ha varit så att dessa delägare betraktat det som sin ensak om vägen skulle läggas i den vid skiftet beslutade sträckningen eller om i stället annan mark som tillhörde väghållarna skulle tas i anspråk för vägen.

De ägoutbyten som skett och som fått till följd att det föreligger avvikelser mellan kartvägar och markvägar har alltså i allmänhet inte grundats på formella överenskommelser mellan samtliga delägare i den samfällda marken. De utgör således inte samsägoutbyten i egentlig mening och reglerna om gränshävd kan alltså inte tillämpas.

Kommittén menar emellertid att bristen i fråga om överenskommelserna inte bör tillmätas någon betydelse för frågan om de i praktiken verkställda ägoutbytena ägt rättslig giltighet eller inte. De regler som har gällt för byvägarnas utbyggnad måste väl tolkas så att de hemmansägare som verkligen har anlagt en viss väg haft stor frihet att välja hur vägen skulle byggas. De har därvid inte behövt känna sig bundna av den planläggning av vägnätet som gjorts vid skiftesförrättningen. I den mån vägen då har byggts i en något annorlunda sträckning än som planerats, är det bara rimligt att därmed också den samfällda äganderätten skall anses ha kommit att avse den mark som verkligen tagits i anspråk för vägen.

Genom det här förslagna tillägget till 18 § JP görs alltså reglerna om gränshävd tillämpliga på ägoutbyten som gällt samfällad vägmark. Detta sker genom att kravet på överenskommelse tas bort. För att gränshävd skall föreligga gäller således bara att dels avvikelser mellan markväg och kartväg skall ha uppkommit före jordabalkens ikraftträdande, dels att hävden skall ha varit oklandrad under minst tjugo år. Det sista kan sägas innefatta ett krav på att det skall föreligga en i vart fall tyst överenskommelse om vägens från kartan avvikande sträckning.

Innebörden av att gränshävd föreligger enligt förslaget blir den att markvägen – den befintliga vägen – skall betraktas som om den varit en samfällighet medan kartvägen skall anses ha blivit införlivad med angränsande fastighet redan genom vägens utbyggnad i en annan sträckning.

Mot bakgrund av förslaget om avveckling av samfällda vägar och diken kan det här förslaget om gränshävd vid ett första påseende kanske te sig föga meningsfullt. När ändå den samfällda äganderätten skall upphävas med avseende på all samfällad vägmark kan det förefalla onödigt att diskutera om markvägen eller kartvägen skall anses ha varit samfällad. I själva verket saknar emellertid frågan om gränshävd ingalunda betydelse efter ett

genomförande av den föreslagna lagstiftningen. En regel om gränshävd får nämligen till följd att delägarna i samfälligheten får servitut till en befintlig väg i stället för en rätt till ersättning i pengar för mark som en gång avsatts till väg men som inte längre används till detta.

En annan ordning skulle kunna leda till rättsförluster. Utan en bestämmelse om gränshävd skulle visserligen delägarna i den samfällda marken bli berättigade till ersättning i pengar för kartvägen. Denna rätt till ersättning kan möjligen tänkas avhålla markägaren från att ensidigt hindra användningen av den befintliga väg som delägarna utan någon formell rättsgrund använt sig av i stället för kartvägen. Rätten till ersättning faller emellertid bort två år efter lagens ikraftträdande. Efter preskriptionstidens utgång skulle sålunda markägaren utan risk för betalningsskyldighet kunna antingen hindra användningen av vägen eller genom att påkalla en anläggningsförrättning kräva särskild ersättning för det utrymme som tagits i anspråk för markvägen.

Det bör uppmärksammas att den föreslagna regeln om gränshävd inte alltid leder till överensstämmelse mellan fastighetsindelning och hävd. Regeln kan nämligen inte åberopas till den del som förskjutningen av den samfällda vägens läge medfört att en fastighets hävdegräns kommit att inkräkta på en annan fastighets mark. Frågan om gränshävd mellan fastigheterna måste sålunda i det hänseendet fortfarande bedömas enligt 18 § JP i dess nuvarande lydelse.

Det som nu sagts illustreras på fig. 1 a–c.

Mellan fastigheterna A och B finns samfälld vägmark – kartvägen på fig. 1 a. Den befintliga vägen överensstämmer emellertid inte med kartvägen. Den har i stället anlagts i den sträckning som visas genom de heldragna linjerna på fig. 1 a. Fastigheterna A och B hävdas intill den befintliga vägens gränser. Detta innebär att de på fig. 1 a snedsträckade områdena är sådana som hävdas för annan fastighet än den till vilken marken enligt fastighetsindelningen hör.

Den här föreslagna bestämmelsen om gränshävd innebär att den samfällda äganderätten skall anses ha övergått till den mark som tas i anspråk för den befintliga vägen – se fig. 1 b. Kartvägen har därvid övergått till den fastighet för vilken marken hävdas. Sålunda har – såsom framgår av fig. 1 b – områdena x och z övergått till fastigheten A och området y till fastigheten B. Fortfarande föreligger emellertid bristande överensstämmelse mellan fastighetsindelning och hävd med avseende på de områden som på fig. 1 b har snedsträckats.

Förslaget till lag om avveckling av samfällda vägar och diken innebär att den samfällda äganderätten till den befintliga vägen upphör. Den samfällda marken övergår därmed till angränsande fastigheter. Vägmarken belastas dock med servitut till förmån för de förutvarande samfällighetsdelägarna. Detta illustreras på fig. 1 c.

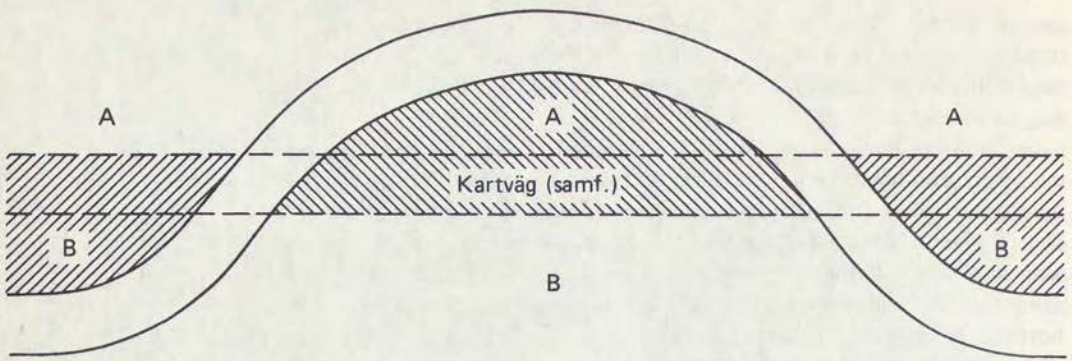


Fig. 1 a Fastighetsindelningen enligt registerkartan.

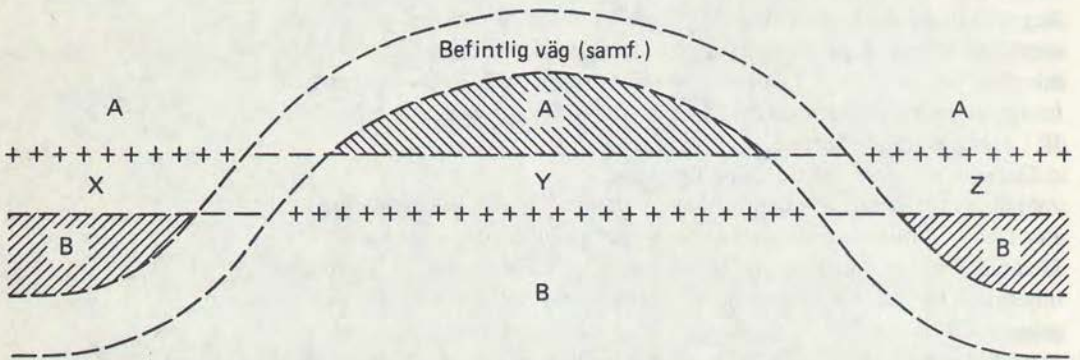


Fig. 1 b Fastighetsindelningen efter gränshävd.

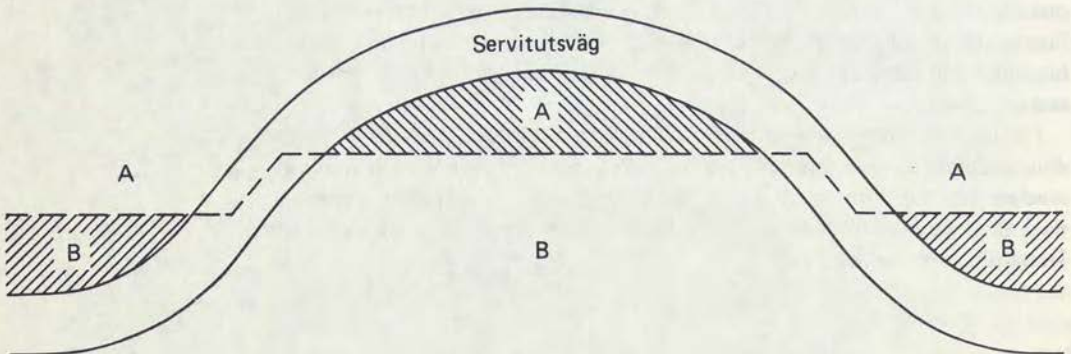


Fig. 1 c Fastighetsindelningen efter avvecklingen av samfälligheten.

