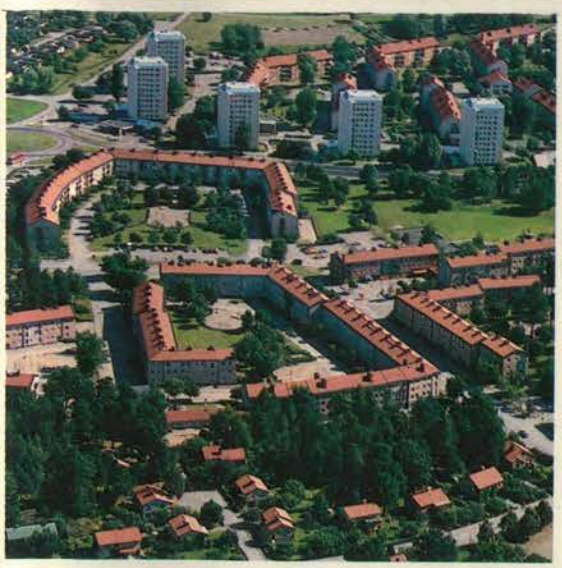
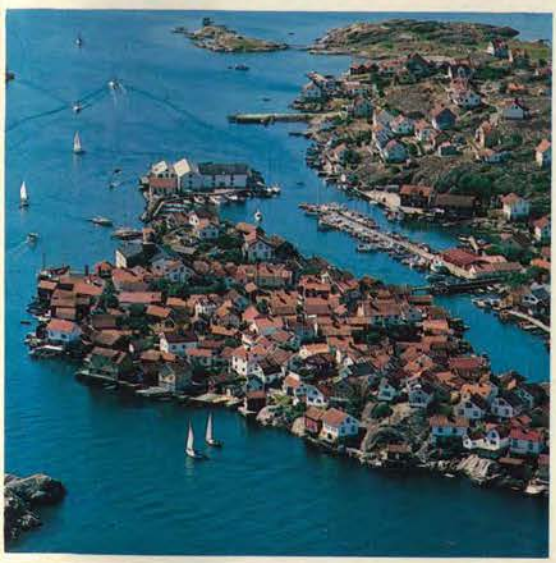
Fastighetsbildning 4

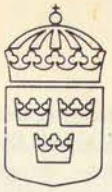
Förrättningsförfarande och boendeinflytande m.m.





SOU 1986:29

Slutbetänkande av fastighetsbildningsutredningen



Statens offentliga utredningar
1986:29
Justitiedepartementet

Fastighetsbildning 4

Förrättningsförfarande och boendeinflytande m. m.

Slutbetänkande av Fastighetsbildningsutredningen
Stockholm 1986

Omslagsfoto:
överst till vänster från Västerås, fotograf Bengt Lindecrantz
överst till höger från Dalarna, Hälla, fotograf Lars Bygdemark
nederst till vänster från Bohuslän, Gullholmen, fotograf Lars Bygdemark
nederst till höger från Höga kusten, Vågsfjärden, fotograf Lars Bygdemark
ISBN 91-38-09305-7
ISSN 0375-250X
Gotab, Stockholm 1986

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. Svanström avled den 25 augusti 1984. I hans ställe förordnades riksdagsledamoten Agne Hansson fr. o. m. den 24 oktober 1984.

Att såsom sakkunniga biträda kommittén förordnades den 21 december 1979 justitierådet Lars Beckman, förbundsordföranden Ingvar Fridell, överlantmätaren Bo Hansson, tekniske direktören Olle Millgård, hovrättsassessorn Stefan Molander och civilingenjören Åke Sätre samt den 11 januari 1980 lantmätaren Bo Eliason. Till expert förordnades den 11 januari 1982 hovrättsrådet Agneta Ohlsson. Beckman, Sätre och Molander entledigades från sina uppdrag, Beckman fr. o. m. den 24 oktober 1984, Sätre fr. o. m. den 13 maj 1985 och Molander fr. o. m. den 1 september 1985. I Beckmans ställe förordnades hovrättsassessorn Bertil Kallner och i Sätres ställe stadsingenjören Svante Ericsson.

Lagmannen 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 har Alvå förordnats till expert och Bonde till sekreterare.

Kommittén har antagit namnet fastighetsbildningsutredningen.

Kommittén har tidigare avgett delbetänkandena (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1, Avveckling av samfällda vägar och diken, (SOU 1983:38) Fastighetsbildning 2, Ersättningsfrågor samt (SOU 1984:72) Fastighetsbildning 3, Plangenomförande genom inlösenförrättning.

Härmed får kommittén överlämna betänkandet Fastighetsbildning 4, Förrättningsförfarande och boendeinflytande m. m.

Vid betänkandet är fogade en reservation av ledamoten Hansson samt särskilda yttranden av Hansson och sakkunnige Fridell.

Utredningsuppdraget är härmed slutfört.

Stockholm i februari 1986

Tore Landahl

Agne Hansson *Kurt-Ove Johansson*

Bo Eliason *Svante Ericsson*

Bo Hansson *Bertil Kallner*

Jan Alvå *Agneta Ohlsson*

/Fredrik Bonde

Ingvar Fridell

Olle Millgård

Innehåll

Förkortningar 9

Författningsförslag 11

Förslag till lag om ändring i jordabalken 11
Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) . . 15
Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) . . 16
Förslag till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering 29
Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149) 31
Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter 35
Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144) 41
Förslag till lag om ändring i delgivningslagen (1970:428) 42
Förslag till lag om ändring i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål 43
Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479) 44

Sammanfattning 45

1 *Inledning* 61
1.1 Utredningens direktiv och uppdrag 61
1.2 Utredningens arbete 66

2 *Vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning* . . 69
2.1 Sakägare vid fastighetsbildning m. m. 69
2.1.1 Avveckling av onyttiga samfälligheter 69
2.1.2 Samfällighetsförening som sakägare vid fastighetsbildning 72
2.1.3 Vissa andra frågor om sakägare vid fastighetsbildning 75
2.1.4 Utökade möjligheter att vinna lagfart genom lagfartssammanträde eller äganderättsutredning 78
2.1.4.1 Inledande anmärkningar 78
2.1.4.2 Gällande bestämmelser om äganderättsutredning 79
2.1.4.3 Gällande bestämmelser om lagfartssammanträde 81

2.1.4.4 Förslag om vidgad tillämpning av lagfartssammanträde och äganderättsutredning . . 83
2.1.5 Företrädare för flerägda fastigheter 85
2.1.6 Företrädare för upplösta juridiska personer 89
2.2 Vissa rättighetsfrågor 91
2.2.1 Rättighetshavares ställning som sakägare 91
2.2.2 Fastighetsbildnings verkan på avtalsrättigheter. . . . 93
2.2.3 Fastighetsreglering som berör besittningsskyddade arrenden 99
2.2.4 Frågor om tidpunkten när en rättighet upphör efter fastighetsreglering 103
2.2.5 Ersättning för nyttjanderätt som upphör vid fastighetsreglering 105
2.2.6 Upphävande genom fastighetsreglering av officialnyttjanderätt 113
2.2.7 Avveckling av onyttiga servitut 114
2.2.8 Disponering av servitut vid fastighetsreglering 117