Särskilt yttrande

av Åke Sätre

Allmän motivering

I fråga om huvudprinciperna i den tilltänkta nya lagstiftningen står även jag bakom kommitténs förslag. Det som i första hand föranleder mitt särskilda yttrande är önskemålet att avvecklingen av de ifrågavarande samfällda vägarna och dikena och de därav följande ändringarna i fastighetsindelningen skall ske på ett så *enkelt och rationellt* sätt som möjligt. Detta är angeläget, eftersom den nya lagstiftningen långt ifrån fullständigt eliminerar det övriga besvär som dessa samfälligheter vållar i fastighetsbildnings- och fastighetsregistreringsverksamheten.¹

En påtaglig rationalisering i förhållande till vad som följer av kommittéförslaget kan åstadkommas i två med varandra samhöriga avseenden. *Dels* bör bestämmelserna i SAL om sträckningen av de genom lagen nytillkomna gränserna kompletteras, *så att behovet av att ändra dessa gränser genom inordnandebeslut av fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) minskar*. Man uppnår därigenom en utvidgning av det som rimligtvis bör utgöra normalfallet: att den sträckning en ny gräns fått i och med lagens ikraftträdande också står sig. *Dels* bör engagerandet av FBM i sammanhanget även i övrigt minskas. Man bör ju undvika onödig byråkrati, dubbelarbete hos skilda myndigheter, onödiga kostnader och onödiga tidsförluster. Registreringen av ändringar i fastighetsindelningen är en angelägenhet för fastighetsregistermyndigheten (FRM), och *andra myndigheter bör kopplas in i registreringsärendena vid sidan av FRM endast när det behövs*. Enligt kommittéförslaget skall ansökningar om registrering i fastighetsregistret till följd av 2 § SAL inte ställas till FRM utan till FBM och allt underlag för registreringen upprättas av FBM, oavsett om inordnandebeslut behövs eller ej. Detta avses gälla till och med inom stadsregisterområdena, där samfälligheterna finns redovisade såväl i fastighetsregistret som på storskalig registerkarta.

Det anförda föranleder ett tillägg till 2 § första stycket samt ändringar i 9 § första och tredje styckena jämte 10 § första stycket SAL. Dessa förslag (se nedan) hör sålunda nära samman och bör jämte motivering läsas i ett sammanhang.

Även övriga nedan redovisade förslag, vilka oftast i första hand syftar till klargörande eller precisering, har i regel en för lagtillämpningen rationaliserande verkan.

¹ Den föreslagna lagen om avveckling av samfällda vägar och diken betecknas i fortsättningen med förkortningen SAL. (Jfr JDL för lagen om delning av jord å landet och SFL för lagen om förvaltning av samfälligheter.)

Förslaget till Lag om avveckling av samfälliga vägar och diken

Lydelse enligt kommittéförslaget

Mitt förslag till lydelse

2 § första stycket

Mark som upphör att vara samfällad övergår till den fastighet som ligger närmast, om inte annat följer av 3 §. Gränsen mellan fastigheter på samma sida av samfälligheten skall dock förlängas obruten.

Mark som upphör att vara samfällad övergår till den fastighet som ligger närmast, om inte annat följer av 3 §. Gränsen mellan fastigheter på samma sida av samfälligheten skall dock förlängas obruten, *utom när samma fastigheter angränsar varandra på båda sidor av samfälligheten och gränsförlängningarna ej möts inom denna. Den nya gränsen skall då löpa obruten över samfälligheten.*

4 § första stycket

Används mark, som upphör att vara samfällad, till väg eller dike när lagen träder i kraft, skall rätt att använda marken för sådant ändamål fortfarande tillkomma de delägande fastigheterna. Denna rätt utgör servitut.

Om mark som upphör att vara samfällad används för sitt avsedda ändamål när lagen träder i kraft, skall rätt att använda marken för detta ändamål fortfarande tillkomma de delägande fastigheterna. Denna rätt utgör servitut.

9 §

Den ändring i fastighetsindelningen som uppkommer enligt 2 § redovisas i fastighetsregistret innan ersättningsförrättning avslutas eller annars när det är lämpligt med hänsyn till sökt fastighetsbildning eller annan förrättningsåtgärd. Registrering skall också ske när det i ansökan till fastighetsbildningsmyndigheten begärts av fastighetsägare eller av länsstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Servitut som uppkommer enligt 4 § redovisas i fastighetsregistret i lämplig omfattning.

De uppgifter som behövs till underlag för registrering lämnas av fastighetsbildningsmyndigheten. Kostnaden för att upprätta ett sådant

Den ändring i fastighetsindelningen som uppkommer enligt 2 § redovisas i fastighetsregistret utan dröjsmål, där stadsregister föres eller har förts, och eljest innan ersättningsförrättning avslutas eller när det är lämpligt med hänsyn till sökt fastighetsbildning eller annan åtgärd. Registrering skall också ske när det i ansökan till fastighetsregistermyndigheten har begärts av fastighetsägare eller byggnadsnämnden.

Servitut som uppkommer enligt 4 § redovisas i fastighetsregistret på begäran av rättighetshavare eller när det eljest prövas lämpligt.

Registreringsunderlag upprättas av fastighetsregistermyndigheten eller, på dennas begäran eller i samband med förrättning, av fastighetsbild-

Lydelse enligt kommittéförslaget

underlag skall inte påföras sakägare.

Mitt förslag till lydelse

ningsmyndigheten. Kostnaden för att upprätta sådant underlag skall inte påföras sakägare.

10 § första stycket första meningen

Fastighetsbildningsmyndigheten får, när registreringsunderlag *upprättas*, besluta att mark som upphört att vara samfällad skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än enligt 2 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten får, när *den upprättar* registreringsunderlag, besluta att mark som upphört att vara samfällad skall inordnas i fastighetsindelningen på ett annat sätt än enligt 2 §.

12 §

Mark som enligt 3 § tillfaller kommunen skall på *framställning av kommunen upptas i fastighetsregistret* såsom ingående i en kommunen tillhörig fastighet eller såsom en särskild fastighet.

Mark som enligt 3 § tillfaller kommunen skall på *sätt som anges av kommunen i framställning till fastighetsregistermyndigheten registreras* såsom ingående i en kommunen tillhörig fastighet eller såsom en särskild fastighet.

14 §

Gräns som tillkommit enligt denna lag skall anses ha blivit lagligen bestämd.

Förslaget till**Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)***Lydelse enligt kommittéförslaget**Mitt förslag till lydelse**10 kap. 5 §*

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

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

Förslaget till Lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

Lydelse enligt kommittéförslaget

Mitt förslag till lydelse

18 §

Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

Har mark som avses i lagen (1983:000) om avveckling av samfällda vägar och diken hävdats för viss fastighet medan i stället annan näraliggande mark tagits i anspråk för det avsedda samfällda ändamålet, *gäller bestämmelserna* i första stycket även om hävden inte grundats på överenskommelse.

Har mark som avses i lagen (1983:000) om avveckling av samfällda vägar och diken hävdats för viss fastighet medan i stället annan näraliggande mark tagits i anspråk för det avsedda samfällda ändamålet, *skall bestämmelsen* i första stycket *anses ha gällt* även om hävden inte grundats på överenskommelse.

Specialmotivering

2 § första stycket SAL

Bestämmelsen om att gränsen mellan fastigheter på samma sida av samfälligheten skall förlängas obruten utgör en modifiering av huvudregeln i första meningen och har tillkommit för att förhindra att det *i onödan* uppstår brott på gränsen. Sådana brott skulle komma att bli belägna där gränser möter ej längre existerande gränser och skulle därigenom oftast framstå som helt omotiverade.

Det finns dock situationer då det är uppenbart olämpligt att tillämpa bestämmelsen. Den modifierande regeln bör då vara utformad på annat sätt. Detta illustreras nedan i fig. 1-4 och 6.

Figurerna visar samma grannskapsförhållande norr och söder om en samfällad väg i alla sex fallen, men gränsen mellan fastigheterna 3:2 och 3:3 söder om vägen är successivt och utan riktningsändring förskjuten från väster till öster. Kryssade gränser försvinner. Den nya fastighetsgräns som tillkommer inom den ej längre existerande samfälligheten blir enligt kommittéförslaget "blixformad" i de fem nämnda fallen (se den heldragna linjen). *Gränsen bör uppenbarligen i stället följa den streckade linjen.* Detta uppnås genom det i mitt förslag upptagna tillägget till lagtexten, och *något inordnandebeslut av FBM enligt 10 § SAL för att åstadkomma ändring av gränsen behövs alltså inte.* Med kommittéförslagets lydelse däremot har man att välja antingen gränsändring före registrering genom inordnandebeslut av FBM eller bibehållande av en olämplig gräns.