3 *Vissa frågor om förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål* 119
3.1 Inledande anmärkningar. 119
3.2 Vissa frågor om förrättningsförfarande 120
3.2.1 Protokollföring och aktbildning 120
3.2.2 Avskrifter av besvärsinlagor 123
3.2.3 Ingivande av ansöknings- och besvärshandlingar till annan myndighet än prövningsmyndigheten 124
3.2.4 Delgivningsfrågor 131
3.2.5 Rättelse i förrättningsakt 137
3.3 Fråga om samordning av tillståndsprövning enligt naturvårdslagen och fastighetsbildningslagen i ärende angående fastighetsbildning för bebyggelseändamål inom område där naturvårdsföreskrifter gäller 140
3.3.1 Bakgrund och problemställning 140
3.3.2 Överväganden och förslag. 144
3.4 Frågor om vissa förenklingar beträffande handläggningen av fastighetsbildningsmål vid fastighetsdomstolen 147

4 *Vissa frågor om boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggning* 153
4.1 Hyresgästers ställning enligt anläggningslagen 153
4.1.1 Gällande ordning 153
4.1.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser 154
4.1.3 Bestämmelsernas tillämpning i praktiken. 157
4.1.4 Synpunkter från organisationer på bostadsmarknaden 160
4.1.5 Överväganden och förslag. 161
4.2 Boendeinflytande på förvaltning av gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer 166
4.2.1 Problemställning. 166

4.2.2 Röstningsreglerna vid föreningsstämma enligt lagen om förvaltning av samfälligheter 169
4.2.3 Bakgrund till röstningsreglerna 174
4.2.4 Avtal om boendeinflytande 176
4.2.5 Önskemål om reformering 177
4.2.6 Överväganden och förslag 179
4.3 Småhusägares boendeinflytande beträffande gemensamhetsanläggning inom s. k. storkvarter 188
4.3.1 Olika problem med avseende på storkvarter 188
4.3.2 Önskemål om reformering 191
4.3.3 Överväganden och förslag 192
4.3.3.1 Småhusägares inflytande över frågor rörande gemensamhetsanläggnings inrättande, utförande och förvaltning m. m. 192
4.3.3.2 Ekonomiska frågor 197
4.3.3.3 Ändrade förhållanden 203
4.3.3.4 Samfällighetsförenings ställning vid anläggningsförrättning 204
4.3.3.5 Samfällighetsförenings beslutanderätt . . . 206

5 *Specialmotivering* 209
5.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 209
5.2 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen 214
5.3 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen 215
5.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om äganderättsutredning och legalisering 243
5.5 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen 245
5.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter 249
5.7 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen 257
5.8 Förslaget till lag om ändring i delgivningslagen 257
5.9 Förslaget till lag om ändring i lagen om domstolar i fastighetsmål 258
5.10 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen 260

Reservation 261

Särskilda yttranden 267

Bilaga *Lagteknisk lösning till utredningens överväganden under avsnitt 4.2.6 angående blockröstningsförfarande vid omröstning på föreningsstämma som hålls av sådan samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning i bostadsområde, där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer* 271

Förkortningar

AL	anläggningslagen (1973:1149)
BL	lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag
DL	delgivningslagen (1970:428)
FBK	fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBM	fastighetsbildningsmyndigheten
FDL	lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål
JB	jordabalken
LL	ledningsrättslagen (1973:1144)
NVL	naturvårdslagen (1964:822)
RB	rättegångsbalken
SFL	lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
ÄUL	lagen (1962:270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall
ÄULL	lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Författningsförslag

Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken[1]
dels att 7 kap. 28 och 29 §§, 8 kap. 4 §, 9 kap. 23 § samt 20 kap. 13 § skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i balken skall införas en ny paragraf, 23 kap. 8 §.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7 kap.	
28 §	
Gäller nyttjanderätt eller servitut efter *fastighetsdelning* i flera fastigheter, skall vederlag som utgår för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet.	Gäller nyttjanderätt eller servitut efter *fastighetsbildning* i flera fastigheter, skall vederlag som utgår för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet. *Skall en nyttjanderätt efter uppsägning från en av ägarna upphöra att gälla i dennes fastighet, får nyttjanderättshavaren samtidigt frånträda upplåtelsen även med avseende på övriga fastigheter.*

29 §

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

[1] Balken omtryckt i SFS 1971:1209

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.	Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits, *såvida annat inte förordnats i fastighetsbildningsbeslutet.* Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom *även utan särskilt förordnande.* *En rättighet som enligt andra stycket skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.*

8 kap.

4 §

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

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla.	Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla. *Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall detta i stället, om arrendatorn begär det i uppsägningen, upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark.*
Fardag är den 14 mars.	Fardag är den 14 mars.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

9 kap.

23 §

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

Avräkning skall också ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

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

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

20 kap.

13 §

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

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

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

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

23 kap.

8 §

Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	annan fastighet än den, i vilken den blivit inskriven, skall rättigheten inskrivas i den andra fastigheten. En sådan inskrivning ger samma rätt till företräde som om den verkställts efter ansökan.

Denna lag träder i kraft den

Förslag till
Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304) att 5 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
5 §	
Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om	
1. höjning av hyran för en lägenhet,	
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller	
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.	
Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enats om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om	Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enats om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om
1. hyresvillkoren,	1. hyresvillkoren,
2. lägenheternas och husets skick,	2. lägenheternas och husets skick,
3. gemensamma anordningar i huset,	3. gemensamma anordningar i huset eller *fördelning av det andelstal som åsatts hyresfastigheten vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) på de i fastigheten ingående lägenheterna,*
4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.	4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 a §§ samma balk.

Denna lag träder i kraft den

Förslag till
Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)[1]
dels att 4 kap. 42 § och 8 kap. 7 § skall upphöra att gälla,
dels att 4 kap. 8, 11, 12, 18 och 22 §§, 5 kap. 3, 5, 10, 17, 18 och 34 §§, 6 kap. 6 §, 7 kap. 5 §, 14 kap. 2 §, 15 kap. 2–4 och 6 §§ samt 16 kap. 1–3 och 8 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas sju nya paragrafer, 4 kap. 10 a §, 5 kap. 30 b och 33 a §§, 6 kap. 7 §, 7 kap. 12 och 13 §§ samt 16 kap. 2 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	4 kap.
	8 §
Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningsmyndigheten.	Ansökan om fastighetsbildning göres skriftligen hos fastighetsbildningsmyndigheten.
Muntlig ansökan som göres vid förrättningssammanträde skall dock godtagas, om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning.	Muntlig ansökan som göres vid förrättningssammanträde skall dock godtagas, om den väckta frågan lämpligen kan prövas vid samma förrättning. *Ansökan skall anses rätt gjord oavsett till vilken fastighetsbildningsmyndighet inom länet ansökan inkommit. Detsamma gäller om ansökan inkommit till överlantmätarmyndigheten i länet.*

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

Ansökningshandling skall vara egenhändigt undertecknad av sökanden eller hans ombud.