Beträffande fig. 4 bör det anmärkas att kommittéförslaget möjligen kan ges tolkningen att fastighetsgränsen norr om vägen skall förlängas över hela

Fig. 1

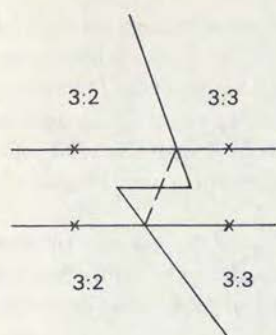


Fig. 2

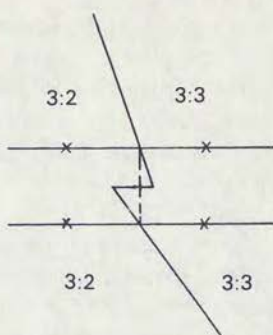


Fig. 3

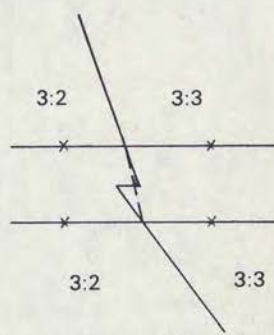


Fig. 4

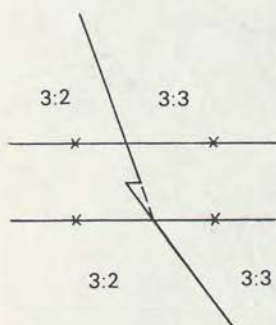


Fig. 5

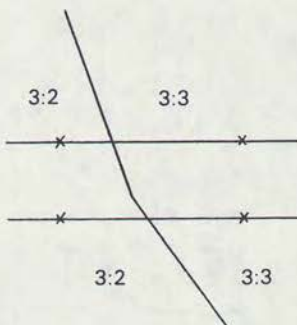
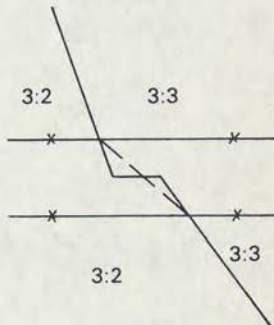


Fig. 6



samfälligheten och därigenom komma att sammanfalla med den streckade linjen. Att tvekan om tolkningen kan uppstå utgör ett ytterligare skäl till justering av lagtexten.

I det specialfall som visas i fig. 2 erhålles den streckade, mot samfällighetens gränser vinkelräta linjen redan ur paragrafens första mening. Detta bör dock inte föranleda någon särbehandling av fallet i texten.

Det som här anförts gäller i princip även när fastighetsgränserna norr och söder om vägen har annan riktning än i fig. 1–6.

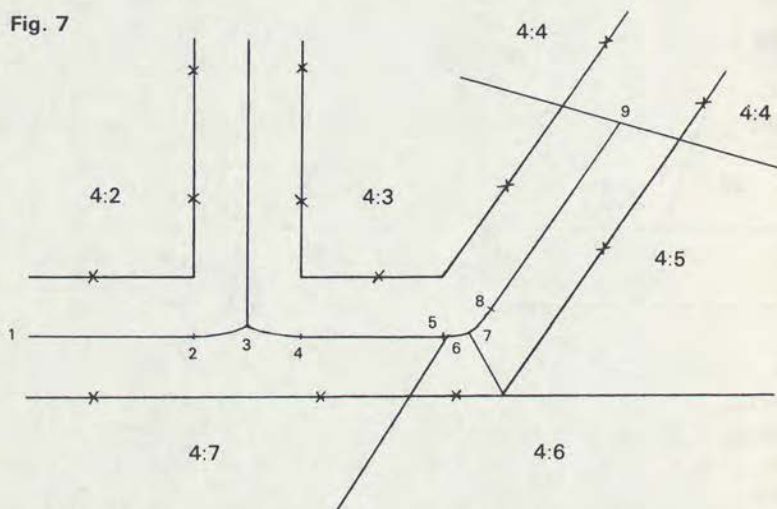
Om marken norr och söder om vägen hör till olika fastigheter kommer, enligt paragrafens första mening, samfällighetens mittlinje att utgöra ny gräns. Något undantag från andra meningen i kommittéförslaget är då inte motiverat. Undantag är inte heller motiverat i det med detta fall i stort sett likvärdiga och i mitt lagtextförslag ej avsedda fallet att samma fastigheter visserligen angränsar varandra på båda sidor av samfälligheten men på olika sätt: i fig. 1–6 skulle 3:3 ligga öster om 3:2 på ena sidan av vägen men väster om 3:2 på den andra sidan. Ett omnämmande härav i motiven bör vara tillräckligt, men om man vill på ett odiskutabelt sätt täcka även detta säkerligen sällsynta fall i själva lagtexten kan det ske genom att orden "på

samma sätt" eller "med samma inbördes läge" inskjutes efter ordet "varandra".

Skulle i fig. 1–6 den i 3:3 ingående marken söder om vägen i stället höra till fastigheten 3:4, skulle det i regel vara önskvärt för 3:2 att få obruten gräns över samfälligheten. Men en dylik gräns kan samtidigt innebära försämring för 3:3 och/eller 3:4. Därför bör inte heller i det fallet något undantag från kommittéförslagets andra mening göras. Avvikelse kan i vissa fall vara befogad men bör ske först efter sådan särskild prövning som föregår ett inordnandebeslut.

Huvudregeln att mark som upphör att vara samfälld övergår till den fastighet som ligger närmast, kan ibland vid en strikt tolkning få till effekt att den nya gränsen redovisas med *en mycket obetydlig och uppenbart opraktisk avvikelse från den rätta linjen*. Detta illustreras i fig. 7.

Fig. 7



Den nya gränsen mellan punkterna 1 och 9 bildar formellt sett kurvlinjer på de korta avsnitten 2–3, 3–4 och 5–8. Man bör här utan att komplicera lagtexten kunna förutsätta sådan tolkning vid registreringen att gränsen 1–9 redovisas som en rät linje med brytpunkt där förlängningarna av de rätta mittlinjerna 1–5 och 9–8 möts. Att i stället fordra ett inordnandebeslut av FBM är att kräva en mera byråkratisk ordning än nödigt. *Den naturliga tolkningen bör lämpligen ges stöd i ett motivuttalande.*

4 § första stycket SAL

Om mark avsedd till samfälligt dike (jfr lydelsen av 1 §) i stället används till väg eller vice versa, skall något servitut inte uppkomma. Detta framstår som rimligt. Det är också utsagt i specialmotiveringen till kommittéförslaget. På sid. 137 sägs sålunda att de förutvarande delägarna i den upphävda samfälligheten inte får rätt att använda marken för något annat ändamål än det för vilket samfälligheten en gång har bildats.

Det anförda motiverar att texten i 4 § första stycket förtydligas i enlighet

med mitt förslag till lydelse. Därigenom uppnås också bättre överensstämmelse med lydelsen och innebörden av dels 8 § andra stycket SAL, dels det föreslagna nya stycket i 18 § lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

9 § första stycket SAL

Vid sidan av önskemålet om att bli kvitt de samfälligheter som är onyttiga, är det bristerna i *jordregistrets* redovisning av fastighetsindelningen som har föranlett lagförslaget om samfällighetsavveckling. I stort sett saknas redovisning av samfälligheter såväl i jordregistret som, i varje fall i fråga om samfällda vägar och diken, på den till jordregistret sedan 1.1.1972 hörande fastighetskartan. Denna kartas normalskala medger för övrigt inte en tillfredsställande redovisning av samfällda vägar och diken.

Inom *stadsregisterområdena* är situationen en helt annan. För varje sådant område har, till följd av 1917 års lag om fastighetsbildning i stad med närmare föreskrifter i 1917 års fastighetsregisterförordning, en *förrättning för upprättande av registerkarta* resulterat i en fullständig redovisning av fastigheter och samfälligheter dels på en registerkarta i stor skala, dels i fastighetsregistret (stadsregistret). Det har ålegat särskilt förordnade fastighetsregisterförare och, sedan 1.1.72, fastighetsregistermyndigheterna att fortlöpande hålla denna heltäckande redovisning aktuell. I många fall har kommuner, vars stadsregister förts av stadsingenjören eller annan kommunal tjänsteman, tvingats överlämna registret till en statlig FRM (länsstyrelsen). Följden har i åtskilliga fall blivit att kommunen för ett "skuggregister" med tillhörande registerkarta. Oavsett detta och oavsett om FRM är kommunal eller statlig är det för kommunerna högst angeläget att redovisningen av fastighetsindelningen inom de områden, där stadsregister föres eller har förts men senare ersatts med nytt fastighetsregister, även i fortsättningen hålles aktuell. Detta gäller såväl inom som utom detaljplan. Det finns ingen anledning att låta en lösning av samfällighetsfrågan, som är anpassad till bristerna inom jordregisterområdena, medföra *försämring* av fastighetsredovisningen inom stadsregisterområdena.

Det anförda bör komma till uttryck inte bara i motivskrivningen utan även i själva *lagtexten*. Därigenom undanröjes den eljest föreliggande risken för att – såsom lagtexten i kommittéförslaget inbjuder till – redovisningskravet inom stadsregisterområdena blir satt lika lågt som inom jordregisterområdena. Mitt förslag till lydelse innebär en kort komplettering av kommittéförslaget i början av 9 § första stycket. En förutsättning för att redovisningen skall kunna ske utan dröjsmål är att FBM inte kopplas in i registreringsärendena i onödan (se därom dels den allmänna motiveringen ovan, dels övriga ändringar i 9 § första och tredje styckena).

Kommunal FRM har normalt endast ett stadsregisterområde att hantera. Någon svårighet att aktualisera register och registerkarta i nära anslutning till ikraftträdandet av SAL torde därför i regel inte föreligga för sådan FRM. Statlig FRM med många stadsregisterområden kan måhända få det svårare. Formuleringen "utan dröjsmål" bör dock ge skäligt rådrum. Detta gäller även för de sannolikt få fall då FRM kan finna anledning att i fråga om samfälligheter inom stadsregisterområden begära registreringsunderlag från

FBM (se 9 § tredje stycket). Skulle formuleringen "utan dröjsmål" anes svårtolkad kan alternativet "så snart som möjligt" komma i fråga.