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

10 a §

Har ansökan gjorts om fastighetsbildning för bebyggelse eller annat ändamål som kräver medgivande enligt bestämmelserna i naturvårds-

[1] Lagen omtryckt i SFS 1971:1035

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
	lagen (1964:822), får fastighetsbildningsmyndigheten för sökandens räkning begära prövning av tillåtligheten av åtgärden enligt nämnda lag.
	11 §
I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.	*Sakägare är den som äger en fastighet som berörs av förrättningen. Angår förrättningen samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare. Vid fastighetsreglering är därjämte innehavare av nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft sakägare, om regleringen har betydelse för honom.* *Den som har lagfart på en fastighet anses som dess ägare, om det inte visas att fastigheten tillhör annan. Är det ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.* *I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som är sakägare. Ägaren av en fastighet är skyldig att när myndigheten begär det uppge sådana innehavare av särskild rätt till fastigheten som är sakägare. Underlåter ägaren detta utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.*
	12 §
Om god man enligt 18 kap. 4 § föräldrabalken behöver förordnas, skall fastighetsbildningsmyndigheten anmäla detta hos rätten.	*En god man som avses i 18 kap. 4 § föräldrabalken får förordnas att företräda ett bolag eller en förening eller annan sammanslutning som upplösts, om förhållandena är sådana att det inte går att i förrättningen*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	utreda vilka som är sammanslutningens rättsägare och kostnaderna för en likvidation i enlighet med vad därom är särskilt stadgat inte skulle stå i rimligt förhållande till värdet av den egendom som tillhör sammanslutningen.
	När förrättningen avslutats, ankommer det på rätten att bestämma om den fortsatta förvaltningen. Rätten får därvid föreskriva att sammanslutningens egendom skall överlämnas till allmänna arvsfonden eller till annat allmännyttigt ändamål.
	18 §
Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behövs dock ej, om det kan antagas att sakägaren ändå infinner sig. *Är det ovisst vilken av flera som är sakägare, kallas samtliga.* Om det föreligger anledning antaga att okända sakägare finns, utfärdas kallelse även på dessa.	Till första sammanträdet under förrättningen skall samtliga kända sakägare kallas. Kallelse behövs dock ej, om det kan antagas att sakägaren ändå infinner sig. Om det föreligger anledning antaga att okända sakägare finns, utfärdas kallelse även på dessa.
Kallelse skall i god tid före sammanträdet delges sakägarna.	
	22 §
Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med *delägare i fastighet, som innehas under samäganderätt av flera än tio, och med* innehavare av servitut som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare.	Vad som föreskrivits om delgivning med delägare i samfällighet äger motsvarande tillämpning vid delgivning med innehavare av servitut som gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare.
	42 §
Finner fastighetsbildningsmyndigheten att förrättningsbeslut till följd av skrivfel, felräkning eller liknande misstag innehåller uppenbar oriktighet skall myndigheten besluta om rättelse. Detsamma gäller beträffande karta som upprättats vid förrätt-	

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ning, samt annan handling till vilken hänvisning skett i förrättningsbeslut. Innan rättelse sker, skall den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig.	
Rättelsen skall med angivande av dagen för åtgärden antecknas på huvudskriften och såvitt möjligt på övriga exemplar av den handling som rättelsen avser. Den som beslutet rör skall omedelbart underrättas om åtgärden och vad som är att iakttaga för fullföljd av talan.	

5 kap.

3 §

Fastighetsreglering får påkallas av den som äger en fastighet som berörs av regleringen.	Fastighetsreglering får påkallas av den som äger en fastighet som berörs av regleringen. *En samfällighetsförening får påkalla fastighetsreglering som berör en samfällighet under föreningens förvaltning.*

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

Byggnadsnämnd får begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta.

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

5 §

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att sökandens fastighet skall förbättras.	Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att sökandens fastighet skall förbättras. *Detta gäller dock inte när regleringen har påkallats av en samfällighetsförening.*

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

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
10 §[2]	
Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering tillägges fastighet icke motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, utjämnas skillnaden genom ersättning i pengar. På samma sätt utjämnas värdeförändring som föranledes av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare.	
	Om en nyttjanderätt eller ett servitut skall gälla mot tillträdaren på grund av ett förordnande enligt 33a §, skall det likvidvärde som belastar tillträdaren minskas med belopp som motsvarar den värdeminskning som rättigheten innebär, i den mån som detta kan ske utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt än rättigheten.
17 §	
Tillkommer ersättning delägarna i samfälld mark och finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära från samfälligheten härflytande medel, kan fastighetsbildningsmyndigheten föreskriva att ersättningen skall tillställas styrelsen eller förvaltaren, i den mån den icke skall inbetalas till myndighet enligt 16 § första stycket.	*Ersättning som avser samfälld mark behöver inte i ersättningsbeslut fördelas mellan de fastigheter som har del i samfälligheten, om denna förvaltas av en samfällighetsförening och det inte enligt 16 § första stycket föreligger hinder mot att ersättningen utbetalas till föreningen.*
Har föreskrivits att belopp sålunda skall tillställas styrelse eller förvaltare för samfällighet, får styrelsen eller förvaltaren vidtaga behövliga åtgärder för att uttaga beloppet hos den betalningsskyldige.	*Första stycket gäller också när det annars för samfälligheten finns känd styrelse eller förvaltare med befogenhet att för delägarna uppbära medel som avser samfälligheten. Om en delägare i samfälligheten begär det, skall fastighetsbildningsmyndigheten dock förordna att den ersättning som belöper på delägarens andel skall utbetalas till honom.*
18 §	
Från nedan angivna bestämmelser i detta kapitel till skydd för enskilt intresse får avsteg göras i följande avseenden	

[2] Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1983:38

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

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

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

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

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

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

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

Ägares och tomrättshavares medgivande enligt första stycket 3 till minskning av fastighets graderingsvärde skall upprättas skriftligen. Beträffande rätten att lämna medgivande gäller samma villkor som för överlåtelse av fast egendom. *Berör regleringen en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får medgivande beträffande samfälligheten lämnas av föreningen.*

30 b §

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Sker förtida tillträde enligt 30 a § skall innehavaren av de rättigheter som belastar fastigheten avträda vid tidpunkten för tillträdet.

33 a §

Fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att en nyttjanderätt, vilken gäller i mark som genom fastighetsreglering skall överföras till en annan fastighet, skall bestå i det överförda området, om sådan åtgärd är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Ett förordnande innebär att upplåtelsen, såvitt den avser den överförda marken, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat marken genom en överlåtelse, vid vilken förbehåll om upplåtelsen gjorts. Fastighetsbildningsmyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som är ofrånkomlig. Ett förordnande får meddelas utan att nyttjanderättshavaren blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och hans hörande även i övrigt framstår som obehövligt.

Är ett arrende enligt 9 kap. 7 § första stycket eller 10 kap. 4 § första stycket jordabalken eller 5 § första och tredje styckena lagen (1957:390) om fiskearrenden förenat med rätt till förlängning, skall ett förordnande enligt första stycket meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar regleringens syfte.