Av det som anförts i början av detta avsnitt framgår att samfällighetsavveckling inte är på långt när lika angelägen inom stadsregisterområdena som inom jordregisterområdena. Skulle remissbehandlingen av betänkandet visa att länsstyrelserna – mot förmodan – finner det för sin del vara svårt att åstadkomma en snar aktualisering av fastighetsregister och registerkarta inom stadsregisterområdena, bör det övervägas att från tillämpningen av SAL undanta de delar av de nuvarande och förutvarande stadsregisterområdena som ligger utanför stadsplan (jfr 3 och 12 §§ SAL).

I viss utsträckning har systematiska samfällighetsutredningar inom jordregisterområden med redovisning dels i jordregistret, dels på storskaliga specialblad av fastighetskartan lett till en situation liknande den inom stadsregisterområdena. Fallet torde dock inte vara så vanligt att det i lagtexten bör utskiljas från jordregisterområdena i övrigt. Redovisningsåtgärder motsvarande dem som blir aktuella inom stadsregisterområdena bör ändå kunna förutsättas.

I slutet av paragrafens första mening har i kommittéförslaget redovisningen av indelningsändring enligt 2 § kopplats samman med förrättningsåtgärd. Därmed förhindras redovisning exempelvis i samband med komplettering eller rättelse av arealuppgifter i fastighetsregistret. Det är en följd av förslaget att FBM skall vara första instans i alla registreringsärenden enligt 2 §. Om förstahandsansvaret för registreringsåtgärder i stället får fortsätta att vila på FRM (se nedan), kan och bör "förrättningsåtgärd" här vidgas till åtgärd. Därigenom blir det alltid möjligt för FRM att ta upp registreringsfrågan utan att gå omvägen via en ansökan till FBM följt av åtgärder först av FBM och sedan av FRM. Enligt kommittéförslaget har för övrigt märkligt nog endast statlig FRM (länsstyrelsen) och ej kommunal FRM anvisats vägen att göra ansökan hos FBM.

I fråga om styckets andra mening och tredje stycket i samma paragraf må här hänvisas till vad som redan har anförts i den allmänna motiveringen. Rationell handläggning av samfällighetsavvecklingen är angelägen. Ansökan om registrering bör sålunda ställas till registreringsmyndigheten, FRM, och inte till FBM. Och när registreringsfrågan inte har samband med förrättning hanterad av FBM bör registreringsunderlaget upprättas av FRM, såvida det inte på grund av framställning från sakägare eller FRM:s egen bedömning kan bli aktuellt med inordnandebeslut eller FRM eljest finner anledning att begära registreringsunderlag från FBM. Kompetens att göra sådana bedömningar lär inte kunna fränkännas FRM. I flertalet fall torde det vara alldeles uppenbart hur redovisningen enligt 2 § skall ske och likaledes uppenbart att det inte finns anledning att genom inordnandebeslut avvika från 2 §. Som tidigare framhållits bör normalfallet vara att den fastighetsindelning som uppkommer genom lagens ikraftträdande står sig, och förutsättningarna härför ökar genom den föreslagna kompletteringen av 2 § första stycket.

Enligt kommittéförslaget (se slutet av första stycket) har länsstyrelsen – i sin egenskap av FRM – att inge ansökningar om registrering till FBM (kommunal eller statlig). Som tidigare berörts är detta en olämplig omväg.

Strykningen i mitt förslag av orden "eller av länsstyrelsen" följer direkt av ändringen från FBM till FRM i samma mening.

9 § andra stycket SAL

Det är användningen av marken vid tiden för ikraftträdandet av SAL som blir avgörande för frågan om *servitut enligt 4 §* uppkommer eller ej. Ibland kan det vara tveksamt om exempelvis en samfällid skogsväg fortfarande har användning för sitt avsedda ändamål. Ju längre tiden går, desto svårare blir det att avgöra hur situationen var när lagen trädde i kraft. Därför är det både befogat och rationellt att en rättighetshavare skall kunna påfordra registrering av ett visst, enligt 4 § uppkommet servitut. Det är befogat även med hänsyn till att registrering av indelningsändring enligt 2 § skall kunna påfordras av fastighetsägare (9 § första stycket).

Det anförda innebär givetvis inte att en begäran om registrering också måste leda till registrering. FRM eller, på FRM:s begäran, FBM (se 9 § tredje stycket) har att först pröva om det påstådda servitutet uppkommit.

Att redovisningens omfattning skall vara lämplig behöver inte påpekas i lagtexten. Av värde är däremot att den lämpliga omfattningen exemplifieras i motiven.

9 § tredje stycket SAL

Beträffande frågan om vem som skall upprätta *registreringsunderlag*, se ovan dels den allmänna motiveringen, dels det näst sista stycket i specialmotive-ningen till 9 § första stycket.

10 § första stycket första meningen SAL

Denna ändring, som inte innebär någon avvikelse i sak från kommittéförelslaget, följer av ändringen i 9 § tredje stycket. Inordnandebeslut meddelas av FBM och ingår i registreringsunderlag upprättat av FBM. Något sådant beslut kommer inte i fråga när FRM upprättar registreringsunderlaget.

12 § SAL

Meningen med kommittéförelslaget är att marken i fråga skall registreras på det sätt som anges i kommunens framställning till FRM. Paragrafen bör förtydligas så att detta framgår direkt av lagtexten.

Förebild för 12 § är den bestämmelse som föranletts av 1974 års riksdagsbeslut om att varje kommun själv får avgöra om och i vilken utsträckning fastighetsbeteckningssystemet med kvartersnamn och enkelt nummer skall tillämpas inom kommunens stadsplaneområden. I det fallet framgår det klart av författningstexten att det besked kommunen lämnar i sin framställning till FRM skall följas (se 7 a § i SFS 1974:509, senare överförd till 12 § fastighetsregisterkungörelsen, 1974:1059). Bestämmelsen bör tjäna som förebild även i avseende på klarheten.

Ändringen av "upptas i fastighetsregistret" till "registreras" motiveras av att marken i fråga redan är upptagen i fastighetsregistret inom alla stadsregisterområden.

14 § SAL

Genom den föreslagna nya lagen tillkommer nya fastighetsgränser med sträckningen angiven i lagen. Detta är något nytt i lagstiftningen.

Grundläggande bestämmelser om fastighetsgränsernas sträckning finns i *jordabalken*, som trädde i kraft 1.1.72 samtidigt med fastighetsbildningslagen. I JB 1:3 avhandlas gräns som blivit lagligen bestämd och i JB 1:4 gräns som ej blivit lagligen bestämd. (Övergångsbestämmelser angående gränser som tillkommit före 1.1.72 finns i lagen (1970:995) om införande av nya *jordabalken*.)

I lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering (ÄULL), som även den trädde i kraft 1.1.72, har man i 28 § givit följande besked: "Förrättning enligt denna lag innebär ej att gräns skall anses ha blivit lagligen bestämd." Bestämmelser motsvarande denna fanns tidigare i de båda lagar som ersattes med ÄULL: lagen (1962:270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall samt lagen (1968:578) om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslagen).

I konsekvens härmed och med hänsyn till bestämmelserna i *jordabalken* bör man inte heller beträffande gräns tillkommen genom SAL lämna frågan öppen om gränsen skall anses lagligen bestämd eller ej. Såsom tillkommen efter 1.1.72 faller gränsen under *jordabalks*reglerna, och det bör klargöras om det är JB 1:3 eller JB 1:4 som blir tillämplig.

Att gräns som avses i ÄULL inte skall anses lagligen bestämd är naturligt. Det är i det fallet fråga om att utan utstakning eller utmärkning legalisera en redan befintlig privat gräns, tillkommen genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller annan privat jorddelning. En enligt SAL nytillkommen gräns skall visserligen inte heller utstakas eller utmärkas för att bli gällande, men den är inte tillkommen genom någon privat överenskommelse utan på grund av bestämmelse i lag, och gränssträckningen är angiven i lagen eller i en handling upprättad med stöd av lagen. *Den nya gränsen bör därför anses som lagligen bestämd*. Den blir inte genom markeringar eller koordinater fixerad till ett visst läge på marken men väl bestämd till ett visst läge i förhållande till de vid lagens ikraftträdande befintliga gränserna. Detta gäller såväl ny gräns enligt 2 § som, normalt, ny gräns enligt inordnandebeslut (10 §) eller framställning från kommunen (12 §). Det kan dock förekomma att en förutvarande samfällighet genom inordnandebeslut eller enligt kommunens framställning delas upp längs en linje som inte är beroende av äldre gränser utan fixerad exempelvis genom koordinater.

Sträckningen av äldre gränser, varav en ny gräns beror, påverkas givetvis inte av den åskådliggörande redovisning som lämnas i registreringsunderlaget eller i kommunens framställning.

Jordabalksbestämmelserna ger samma slutsats beträffande den nya gränsens natur. JB 1:3 lyder:

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på

marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

De båda första meningarna kan som synes inte komma i fråga för tillämpning på gränser tillkomna genom SAL. Däremot kan tredje meningens tillämpas, förutsatt att orden "karta och handlingar" kan ha en vidare innebörd än att endast avse förrättningskarta och förrättningshandlingar. Handlingarna utgöres av registreringsunderlaget eller, vid tillämpning av 12 §, kommunens framställning. Normalt torde ett kompletterat registerkarteutdrag eller en kartsbild komma att ingå i handlingarna.

JB 1:4 lyder:

Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.

Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

Ingetdera stycket kan här komma i fråga för tillämpning. Det innebär att om gräns tillkommen genom SAL skulle betraktas som ej lagligen bestämd, så skulle JB 1:4 behöva ändras.

Av stort intresse i sammanhanget är ett uttalande av justitierådet Peter Westerlind i boken "Kommentar till Jordabalken 1-5 kap.". Efter att ha nämnt ett par grupper lagligen bestämda gränser fortsätter han (s. 93-94):

Uppenbart är emellertid att kagetorien "lagligen bestämda gränser" inbegriper även andra grupper än de hittills berörda; till kategorien bör rimligtvis räknas "varje slag av gräns vars sträckning kan anses vara behörigen bestämd".

Beträffande de sist citerade orden anför han i en not:

Med de citerade orden karakteriserade LB i SOU 1947:38 (s. 57) de gränser som avsågs med ifrågavarande regel.

Sammantaget leder det anförda fram till den nu föreslagna 14 § i den nya lagen.

10 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (FBL)

Enligt kommittéförslaget skall det nuvarande andra stycket i FBL 10:5 upphöra att gälla. Mitt förslag innebär att stycket bibehålles oförändrat liksom paragrafen i övrigt.

På sid. 198 motiveras kommittéförslaget med att bestämmelsen i andra stycket blir praktiskt taget meningslös, sedan de före år 1972 tillkomna samfälliga vägarna upphört som samfälligheter. Enligt min mening är denna motivering inte hållbar, eftersom FBL från och med år 1972 har medgivit och fortfarande medger bildandet av samfälliga vägar. I förarbetena till FBL finns det ingen antydning om att man vid tillämpningen av andra stycket – som saknar motsvarighet i tidigare lagstiftning – skulle ha anledning att göra skillnad mellan äldre och efter år 1971 tillkomna samfälligheter.

Skälen för införandet av andra stycket har i prop. 1969:128 angivits vara följande (sid. B 667, jfr sid. B 669):

Det är enligt kommittén mycket vanligt att, när en fastighet har andel i samfällid vägmark, också ett stort antal från fastigheten avstyckade områden behöver rätt att begagna vägen. Om styckningslotternas vägbehov skulle tillgodoses på det sättet att de vid avstyckning fick viss del av styckningsfastighetens andel i den samfällida marken, skulle följderna bli att rätten till delaktighet i denna mark splittrades på en stor mängd fastigheter av vilka flertalet skulle äga en ytterst ringa bråkdel. Detta kunde vålla olägenheter både med hänsyn till fastighetsredovisningen och för samfällighetsförvaltningen. Vidare skulle styckningslotterna tillerkännas delaktighet i hela den samfällida ägolotten, fastän de säkerligen i många fall bara hade behov att utnyttja en begränsad sträcka av vägen. Inte minst detta skulle vara otillfredsställande.

Departementschefen gjorde ett särskilt uttalande om att det i fortsättningen endast undantagsvis borde få förekomma att styckningslott tillades andel i samfällid vägmark (sid. B 670).

Enligt det till lagrådet remitterade förslaget skulle vid avstyckning från fastighet med del i samfällighet styckningslottens ägare kunna som servitut tilläggas rätt att nyttja mark som ingick i samfälligheten. Sin slutliga lydelse fick stycket på förslag av lagrådet. Departementschefen uttalade härom (sid. B 1162):

Med hänsyn till vad lagrådet har anfört vill jag inte motsätta mig att bestämmelserna om servitutsbildning i andra stycket f. n. begränsas till sådana fall då avstyckning sker från fastighet med del i samfällid väg. Jag vill emellertid betona att jag inte anser de principiella betänkligheter, som kan anföras mot servitutsbildning av det slag det här är fråga om, vara så tungt vägande att de bör hindra att bestämmelserna framdeles utvidgas till att omfatta även andra samfälligheter, för den händelse ett praktiskt behov härav visar sig föreligga.

På grund av det anförda bör någon ändring av FBL 10:5 inte göras i det nu aktuella sammanhanget.

18 § lagen om införande av nya jordabalken (JP)

Enligt kommittéförslagets ordalydelse *gäller*, på grund av formuleringen av hänvisningen till det oförändrade första stycket, *den sträckning i vilken en viss gräns hävdats*. Men den gränsen, i dess hävdade läge, är just en sådan gräns som – enligt 1 och 2 §§ SAL samt avsikten med 18 § andra stycket JP – försvinner vid ikraftträdandet av SAL. Därför krävs annan formulering av hänvisningen till första stycket. Och eftersom ändringen i JP avses träda i kraft samtidigt med att gränsen försvinner, bör det nya stadgandet syfta bakåt i tiden. Dessutom bör hänvisningen avse ”bestämmelsen” i första stycket, ej ”bestämmelserna”.

Av det anförda framgår att mitt förslag till lydelse av 18 § andra stycket JP inte innebär någon ändring i sak i förhållande till avsikten med kommittéförslaget.

Tolkningen av 1 § SAL

Slutligen skall här beröras frågan om tolkningen av 1 § SAL i övergångsfall. Innebörden av paragrafens inledning, "Mark som sedan tiden före den 1 januari 1972 hör till flera fastigheter gemensamt", bör klargöras.

En samfällighet kan ha tillkommit i övergångsskedet mellan äldre lag och FBL enligt något av följande alternativ:

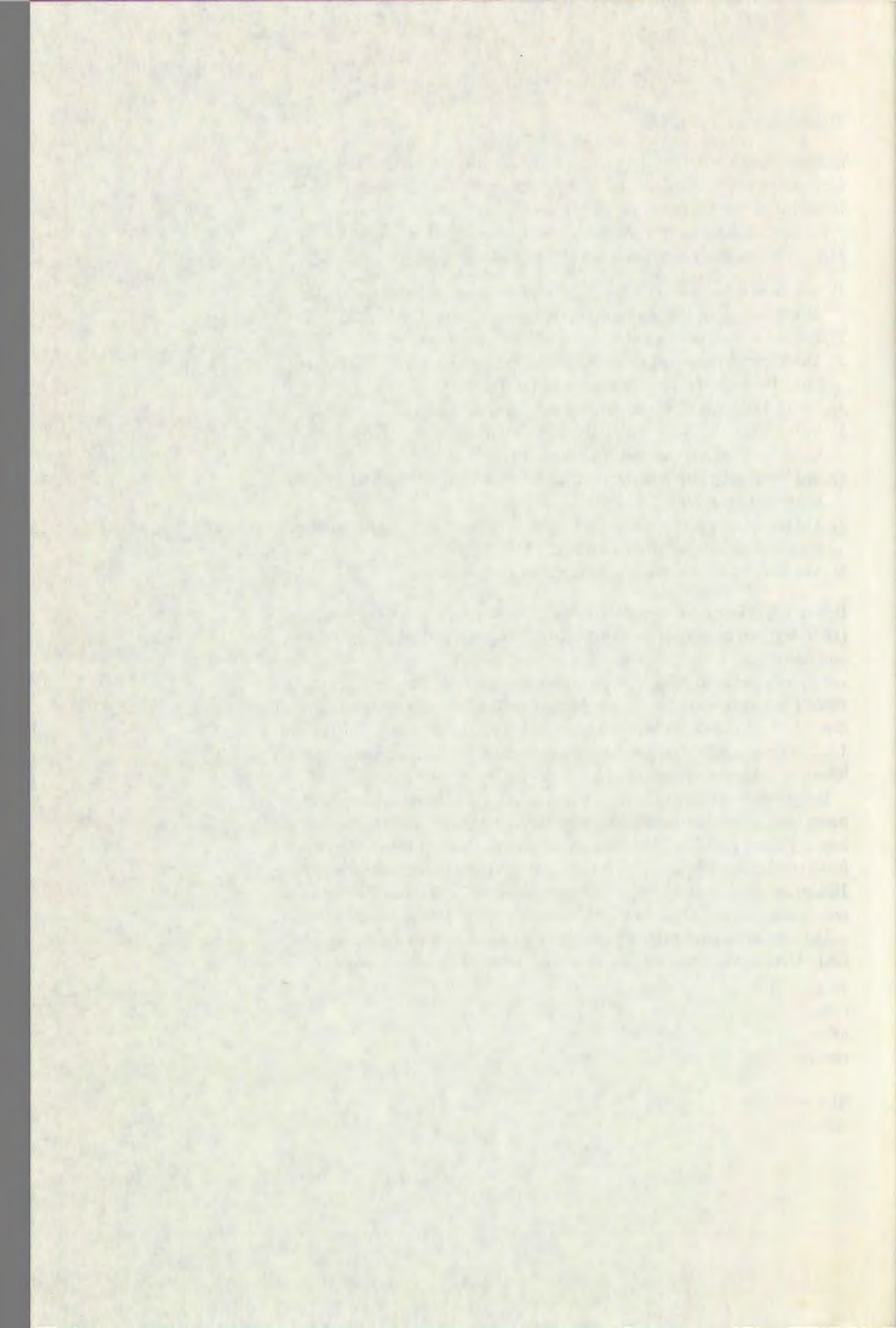
- 1) Vid förrättning som pågick 1.1.72 och som fortsattes med tillämpning av den äldre lagen. Beslutet om samfälligheten fattat före 1.1.72.
- 2) Enligt 1) men med beslutet om samfälligheten fattat efter 1.1.72.
- 3) Vid förrättning som pågick 1.1.72 och som fortsattes med tillämpning av FBL. Beslutet om samfälligheten fattat före 1.1.72.
- 4) Enligt 3) men med beslutet om samfälligheten fattat efter 1.1.72.
- 5) Vid förrättning som avslutats och fastställts före 1.1.72 men där fastställelsebeslutet vunnit laga kraft först efter 1.1.72.
- 6) Vid förrättning som avslutats och fastställts före 1.1.72 men som prövats i högre instans efter 1.1.72.
- 7) Vid förrättning som avslutats och fastställts före 1.1.72 men som rättats i avseende på samfälligheten efter 1.1.72.
- 8) Vid förrättning som avslutats före men fastställts efter 1.1.72.