Ett förordnade skall upptas i fastighetsbildningsbeslutet. Underrättelse om förordnandet skall lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft, om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsboken.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
	34 §
Beröres nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen, om regleringen har betydelse för honom.	Fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva att en nyttjanderätt som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv skall upphöra, om det är uppenbart att nyttjanderätten inte längre behövs och åtgärden är av betydelse för regleringen. I annat fall får föreskrivas sådan ändring av villkoren för nyttjanderätten som behövs med hänsyn till ändamålet med fastighetsbildningen, under förutsättning att syftet med tvångsupplåtelsen inte därigenom motverkas.
	6 kap.
	6 §
Överföres mark från samfällighet, skall ersättning i pengar eller annat vederlag utgå för marken endast om yrkande framställes under förrättningen eller om det finns anledning antaga att fastighetens andel i marken har ett ej obetydligt värde.	Överförs mark från en samfällighet, utgår ersättning endast till delägare som framställt yrkande om det. Ersättning skall dock utan yrkande fastställas för sådan andel i marken vars värde överstiger tre procent av det enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring gällande basbeloppet året innan förrättningen påbörjades.
Uppkommer fråga om tillämpning av första stycket och har ej i kallelserna till första förrättningssammanträdet angivits vad delägare i den samfällda marken har att iakttaga om han önskar framställa ersättningsanspråk, skall delägarna i god tid före förrättningens avslutande delges underrättelse därom. Delgivning får ej ske i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.	Första stycket gäller inte när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när annars ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.
	7 §
	Är det uppenbart att ersättning för samfälld mark enligt 6 § första stycket inte behöver fastställas utan yrkande, skall underrättelse om förrättningsansökningen lämnas till någon eller några av de delägare som inte på annan grund är sakägare i förrätt-

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

ningen. Fastighetsbildningsbeslut får meddelas och förrättningen avslutas utan hinder av att samtliga delägare i samfälligheten inte fått tillfälle att yttra sig i förrättningen.

Första stycket gäller inte, om samfälligheten brukas av delägarna för gemensamt ändamål.

7 kap.

5 §

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

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

Är det uppenbart att ett servitut kan upphävas enligt andra stycket sista meningen och att åtgärden inte minskar den härskande fastighetens värde, får servitutet upphävas utan att ägaren av denna fastighet lämnats tillfälle att yttra sig i förrättningen.

12 §

Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får med avvikelse från vad som följer av 2 kap. 5 § bestämmas att rättigheten skall tillhöra endera av de berörda fastigheterna eller båda gemensamt.

13 §

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

8 kap.

7 §[3]

Ägaren av en fastighet är skyldig att när fastighetsbildningsmyndighe-

[3] Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1984:72

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ten begär det uppge innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl och uppstår skada för rättighetshavaren till följd av underlåtenhet skall han ersätta skadan.	

14 kap.

2 §

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

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

15 kap.

2 §

Talan mot fastighetsbilningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten	Talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut föres särskilt, om myndigheten
1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,	1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,	2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket,	3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket *eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,*
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,	4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse *enligt 4 kap. 42 §,*	5. beslutat i fråga om rättelse *av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,*
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,	6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete eller enligt 9 kap.	7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnaderna för gemensamt arbete eller enligt 9 kap.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 § om utdebitering av sådana kostnader,	4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget.	8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget.
Talan enligt denna paragraf föres genom besvär som skall inges till *fastighetsdomstolen* inom två veckor från den dag då beslutet meddelades. Besvär får anföras av sakägare. Mot beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får talan föras även av annan som beslutet rör.	Talan enligt denna paragraf föres genom besvär som skall inges till *fastighetsbildningsmyndigheten* inom två veckor från den dag då beslutet meddelades. Besvär får anföras av sakägare. Mot beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får talan föras även av annan som beslutet rör.
	3 §
Talan mot tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde föres särskilt genom besvär som skall inges till *fastighetsdomstolen* inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades. Detsamma gäller fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut, om fastighetsbildningsmyndigheten förordnar att talan mot beslutet skall föras särskilt.	Talan mot tillståndsbeslut och beslut i fråga om förtida tillträde föres särskilt genom besvär som skall inges till *fastighetsbildningsmyndigheten* inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades. Detsamma gäller fastighetsbildnings- och fastighetsbestämningsbeslut, om fastighetsbildningsmyndigheten förordnar att talan mot beslutet skall föras särskilt.
	Förordnande att talan skall föras särskilt får meddelas om det är lämpligt. Om fastighetsbildningsbeslut ej innefattar medgivande till fastighetsbildningen i dess helhet, fordras vidare att tillståndsbeslut meddelas samtidigt eller att lagakraftägande sådant beslut föreligger.
	Besvär enligt denna paragraf får anföras av sakägare.
	4 §
Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålles genom fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller är han missnöjd med beslut varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats, får han föra talan mot beslutet genom besvär *hos fastighetsdomstolen*. Sådan talan är ej inskränkt till viss tid.	Menar sakägare att förrättningen onödigt uppehålles genom fastighetsbildningsmyndighetens beslut eller är han missnöjd med beslut varigenom förordnande enligt 5 kap. 21 § meddelats eller medgivande enligt 5 kap. 22 § vägrats, får han föra talan mot beslutet genom besvär *som skall inges till fastighetsbildningsmyndigheten*. Sådan talan är ej inskränkt till viss tid.
	6 §
I annat fall än som avses i 2–5 §§ föres talan mot beslut eller åtgärd av	I annat fall än som avses i 2–5 §§ föres talan mot beslut eller åtgärd av

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
fastighetsbildningsmyndigheten genom besvär som skall inges till *fastighetsdomstolen* inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd.	fastighetsbildningsmyndigheten genom besvär som skall inges till *fastighetsbildningsmyndigheten* inom fyra veckor från den dag då förrättningen förklarades avslutad eller inställd.

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

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

16 kap.

1 §

Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av *fastighetsdomstolen. Har besvärsinlagan före besvärstidens utgång kommit in till fastighetsbildningsmyndigheten, skall den omständigheten att inlagan först efter utgången av nämnda tid kommit in till domstolen ej föranleda att talan avvisas.*	Är talan i fastighetsbildningsmål icke fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av *fastighetsbildningsmyndigheten. Talan skall inte avvisas om besvärsinlagan inom besvärstiden kommit in till fastighetsdomstolen. I ett sådant fall skall domstolen vidarebefordra inlagan till fastighetsbildningsmyndigheten och samtidigt lämna uppgift om vilken dag som inlagan kom in till domstolen.*

2 §

Vid besvärsinlaga skall fogas två *avskrifter* av inlagan och därtill hörande handlingar. *Behöver domstolen för delgivning eller därmed jämförlig åtgärd ytterligare avskrifter, är klaganden skyldig att tillhandahålla dem. Är avskrifter icke tillgängliga när de behövs, får domstolen ombesörja dem på klagandens bekostnad.* *Första stycket gäller inte* karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet, *om avskrift av handlingen* kan undvaras utan väsentlig olägenhet.	Vid besvärsinlagan skall fogas två *kopior* av inlagan och därtill hörande handlingar. *Kopia av* karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet *behöver inte ges in om sådan* kan undvaras utan väsentlig olägenhet.

2 a §

Om besvärsinlagan inte avvisas enligt 1 § skall fastighetsbildningsmyn-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	digheten efter utgången av överklagandetiden utan dröjsmål till fastighetsdomstolen insända besvärsinlagan med därvid fogade handlingar samt akten.
	Framställs i besvärsinlagan yrkande som påkallar omedelbar prövning skall insändandet ske genast. Till dess överklagandetiden utgått skall dock avskrift av besvärsinlagan vara att tillgå hos fastighetsbildningsmyndigheten.
	3 §
Om fastighetsdomstolen finner att sakägare bör höras över besvären, skall besvärsinlagan med därvid fogade handlingar delges sakägaren och föreläggande meddelas honom att inkomma med skriftlig förklaring.	
Fordras för målets beredande eller avgörande att yttrande inhämtas från länsstyrelsen, byggnadsnämnden eller annan myndighet eller från sakkunnig eller att skriftligt bevis företes, särskilt sammanträde hålles eller annan liknande åtgärd vidtages, skall domstolen utan dröjsmål förordna därom.	
	Om vid sådant sammanträde som sägs i andra stycket sakägarna och andra taleberättigade i målet blir ense i fråga om hur det överklagade beslutet skall ändras, får målet avgöras vid sammanträdet.
	8 §
Fastighetsdomstolen får avgöra mål utan huvudförhandling, om huvudförhandling kan antagas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte begärt sådan förhandling. *Om talan fullföljts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 § eller om domstolen finner uppenbart att talan är ogrundad, får målet alltid avgöras utan huvudförhandling.*	Fastighetsdomstolen får avgöra mål utan huvudförhandling, om huvudförhandling kan antagas sakna betydelse för prövningen samt sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte begärt sådan förhandling. *Ett mål får alltid avgöras utan huvudförhandling om det är uppenbart att sådan förhandling är obehövlig eller om målet avser talan som fullföljts enligt 15 kap. 2, 4 eller 10 §.*
För prövning som ej avser själva saken fordras inte huvudförhandling.	
Har domstolen beslutat att mål skall avgöras utan huvudförhandling och är det ej uppenbart att sakägare eller företrädare för allmänt intresse redan slutfört sin talan, skall tillfälle därtill lämnas honom.	

---

1. Denna lag träder i kraft den

2. Bestämmelserna i 5 kap. 30 b och 33 a §§ samt 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall inte tillämpas beträffande förrättningar som har sökts före ikraftträdandet.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering att 1 och 2 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 §	
Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart.	Äganderättsutredning enligt denna lag får ske beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjes och åtgärder härför lämpligen bör vidtagas i ett sammanhang. Sådan utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart *eller beträffande en fastighet som med äganderättsanspråk hävdas av någon som saknar lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.*

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

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

2 §

Äganderättsutredningen sker vid förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

Är äganderättsutredningen av betydelse för annan förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten, får äganderättsutredningen och frågan om fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt handläggas gemensamt vid en förrättning.

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31, *33–40 och*

Bestämmelserna i 4 kap. 1–7, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–24, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31 *och 33–40* §§

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning i fråga om äganderättsutredning.	fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning i fråga om äganderättsutredning.

Denna lag träder i kraft den

Förslag till
Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)
dels att 22 § och övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen skall upphöra att gälla,
dels att 1, 7, 18, 19 och 35 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

1 §

Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dessa (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.

Inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår får inte inrättas annan gemensamhetsanläggning än sådan som är nödvändig för ett ändamålsenligt boende i området.

Kan enligt bestämmelser i annan författning än fastighetsbildningslagen fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller ej denna lag. Ej heller gäller lagen allmän vatten- och avloppsanläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning.

7 §

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

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

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

233

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	18 §
Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen, byggnadsnämnden och hyresgästorganisation.	Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen, byggnadsnämnden och hyresgästorganisation. *En samfällighetsförening får, efter beslut av föreningsstämma, påkalla förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning.*

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

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

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

	19 §
I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, *27–40 och 42* §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.	I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24 *och 27–40* §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning. *Vid förrättning enligt 35 §, som angår fråga om ändring av kretsen av fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning vilken förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.*

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

	22 §[1]
Uppkommer fråga om inlösen äger 8 kap. 7 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning	
	35 §
Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på	Inträder, sedan fråga som behandlats vid förrättning enligt denna lag slutligt avgjorts, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på

[1] Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1984:72

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått.	frågan, kan denna prövas vid ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får ny förrättning äga rum om i det tidigare avgörandet föreskrivits att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått *eller om ett klart behov av omprövning eljest framkommit.*

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

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

Övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen

De nya bestämmelserna äger tills vidare tillämpning

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

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

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

1. Denna lag träder i kraft den

2. Bestämmelserna i 1 § andra stycket och 19 § första stycket andra meningen anläggningslagen (1973:1149) äger ej tillämpning beträffande förrättning enligt anläggningslagen som har sökts före ikraftträdandet.

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

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
dels att 7, 8, 18, 20, 28, 49 och 52 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas fyra nya paragrafer, 20 a, 21 a, 41 a och 49 a §§, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
7 §	
Kan delägarna *icke* enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd, skall *fastighetsdomstolen* på begäran av delägare *förordna någon att* hålla sammanträde med delägarna *för avgörande av frågan. Förordnande skall dock inte meddelas om åtgärden med hänsyn till samfällighetens omfattning och beskaffenhet samt övriga omständigheter ej bör vidtagas utan att föreningsförvaltning anordnas.* *Har begäran framställts om förordnande enligt första stycket, får domstolen,* om synnerliga skäl föranleder det, *i avbidan på att den med förordnandet avsedda frågan avgjorts, utse god man för förvaltning av samfälligheten eller* vidtaga *annan* åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.	Kan delägarna *inte* enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd, skall, på begäran av delägare, *fastighetsbildningsmyndigheten* eller *den som myndigheten förordnar därtill* hålla sammanträde med delägarna *för att avgöra frågan eller, om omständigheterna därtill föranleder, anordna föreningsförvaltning.* *Fastighetsbildningsmyndigheten får,* om synnerliga skäl föranleder det, vidtaga åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet.
8 §	
Den som *förordnats att* hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.	Den som *skall* hålla sammanträde enligt 7 § skall utreda vilka som är delägare.
18 §	
Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.	
Samfällighetsförening får *ej* driva verksamhet som är *främmande för* det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.	Samfällighetsförening får *endast* driva verksamhet som är *förenlig med* det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
20 §	
Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.	
Sammanträde enligt första stycket hålles av den som *fastighetsdomstolen* förordnat därtill. *Sådant förordnande meddelas* på begäran av delägare. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § sistnämnda lag, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som berörs av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.	Sammanträde enligt första stycket hålles, på begäran av delägare, av *fastighetsbildningsmyndigheten eller* den som *myndigheten* förordnat därtill. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § sistnämnda lag, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som berörs av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.
I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förrättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenregleringssamfällighet, får *domstolen förordna någon att* hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.	I fråga om samfälligheter enligt 1 § första stycket 5 skall vad som i andra stycket sägs om förrättning och förrättningsman gälla förrättning och förättningsman enligt vattenlagen (1983:291). Om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas för förvaltningen av en bevattnings- eller vattenregleringssamfällighet, får *fastighetsbildningsmyndigheten* hålla sammanträde enligt första stycket även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.
	20 a §
	Sammanträde för bildande av samfällighetsförening, som skall förvalta gemensamhetsanläggning inom bostadsområde där exploatering för bostadsbebyggelse pågår, får inte hållas förrän till försäljning utbjudna fastigheter, som skall delta i anläggningen, sålts och tillträtts av köparna, såvida inte synnerliga skäl föranleder annat.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Sammanträde enligt första stycket hålls av fastighetsbildningsmyndigheten på begäran av delägare, byggnadsnämnden eller länsstyrelsen.
	21 a §
	Vid omröstning på sammanträde för bildande av samfällighetsförening som skall förvalta gemensamhetsanläggning inom bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer (s. k. integrerat bostadsområde) eller där bostäderna innehas med antingen hyres- eller bostadsrätt, skall i stället för vad som sägs i 12 § första stycket första punkten reglerna i 49 a § gälla.
	28 §
Stadgar för samfällighetsförening skall ange	Stadgar för samfällighetsförening skall ange
1. föreningens firma,	1. föreningens firma,
2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,	2. samfällighet som förvaltas av föreningen och grunderna för förvaltningen,
3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,	3. den ort där styrelsen skall ha sitt säte,
4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutsförhet,	4. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses samt grunderna för dess beslutsförhet,
5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,	5. hur revision av styrelsens förvaltning skall ske,
6. föreningens räkenskapsperiod,	6. föreningens räkenskapsperiod,
	6 a. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggning som förvaltas av föreningen,
7. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,	7. hur ofta ordinarie föreningsstämma skall hållas,
8. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.	8. det sätt på vilket kallelse till föreningsstämma skall ske och andra meddelanden bringas till medlemmarnas kännedom ävensom den tid före sammanträde då kallelseåtgärd senast skall vidtagas.