Denna uppräknig av övergångsfallen, byggd på bestämmelserna i lagen (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen (FBLP), är måhända inte fullständig.

Följande enkla lösning förordas. *Om förrättningen har fastställts (se 6 § FBLP) och fastställelsebeviset ger besked om att fastställelsen har meddelats före 1.1.72, så är SAL tillämplig.* I annat fall – fastställelse har meddelats efter 1.1.72 eller fastighetsbildningen har fullbordats (se FBL 1:2) utan fastställelse – är SAL inte tillämplig.

Bakgrunden till detta förslag är förhållandet att fastställelsebevis åtecknades först sedan fastställelsebeslutet vunnit laga kraft, se JDL 21:44 och 6 kap. 1 § lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad (FBLS). (Jfr dels 2 § första stycket kungörelsen (1927:418) med vissa bestämmelser i anledning av JDL m. m., dels andra stycket kungörelsen (1943:847) med bestämmelser om vissa åtgärder i anledning av förrättning enligt 5 eller 6 kap. FBLS.)

Det som här anförts bör inte föranleda någon ändring i lydelsen av 1 § SAL. Däremot bör tolkningen av tidsangivelsen klargöras i motiven.



Bilaga

Nr 983

Lag om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdets upphörande att vara samfälligheter

Given i Helsingfors den 17 december 1976

I enlighet med riksdagens beslut, tillkommet på sätt 67 § riksdagsordningen föreskriver, stadgas:

1 kap. Allmänna stadganden

1 §

Denna lag gäller område som vid laga kraft vunnit lantmäteriförrättning har undantagits för delägarnas samfällda behov eller utelämnats från skifte eller som eljest bör betraktas såsom samfällt för fastigheter och är avsett att användas för färdsel eller transport eller såsom plats för avloppsdike. Därjämte gäller denna lag sådan i 105 § 1 mom. lagen om enskilda vägar (358/62) avsedd enskild väg som icke hör till lägenhet och ej heller utgör en enhet vilken på grund av expropriation har införts i jordregistret.

Denna lag gäller även invid samfällad väg eller samfällt avloppsdike till upplagsplats eller för att på annat sätt tjäna användningen av vägen eller avloppsdiket avsett område som i skiftesinstrument eller annan förrättningsurkund, som uppgjorts vid lantmäteriförrättning, har förklarats höra till samma samfällda område.

Denna lag gäller likväl icke båtplats som är samfällad för flera lägenheter, såvida ej annat följer av 2 mom.

2 §

Denna lag berör icke område, i fråga om vilket väghållare har i lagen om allmänna vägar (243/54) avsedd vägrätt.

3 §

Ovan i 1 § avsett samfällt område upphör att vara samfällt område, när denna lag träder i kraft. Om sådant område användes i denna lag benämningen *upphävd samfällighet*.

Upphävd samfällighet övergår, räknat från sagda tidpunkt, enligt vad i 2 och 3 kap. stadgas, antingen till fastighet som gränsar till området eller, i de

fall som nämnes i 11 och 12 §§ samt i 13 § 2 mom., i kommunens ägo.

Angående den ordning i vilken fastighetsägare eller kommun äger rätt att övertaga upphävd samfällighet och där möjligen befintlig byggnad, anläggning eller annan sådan egendom stadgas nedan.

Vad ovan i denna paragraf är stadgat om fastighet skall äga tillämpning även på outbrutet område invid upphävd samfällighet och på sådant för lägenheter samfällt område som icke utgör i 1 § avsett område.

4 §

Till upphävd samfällighet förvärvar fastighet, som har haft andel i området och vars ägare när lagen träder i kraft nyttjar området för dess ursprungliga eller därmed jämförbart syfte, utan ersättning ständigt servitutsrätt för nämnda syfte. Fastighetens ägare bibehåller sin rätt till byggnad, anläggning och annat dylikt byggverk som finns på området och tjänar dettas ursprungliga användning.

Uppstår meningsskiljaktighet om ovan i 1 mom. avsett servitut, avgöres saken vid förrättning som nämnes i 19 §. I fråga om rätt till färdsel kan saken även avgöras vid vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar samt i fråga om avloppsdike vid särskild lantmäteriförrättning, om vilken i tillämpliga delar gäller vad som är stadgat angående servitutsförrättning i 238 § lagen om skifte (604/51).

5 §

Upphävd samfällighet befrias, när denna lag träder i kraft, från in-teckningar som belastar de lägenheter vilka har haft del i området.

Upphävandet av en samfällighet föranleder icke ändring i lego-, nyttjande-, bruks- eller annan dylik rättighet, som berör området.

Nyttjas upphävd samfällighet med stöd av legorätt för annat än sitt ursprungliga eller därmed jämförbart ändamål, blir den som har erhållit äganderätt till området legogivare, när denna lag träder i kraft. Detsamma gäller när upphävd samfällighet är föremål för nyttjande-, bruks- eller annan dylik rättighet.

Upphävande och överföring av samfällighet föranleder ingen ändring i vederbörande lägenheters mantal.

2 kap. Överföring av upphävd samfällighet till fastighet annorstädes än på stads-, byggnads- eller strandplaneområden

6 §

Stadgandena i detta kapitel gäller överföring av upphävd samfällighet till fastighet inom områden, för vilka stads-, byggnads- eller strandplan icke fastställts innan denna lag träder i kraft. Detsamma gäller områden, för vilka tidigare fastställts sådan plan, om denna likväl upphävts och ny plan icke fastställts innan denna lag träder i kraft.

7 §

Upphävd samfällighet överföres, uppdelad längs mittlinjen, till angränsande fastigheter. Såvida området omfattar flera upphävda samfälligheter invid varandra, anses mittlinjen genom det område de bildar utgöra här avsedd mittlinje.

Rån mellan fastigheter, vilka gränser till varandra, löper inom upphävd samfällighet vinkelrätt mot områdets mittlinje. Hör ägorna på bägge sidor av området till samma fastighet så, att fastighetens rå skulle gå fram över området utan att ändra riktning, bestämmes rån inom upphävd samfällighet mellan till dylik fastighet överfört område och andra fastigheter enligt riktningen hos nämnda rå.

Har samfälligheten vid lantmåteriförrättning avskilts så, att den sträcker sig längs rån för det område som förrättningen berör, överföres den upphävda samfälligheten, med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat, till invidliggande fastighet, som har berörts av nämnda lantmåteriförrättning eller bildats vid denna, eller till fastighet, som senare har bildats av den invidliggande fastigheten.

3 kap. Överföring av upphävd samfällighet till fastighet eller i kommuns ägo inom stads-, byggnads- eller strandplaneområde

8 §

Stadgandena i detta kapitel berör överföring av upphävd samfällighet till fastighet eller i kommuns ägo inom område, för vilket stads-, byggnads- eller strandplan fastställts innan denna lag träder i kraft, och planen icke upphävts före sagda tidpunkt.

9 §

Såframt i godkänd tomtindelning utsatt tomt jämte upphävd samfällighet omfattar ägor endast av en enda fastighet, överföres det upphävda samfälliga området, med iakttagande av stadsplanen och tomtindelningen, till nämnda fastighet.

Består tomt utom av upphävd samfällighet av ägor som hör till flera fastigheter, överföres den upphävda samfälligheten till den av de därtill gränsande fastigheterna som omfattar den till arealen största delen av tomt. Är till två eller flera fastigheter av nämnda slag hörande delar av tomt lika stora, överföres upphävd samfällighet till den av dessa fastigheter till vilken den med beaktande av byggnaderna på ifrågavarande tomt del värdefullaste delen av tomt hör. Om upphävd samfällighet till den del som är belägen inom tomt endast gränser till en av de fastigheter av vilka tomt består, överföres den till denna fastighet.

10 §

Innefattar i fastställd stadsplan utsatt byggnadskvarter, som saknar i 9 § 1 mom. avsedd tomtindelning, upphävd samfällighet, överföres denna, med beaktande av byggnadskvarterets i stadsplanen angivna rår, till de fastigheter av vilka kvarteret består.

Saknas ovan avsedd tomtindelning endast för en del av byggnadskvarter inom ovan i 1 mom. nämnd stadsplan, överföres upphävt samfälligt område, som ingår i denna del av byggnadskvarteret, med beaktande av stadsplanen och gränsen för den tomtindelning som avses i 9 § 1 mom., till de fastigheter av vilka den berörda delen av byggnadskvarteret består.

Inom byggnadskvarter eller del därav bestämmes rårna mellan fastigheter på upphävd samfällighet i enlighet med stadgandena i 7 § 1 och 2 mom.

11 §

Upphävd samfällighet, som ingår i gatumark, torg eller öppen plats inom för stads område fastställd stadsplan, övergår i stadens ägo, när denna lag träder i kraft. Staden skall inom två år, räknat från nämnda tidpunkt, anhängiggöra i 76 § lagen om skifte inom planlägningsområde (101/60) avsedd mätning av allmänt område.