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

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Vad som föreskrivs under punkten 6 a gäller enbart beträffande samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastighet eller bostadsrättsfastighet.
	41 a §
	Är samfällighetsförening skyldig att avsätta medel till fond för underhåll och förnyelse skall underhålls- och förnyelseplan upprättas av styrelsen, om det inte är obehövligt. Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av fondavsättningarnas storlek.
	Av utgifts- och inkomststaten för förening som sägs i första stycket skall framgå de belopp som åtgår till fondavsättning.
	49 §
Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I fråga som har ekonomisk betydelse skall medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.	
Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgivits. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträdes av ordföranden.	
Första och andra styckena gäller ej i den mån annat följer av 51 eller 52 §. Avvikelse från andra stycket får föreskrivas i stadgarna.	Första och andra styckena gäller ej i den mån annat följer av *49 a,* 51 eller 52 §. Avvikelse från andra stycket får föreskrivas i stadgarna.
	49 a §
	I fråga om samfällighetsförening som förvaltar sådan gemensamhetsanläggning som sägs i 21 a § skall vid omröstning på föreningsstämma medlemmarnas röstetal alltid beräknas efter delägarfastigheternas andelstal med tillämpning av regeln om

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	röstspärr i 49 § första stycket tredje meningen.
	Föreligger förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) om fördelning av det andelstal som åsatts hyresfastighet vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) på de i fastigheten ingående lägenheterna, får den fastighetsägaren tillkommande rösträtten vid stämman i stället utövas av envar lägenhetshavare. Motsvarande gäller beträffande lägenhetshavare i en bostadsrättsfastighet, om det på bostadsrättsföreningens stämma har beslutats om fördelning av det andelstal som åsatts bostadsrättsfastigheten vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) på de i fastigheten ingående lägenheterna.
	En lägenhetshavares röstetal utgörs av det andelstal som överenskommits beträffande hans lägenhet.
52 §	
Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrives strängare villkor i stadgarna, skall det gälla.	Vid omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar har varje röstberättigad medlem, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. *I fråga om samfällighetsförening som förvaltar sådan gemensamhetsanläggning som sägs i 21a § skall dock vid omröstningen i stället gälla vad som föreskrivs i 49a §.* För beslut om *ändring av stadgarna* fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Föreskrives strängare villkor i stadgarna, skall det gälla.

Beslut enligt första stycket skall genom styrelsens försorg genast anmälas för registrering. Vid anmälan skall fogas två bestyrkta avskrifter av protokoll över beslutet. Beslutet får ej tillämpas innan registrering skett.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

1. Denna lag träder i kraft den

2. Bestämmelsen i 20 a § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter äger ej tillämpning i de fall förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) sökts före ikraftträdandet och om i samband med förrättningen, på grund av vad som sägs i 20 § andra stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, skall bildas samfällighetsförening.

3. Beträffande före den bildad samfällighetsförening skall sådan ändring av föreningens stadgar, som föranleds av bestämmelserna i 28 § punkten 6 a lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, beslutas på den föreningsstämma som äger rum närmast efter ikraftträdandet.

4. Beträffande före den bildad samfällighetsförening som sägs i 21 a § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skall bestämmelserna i 49 a § och 52 § första stycket andra meningen lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter tillämpas från och med den föreningsstämma som äger rum närmast efter ikraftträdandet.

Förslag till
Lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144)

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144)
dels att 20 § skall upphöra att gälla,
dels att 16 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	16 §
I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, 27–35, *37–40 och 42* §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.	I fråga om förrättning enligt denna lag äger 4 kap. 1–24, 27–35 *och 37–40* §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

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

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

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

20 §[1]

Uppkommer fråga om inlösen äger 8 kap. 7 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den

[1] Nuvarande lydelse = förslag i SOU 1984:72

Förslag till
Lag om ändring i delgivningslagen (1970:428)

Härigenom föreskrivs i fråga om delgivningslagen (1970:428) att 9 och 10 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

9 §

Skall delgivning ske med annan juridisk person än staten, överbringas handlingen till någon som har rätt att företräda den juridiska personen eller, om flera är gemensamt behöriga, till någon av dem. Saknas behörig ställföreträdare men finns någon som har rätt att sammankalla dem som skall besluta i den juridiska personens angelägenheter, överbringas handlingen till denne.

Delgivning med dödsbo genom att handlingen överbringas till någon av dödsbodelägarna får ske endast om denne sitter i boet. Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga om delgivningen.

I fråga om dödsbo som förvaltas av delägarna äger första stycket tilllämpning endast när den fråga som avses med delgivningen angår förvaltningen av fast egendom som tillhör dödsboet. Sitter någon av dödsbodelägarna i boet, får delgivning med dödsboet dock ske genom att handlingen överbringas till denne. Dödsbodelägare som mottagit handlingen skall utan dröjsmål underrätta övriga om delgivningen.

Dödsbodelägare som sitter i boet har rätt att taga emot handlingen, även om boet ej förvaltas av delägarna. Han svarar i sådant fall för att handlingen utan dröjsmål lämnas till någon som har rätt att företräda boet.

10 §

Skall delgivning ske med delägare i samfällighet eller med medlemmar i sammanslutning och är styrelse eller annan utsedd att förvalta samfällighetens eller sammanslutningens angelägenheter, får handlingen överbringas till ledamot av styrelsen eller förvaltaren. Saknas styrelse eller förvaltare men finns någon som har rätt att sammankalla dem som skall besluta i samfällighetens eller sammanslutningens angelägenheter, får handlingen överbringas till denne.

Tillhör gruva flera gemensamt, får delgivning med delägarna ske genom att handlingen överbringas till gruvföreståndaren.

Innehas fast egendom med samäganderätt, får delgivning med ägarna ske genom att handlingen överbringas till någon av dem. Tillhör gruva flera gemensamt, får delgivning med delägarna ske genom att handlingen överbringas till gruvföreståndaren.

Har den som enligt denna paragraf mottagit handling ej rätt att föra delägarnas eller medlemmarnas talan, skall han lämna handlingen till någon som har sådan behörighet eller underrätta dem som avses med delgivningen.

Denna lag träder i kraft den

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål att 4 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse *Föreslagen lydelse*

4 §

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

I fastighetsbildningsmål som skall avgöras efter prövning av själva saken är fastighetsdomstol domför med en lagfaren ledamot

när målet avgörs vid sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988),

när målet avgörs vid huvudförhandling, om det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet att målet avgörs av en enda domare samt sakägarna och andra taleberättigade samtycker till det eller saken är uppenbar,

när målet enligt bestämmelserna i 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen avgörs utan huvudförhandling, såvida antingen enighet föreligger mellan sakägarna och andra taleberättigade i fråga om hur det överklagade beslutet skall ändras eller om det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet att målet avgörs av en enda domare samt sakägarna och andra taleberättigade samtycker till det eller saken är uppenbar.

I avgörande av fastighetsbildningsmål, som enligt andra stycket kan avgöras av en lagfaren ledamot ensam, får även en teknisk ledamot delta, om det är lämpligt.

---

1. Denna lag träder i kraft den

2. Äldre bestämmelser om fastighetsdomstolens domförhet gäller alltjämt vid huvudförhandlingar som har påbörjats före ikraftträdandet samt vid överläggningar och omröstningar i anslutning till sådana huvudförhandlingar.

Förslag till
Lag om ändring i bostadsrättslagen (1971:479)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1971:479)[1] att 59 § skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
59 §	
Bestämmelserna i 52–61 §§ lagen (1951:308) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsförening. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, äger de dock endast en röst om ej annat bestämts i stadgarna. Vidare kan medlems rösträtt utövas av medlemmens make som ombud, även om denne ej är medlem i föreningen, såvida inte annat bestämts i stadgarna.	*Vid föreningsstämma får beslutas om fördelning av det andelstal som åsatts bostadsrättsföreningens fastighet vid förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) på de i fastigheten ingående lägenheterna.*

Denna lag träder i kraft den

[1] Lagen omtryckt i SFS 1982:353

Sammanfattning

Fastighetsbildningsutredningen har enligt sina direktiv haft att se över fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag har i direktiven angetts vissa frågor som utredningen särskilt skall uppmärksamma. Utredningen har i tidigare delbetänkanden behandlat frågor om avveckling av samfällda vägar och diken, om ersättning vid fastighetsreglering samt om plangenomförande genom lantmäteriförrättning. I föreliggande betänkande, som är utredningens slutbetänkande, tar utredningen upp vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning, vissa frågor om förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål samt vissa frågor om boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggning.

Vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning

Sakägare vid fastighetsbildning m. m.

Enligt 4 kap. 11 § FBL ankommer det på fastighetsbildningsmyndigheten att utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare i förrättningen. Sakägarutredningen vållar ofta fastighetsbildningsmyndigheten mycket arbete när *samfälld mark* berörs av förrättningen. Detta har utförligt behandlats i utredningens delbetänkande (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1. I betänkandet lämnades förslag om en avveckling av samfällda vägar och diken. Det innehöll emellertid inte några förslag med avseende på andra slags samfälligheter. Utredningen återkommer i vissa hänseenden till dessa i förevarande betänkande.

Utredningen föreslår inte någon generell och systematisk avveckling av onyttiga samfälligheter utan förutsätter att samfällighetsfrågorna även i fortsättningen kommer att behandlas vid fastighetsreglering i vanlig ordning efter hand som de aktualiseras av sakägare. Det finns emellertid enligt utredningens uppfattning visst utrymme för en *förenkling av handläggningen*. Redan nu gäller i förenklingssyfte den särbestämmelsen för samfälligheter att fastighetsbildningsmyndigheten inte behöver fastställa ersättning för en samfällighetsandel med obetydligt värde, om inte den ersättningsberättigade fastighetsägaren särskilt yrkar det. Utredningen föreslår att denna bestämmelse förses med en precisering av vad som skall utgöra *obetydligt värde*.

När ersättning till samfällighetens delägare inte behöver fastställas, kan som regel utredningen om vilka som tillhör delägarkretsen undvaras. Delägarna kan i sådana fall kallas till förrättningssammanträde genom kungörelse. Kostnaderna för kungöresleförfarandet är emellertid i dessa fall ofta högre än de ersättningsbelopp som skulle komma i fråga om någon delägare skulle inställa sig vid sammanträdet och begära ersättning. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till att det enligt vad utredningen erfarit sällan förekommer att obetydliga ersättningsbelopp behöver fastställas föreslår utredningen att kungörelseförfarandet ersätts med en *underrättelse om förrättningen till någon eller några inom den berörda delägarkretsen*. Detta förenklade förfarande förutsätter dock att samfälligheten inte används för något gemensamt ändamål. Det skall vidare vara uteslutet när samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning.

Regler om förvaltning av samfälligheter finns i en särskild lag. Denna trädde i kraft den 1 juli 1974. Till det som var nytt i denna lag hörde möjligheten att överlåta förvaltningen av samfälld mark på en särskilt inrättad juridisk person – en samfällighetsförening. Lagstiftningen föranledde inte någon ändring i fastighetsbildningslagen. Detta innebär att reglerna i sistnämnda lag fortfarande utgår från att endast delägarna i samfälligheten för talan när samfälld mark berörs av en förrättning. Det behövs därför en anpassning av fastighetsbildningslagen till den nya samfällighetslagstiftningen. Utredningen föreslår regler som klargör att *en samfällighetsförening i vissa fall har ställning som sakägare*.

Överlåts en fastighet under förrättningen blir i och med överlåtelsen förvärvaren sakägare i stället för överlåtaren. Behörigheten att föra talan för en fastighet följer sålunda med äganderätten. Frågan är emellertid om också överlåtaren bör ha ställning som sakägare så länge överlåtelsen fortfarande är beroende av villkor. Utredningen har funnit lämpligt att både *överlåtaren* och *förvärvaren* behandlas som *sakägare* när *överlåtelsen är svävande*. Så torde man också redan i dag se på sakägarfrågan i förrättningspraxis. Att en fastighet byter ägare i anslutning till ett förrättningsförfarande är emellertid en så vanlig företeelse att det framstår som mindre tillfredsställande att det saknas en lagbestämmelse till grund för praxis i sakägarfrågan. Utredningen föreslår därför en sådan.

När frågan om *äganderätten till en fastighet är oviss*, kan fastighetsbildningsmyndigheten välja mellan att självständigt avgöra vem som skall anses vara ägare eller att hänskjuta frågan till prövning av domstol. Härjämte står i vissa fall en tredje möjlighet till buds. Fastighetsbildningsmyndigheten kan nämligen ibland underlåta att ta ställning i ägarfrågan genom att behandla samtliga möjliga ägare såsom sakägare vid sidan av varandra. Utredningen menar att vad som sålunda gäller i fråga om den formella handläggningen av sakägarfrågan i samband med fastighetsbildning är ändamålsenligt. Utredningen föreslår i sammanhanget endast en lagändring av huvudsakligen redaktionell beskaffenhet.