Har i 1 mom. avsedd förrättning icke anhängiggjorts inom fastställd tid, skall lantmäterikontoret förordna fastighetsingenjör att verkställa förrättningen. För utredning i samband med saken genom statlig myndighets försorg skall staden betala ersättning till staten med iakttagande i tillämpliga delar av stadgandena om arbetstidsersättning i lagen om lantmäteriaavgift (320/72). Förrättningen verkställs på stadens bekostnad.

Har före utgången av ovan i 1 mom. avsedd tid och innan förrättningen har avslutats sådan ändring av stadsplanen fastställts, att upphävd samfällighet eller del därav har kommit att ingå i annat område än sådant som överensstämmer med i 75 § 1 mom. lagen om skifte inom planlägningsområde avsett ändamål, får denna del av samfälligheten icke ombildas till allmänt område.

12 §

Upphävd samfällighet som ingår i gatumark inom för landskommuns område fastställd stadsplan övergår i kommunens ägo, när denna lag träder i kraft. Området avskiljes till fastighet vid lantmäteriförrättning, om vilken lantmäterikontoret skall utfärda förordnande inom två år, räknat från nämnda tidpunkt. Vid förrättningen skall, enligt vad som är ändamålsenligt, områden som hör till en och samma by sammanföras till en fastighet. Förrättningskostnaderna erlägges av kommunen. I övrigt gäller om förrättningen i tillämpliga delar vad i 47 § lagen om skifte inom planlägningsområde är stadgat om avskiljande av gatumark.

Vad i 11 § 3 mom. är stadgat om verkan av ändring av stadsplan gäller i tillämpliga delar även i fråga om ändring av stadsplan i landskommun.

13 §

Upphävd samfällighet, som ingår i rekreationsområde, trafikområde, faroområde, specialområde eller vattenområde enligt fastställd stadsplan samt i fråga om landskommun dessutom i torg eller öppen plats enligt fastställd stadsplan övergår med iakttagande av stadsplanen inom ramen för det i planen upptagna området till de fastigheter som gränsar till den upphävda samfälligheten, på sätt som är stadgat i 7 § 1 och 2 mom.

Omfattar område, vilket i stadsplan är avsatt för ovan i 1 mom. nämnt ändamål, uteslutande upphävd samfällighet, övergår området i kommunens ägo, när denna lag träder i kraft.

Såframt i 2 mom. avsett samfällt område i stadsplan för stad har avsatts till sådant allmänt område som är nämnt i 75 § 1 mom. lagen om skifte inom planlägningsområde, skall området avskiljas till fastighet med iakttagande av stadgandena i 11 §. I fråga om avskiljande av område till fastighet inom landskommun gäller i tillämpliga delar vad i 12 § är stadgat, dock så, att kommunen skall anhängiggöra förrättning inom två år från det denna lag träder i kraft.

14 §

Innefattar i fastställd byggnadsplan utsatt kvarter, lantbruksområde, trafikled eller annat allmänt område del av upphävd samfällighet, övergår denna, med iakttagande av byggnadsplanen, inom ramen för det i planen avsedda området till de fastigheter som gränsar till den upphävda samfälligheten, på sätt som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

Med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat övergår i byggnadsplan för i nämnda moment angivet ändamål avsatt område, som utgöres enbart av upphävd samfällighet, till angränsande fastigheter i enlighet med vad som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

När byggnadsplan förverkligas, äger fastighetsägare icke rätt att få ersättning av kommunen för mark inom upphävd samfällighet, vilken ingår i trafikled, som är upptagen i byggnadsplanen. Upphävd samfällighet beaktas ej heller vid bestämmande av rätt till ersättning med stöd av 104 § 2 mom. (301/65) byggnadslagen.

15 §

Upphävd samfällighet inom byggnadsmark, samnyttjoområde eller lantbruksområde, som är avsatt i fastställd strandplan, övergår med iakttagande av strandplanen inom ramen för det i planen upptagna området till de fastigheter som gränsar till den upphävda samfälligheten, på sätt som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

Med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat övergår i strandplan för ett i nämnda moment angivet ändamål avsatt område, som utgöres enbart av upphävd samfällighet, till angränsande fastigheter i enlighet med vad som stadgas i 7 § 1 och 2 mom.

4 kap. Ersättningar och förrättningsförfarande

16 §

Ägare till lägenheter som har haft del i upphävd samfällighet äger rätt att av den till vilken samfälligheten har övergått få ersättning för marken på området och där befintligt trädbestånd samt andra dylika nyttoväxter, såframt området icke vid denna lags ikraftträdande har använts för sitt ursprungliga eller därmed jämförbart syfte.

Finns på område, som avses i 1 mom., konstruktioner, anläggningar eller annan för områdets ursprungliga eller därmed jämförbart nyttjande avsedd egendom, som tillhör delägare i samfälligheten, får den som nämnda egendom har tillhört bortföra denna inom två år från denna lags ikraftträdande. Detsamma gäller material, som har använts för vägbygge. Har sagda egendom icke bortförts inom utsatt tid, övergår den utan ersättning till mottagaren av området.

För sådan upphävd samfällighet, som med stöd av denna lag forfarande får användas för sitt ursprungliga eller därmed jämförbart syfte, ävensom för därpå befintlig egendom utgår icke ersättning med stöd av denna lag.

Med avvikelse från vad i 1 mom. är stadgat om betalning av ersättning skall ersättning för mark inom upphävd samfällighet likväl icke erläggas i fråga om ovan i 11 § 1 mom. avsett område inom stadsplaneområde för stad, ej heller i fråga om ovan i 12 § 1 mom. avsett område inom stadsplaneområde för landskommun. Detsamma gäller även sådan i 14 § 1 mom. avsedd upphävd

samfällighet som ingår i trafikled inom byggnadsplaneområde för landskommun.

17 §

För bestämmande av ovan i 16 § 1 mom. avsedd ersättning skall någon bland ägarna av lägenheter med del i den upphävda samfälligheten skriftligen hos lantmäterikontoret framställa anspråk på ersättning inom fyra år efter denna lags ikraftträdande, vid äventyr att rätten till ersättning eljest är förverkad. Sökanden skall även uppgiva det område som är föremål för hans anspråk och sin adress samt visa sin äganderätt till fastigheten ävensom i mån av möjlighet förete tillgänglig utredning om de fastigheter som gränsar till området, deras ägare och deras postadresser.

Har ingen bland delägarna i upphävd samfällighet inom fastställd tid framfört i 1 mom. avsett anspråk, får den till vilken samfälligheten har övergått omhändertaga på området befintlig egendom utan ersättning.

18 §

Ovan i 16 § 1 mom. avsedd ersättning beräknas enligt de grunder som är stadgade i 60 § 1 och 2 mom. byggnadslagen (370/58), och betalningen därav påföres mottagaren av den upphävda samfälligheten.

Såvida upphävd samfällighet med stöd av lego- eller annan dylik rättighet användes för annat än sitt ursprungliga eller därmed jämförbart ändamål, skall ersättningen jämkas med beaktande av vad i 5 § 3 mom. är stadgat.

Är utgående ersättning obetydlig i jämförelse med kostnaderna för utredning av vilka lägenheter som har varit delägare i området och hur stor del som belöper sig på var och en av dem, kan utredningen lämnas därhän. I fråga om deponering och betalning av ersättning samt om förfarandet härvidlag gäller i tillämpliga delar vad i lagen om skifte är stadgat till efterrättelse då en för flera lägenheter gemensam tillandning mot löseskilling överföres till lägenhet utan att utredning sker om delägarna och deras andelar.

19 §

Lantmäterikontor skall för behandling av ovan i 17 § avsedda anspråk giva ingenjör vid lantmäteribyran förordnande att verkställa ersättningsförrättning. Inom stad kan förordnande även givas vederbörande fastighetsingenjör.

Vid ersättningsförrättning skall förutom ersättningen även behandlas i 20 § avsedda åtgärder i fråga om hela det område som är föremål för anspråket. Kostnaderna för ersättningsförrättningen erlægges av sökanden, dock så, att sådan lantmäteriavgift som avses i lagen om lantmäteriavgift icke föreskrives för åtgärder som avses i 20 §. Såvida flera förutvarande delägare i upphävd samfällighet är sakägare vid förrättningen, kan andra förrättningskostnader än de som erlægges av staten fördelas mellan dem i förhållande till ersättningarna eller enligt vad som prövas skäligt.

Om annat icke följer av stadgandena i denna lag, skall vad om tvångsbyte av ägor är stadgat i lagen om skifte äga motsvarande tillämpning på ersättningsförrättning. Delägare i upphävd samfällighet anses ha erhållit kännedom om förrättningen, när kallelsebrev har sänts till sökanden.

20 §

Vid lantmåteriförrättning, vilken när denna lag har trätt i kraft skall verkställas på ovan i 3 § avsedd fastighet, som gränsar till upphävd samfällighet, skall konstateras den upphävda samfällighet som har överförts till fastighet samt dess areal, varjämte området skall angivas på karta samt vid behov på marken. Samtidigt behandlas även de områden som har övergått till fastigheter på samfällighetens andra sida, om detta befinnes ändamålsenligt. Såframt redogörelse icke vid förrättningen lämnas för alla ägor inom fastighet, som gränsar till överfört område, skall ovan avsedda åtgärder icke vidtagas i fråga om upphävd samfällighet, som är belägen invid de ägor som icke beröres av redogörelsen, om detta fördröjer förrättningen.

Befinnes omkretsåtgång erforderlig med anledning av ovan i 1 mom. avsedda åtgärder, kan råuträkning göras i samband därmed för åstadkommande av lämplig rådragning.

Vad i 1 och 2 mom. är stadgat om lantmåteriförrättning skall i tillämpliga delar lända till efterrättelse i fråga om tomtmätning och mätning av allmänt område.

Angående betalning av kostnaderna för ovan i denna paragraf nämnda förrättningar gäller vad därom är särskilt stadgat.

5 kap. Särskilda stadganden

21 §

För områden som avses i 20 § 1 mom. och som har överförts till fastigheter på andra sidan om upphävd samfällighet skall vid behov uppgöras beskrivning, försåvitt områdena icke kan beskrivas på lämpligt sätt i protokollet.

Angående ersättningar, som bestämmes enligt denna lag, skall vid behov uppgöras värderingsinstrument.

22 §

Vad i denna lag är stadgat om stad och dess myndigheter äger motsvarande tillämpning på köping och dess myndigheter.

23 §

Närmare bestämmelser och anvisningar om tillämpningen av denna lag utfärdas av lantmäteristyrelsen.

24 §

Denna lag träder i kraft den 1 mars 1977.

Helsingfors den 17 december 1976.

Vid förfall för Republikens President
Statsminister
MARTTI MIETTUNEN

Jord- och skogsbruksminister *Johannes Virolainen*

Statens offentliga utredningar 1983

Kronologisk förteckning

1. Fristående skolor för inte längre skolpliktiga elever. U.
2. Nytt militärt ansvarssystem. Ju.
3. Skatteregler om traktamenten m. m. Fi.
4. Om hälften vore kvinnor. A.
5. Koncession för försäkringsrörelse. Fi.
6. Radon i bostäder. Jo.
7. Ersättning för miljökador. Ju.
8. Stämpelskatt. Fi.
9. Lagstiftningen på kärnenergiområdet. I.
10. Användning av växtnäring. Jo.
11. Bekämpning av växtskadegörare och ogräs. Jo.
12. Former för upphandling av försvarsmateriel. Fö.
13. Att möta ubåtshotet. Fö.
14. Barn kostar. S.
15. Kommunalforskning i Sverige. C.
16. Sysselsättningsstrukturen i internationella företag. I.
17. Näringspolitiska effekter av internationella investeringar. I.
18. Lag mot etnisk diskriminering i arbetslivet. A.
19. Den stora omställningen. I.
20. Bättre miljöskydd II. Jo.
21. Vilt och jakt. Jo.
22. Utbildning för arbetslivet. A.
23. Lag om skatteansvar. Fi.
24. Ny konkurslag. Ju.
25. Internationella faderskapsfrågor. Ju.
26. Bestrålning av livsmedel. Jo.
27. Bilar och renare luft. Jo.
28. Bilar och renare luft. Bilaga. Jo.
29. Invandringspolitiken. A.
30. Utbyggd havandeskapspenning m. m. S.
31. Familjeplanering och abort. S.
32. Företagshälsövård för alla. A.
33. Kompetens inom hälso- och sjukvården m.m. S.
34. Information som styrmedel. I.
35. Patentprocessen och sanktionssystemet inom patenträtten. Ju.
36. Effektivare företagsrevision. Ju.
37. Fastighetsbildning 1. Avveckling av samfälliga vägar och diken. Ju.

KUNGL. BIBL.

1983 09-12

STOCKHOLM

Statens offentliga utredningar 1983

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Nytt militärt ansvarssystem. [2]
Ersättning för miljöskador. [7]
Ny konkurslag. [24]
Internationella faderskapsfrågor. [25]
Patentprocessen och sanktionssystemet inom patenträtten. [35]
Effektivare företagsrevision. [36]
Fastighetsbildningsutredningen. 1. Fastighetsbildning 1. Avveckling av samfällda vägar och diken. [37]

Försvarsdepartementet

Former för upphandling av försvarsmateriel. [12]
Att möta ubåtshotet. [13]

Socialdepartementet

Barn kostar. [14]
Utbyggd havandeskapspenning m. m. [30]
Familjeplanering och abort. [31]
Kompetens inom hälso- och sjukvården m.m. [33]

Finansdepartementet

Skatteregler om traktamenten m. m. [3]
Koncession för försäkringsrörelse. [5]
Stämpelskatt. [8]
Lag om skatteansvar. [23]

Utbildningsdepartementet

Fristående skolor för inte längre skolpliktiga elever. [1]

Jordbruksdepartementet

Radon i bostäder. [6]
Utredningen om användningen av kemiska medel i jord och skogsbruket m. m. 1. Användning av växtnäring. [10] 2. Bekämpning av växtskadegörare och ogräs. [11]
Bättre miljöskydd II. [20]
Vilt och jakt. [21]
Bestrålning av livsmedel. [26]
Bilavgaskommittén. 1. Bilar och renare luft. [27] 2. Bilar och renare luft. Bilaga. [28]

Arbetsmarknadsdepartementet

Om hälften vore kvinnor. [4]
Lag mot etnisk diskriminering i arbetslivet. [18]
Utbildning för arbetslivet. [22]
Invanderingspolitiken. [29]
Företagshälsövård för alla. [32]

Industridepartementet

Lagstiftningen på kärnenergiområdet. [9]
Direktinvesteringskommittén. 1. Sysselsättningsstrukturen i internationella företag. [16] 2. Näringspolitiska effekter av internationella investeringar. [17]
Den stora omställningen. [19]
Information som styrmedel. [34]

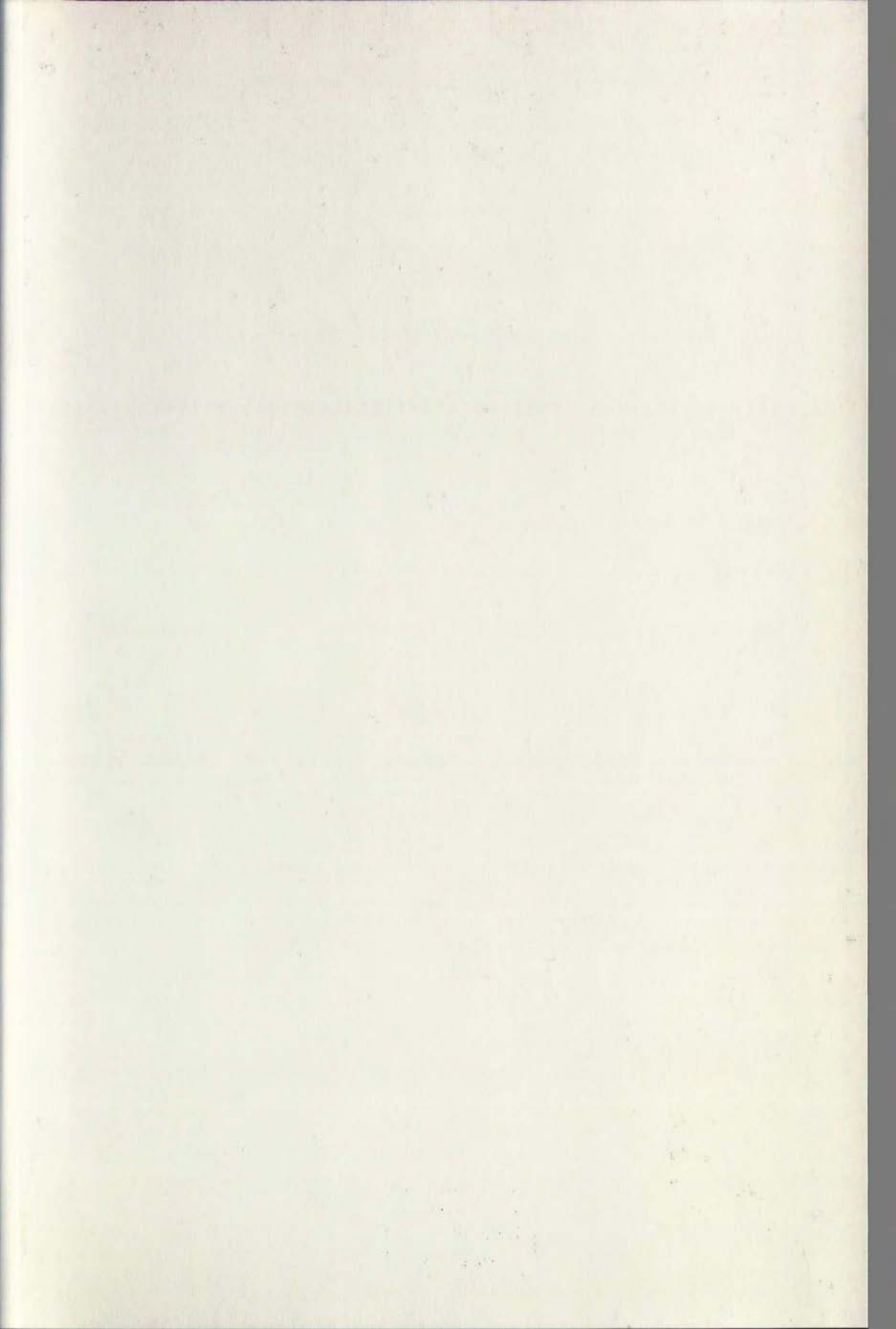
Civildepartementet

Kommunalforskning i Sverige. [15]

KUNGL. BIBL.

1983 09-12

STOCKHOLM



 **Liber**
Allmänna Förlaget

ISBN 91 38 07575 X
ISSN 0375 250X