Från lantmätarhåll har framförts önskemål om att tillämpningsområdet för *äganderättsutredning* skall vidgas. Detta är nu inskränkt såtillvida att äganderättsutredning skall avse ett område inom vilket äganderätten till fast egendom är oviss. Förrättningsformen anses därmed inte kunna tillämpas när ovissheten hänför sig till en *enstaka fastighet*. De framförda önskemålen

om lagändring är enligt utredningens uppfattning välgrundade. Det finns emellertid ett annat institut än äganderättsutredning, vid vilket frågan om äganderätten till fast egendom kan prövas och ett lagfartsgrundande avgörande meddelas, nämligen *lagfartssammanträde*. Lagfartssammanträde tillämpas i fråga om enstaka fastigheter. Även detta institut har emellertid vissa begränsningar i fråga om tillämpningsområdet. Om det står klart att någon fångeshandling aldrig har blivit upprättad eller att *förvärvet* av annan anledning är *ogiltigt* kan lagfartssammanträde inte tillämpas. Det förekommer sålunda fall när lagfartsfrågan för en fastighet inte kan avgöras genom lagfartssammanträde trots att ett sådant avgörande i och för sig skulle ha kunnat meddelas vid en äganderättsutredning, om fastigheten varit belägen inom ett område där detta institut kunnat tillämpas. Detta är inte tillfredsställande. Utredningen har funnit lämpligast att föreslå ändringar beträffande båda instituten. Sålunda lämnas förslag om ändring i JB med innebörd att lagfart skall kunna vinnas genom lagfartssammanträde i samma omfattning som på grund av äganderättsutredning. Vidare föreslås sådan ändring i ÄULL att det under vissa förutsättningar blir möjligt att med tillämpning av denna lag utreda äganderätten beträffande enstaka fastigheter.

En anledning till att sakägarutredningen kan bli omfattande och arbetskrävande när samfälld mark berörs är den att utredningen ofta måste avse ett stort antal delägare. Av samma anledning kan sakägarutredningen ibland kräva mycket arbete när s. k. *flerägda fastigheter* berörs. Med begreppet flerägda fastigheter avses i allmänhet fastigheter som innehas av dödsbo under delägarförvaltning eller av flera personer med samäganderätt. Problemen med de flerägda fastigheterna hänför sig i första hand till den omständigheten att *kallelser och andra handlingar* av formell beskaffenhet som regel måste *tillställas varje enskild delägare* för sig. Detta är en konsekvens av de förvaltningsregler som gäller för de flerägda fastigheterna och som innebär att förvaltningsåtgärden måste beslutas av delägarna samfällt. De nämnda problemen har på senare tid tagits upp i betänkanden av dödsboutredningen (SOU 1981:91) och strukturutredningen (SOU 1983:71). Fastighetsbildningsutredningen har yttrat sig över båda betänkandena. I bilaga till remissyttrandet över dödsboutredningens betänkande har utredningen framfört alternativa förslag till lösning av vissa problem som är förknippade med flerägda fastigheter.

Frågorna om de flerägda fastigheterna är angelägna. De hänger dessutom nära samman med de sakägarfrågor som i övrigt behandlats i detta betänkande. En lösning på problemen behövs oberoende av om det i framtiden införs lagstiftning som är avsedd att motverka flerägandet som sådant. Med anledning av vad som nu sagts redovisar utredningen i förevarande betänkande ett förslag som tidigare tagits upp i den nämnda bilagan till utredningens remissyttrande över dödsboutredningen. Vad utredningen sålunda föreslår är en ändring av *delgivningsbestämmelserna* i fråga om flerägda fastigheter innebärande att delgivning alltid kan ske med någon inom delägarkretsen för samtliga delägares räkning. Myndigheter och andra som behöver lämna delägarna meddelanden av formell beskaffenhet befrias därmed i åtskilliga ärenden från uppgiften att skaffa fram namn och adress på samtliga delägare – en uppgift som kan vara ganska betungande särskilt när det gäller äldre dödsbon. Det får i stället ankomma på den delägare som mottagit del-

givningshandlingen att informera de övriga om dess innehåll.

Det förekommer ibland att en fastighet som berörs av en förrättning senast lagfarits för ett bolag, en förening eller någon annan *juridisk person som inte längre existerar.* När detta är fallet är det i allmänhet svårt att finna någon som är behörig att som sakägare företräda fastigheten. Lagstiftningen om bolag och ekonomiska föreningar innehåller visserligen bestämmelser om likvidationsförfarande för sådana fall när nya tillgångar anträffas efter upplösningen. Dessa bestämmelser är emellertid inte praktiskt användbara när förrättningen äger rum lång tid efter det att bolaget eller föreningen upplösts. Härtill kommer att det för ideella föreningar helt saknas likvidationsregler. Utredningen föreslår den lösningen på frågan att *god man* under vissa förutsättningar skall kunna förordnas för en upplöst juridiska person. Vidare föreslår utredningen en regel som möjliggör att ett sålunda tillkommet *godmanskap* kan *avvecklas* när förrättningen avslutats.

Vissa rättighetsfrågor

En fastighetsreglering angår inte alltid bara de berörda fastigheternas ägare. Eftersom regleringen kan leda till att rättigheter som upplåtits i fastigheterna begränsas eller upphör att gälla, är också *rättighetshavarna sakägare.* Utredningen om vilka rättigheter som belastar en fastighet och berörs av förrättningen ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten. Därvid måste emellertid fastighetsbildningsmyndigheten i stor utsträckning lita till de uppgifter som lämnats av fastighetsägarna. Det är därför lätt hänt att en rättighet glöms bort så att förättningen genomförs utan att rättighetshavaren fått tillfälle att bevaka sina intressen. Utredningen föreslår att *fastighetsägare skall åläggas en skadeståndssanktionerad skyldighet att för fastighetsbildningsmyndigheten uppge de rättigheter som belastar fastigheten.* Förslaget innebär att det som nu gäller vid expropriation och andra tvångsförvärv också kommer att gälla vid fastighetsreglering. Detta står också i överensstämmelse med vad som i JB föreskrivs om skyldighet för en överlåtare att göra förbehåll om rättigheter som upplåtits i fastigheten.

I 7 kap. 29 § JB finns bestämmelser som anger hur en *fastighetsreglering inverkar på nyttjanderätt och avtalsservitut.* Där föreskrivs bl. a. att mark som genom regleringen överförs från en fastighet till en annan automatiskt befrias från rättigheter som upplåtits i den avstående fastigheten. Detta är något som gäller utan undantag, vilket ibland är opraktiskt. När ändamålet med fastighetsregleringen inte förutsätter att rättigheten skall upphöra, är det vanligt att de berörda fastighetsägarna är överens om att rättigheten i stället skall bestå. Detta kräver i så fall att en ny upplåtelse kommer till stånd, vilket förutsätter en medverkan från rättighetshavarens sida.

Utredningen föreslår att *fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att en rättighet skall bestå i mark som överförs från en fastighet till en annan.* Därigenom förenklas förfarandet när fastighetsägarna är överens om att rättigheten skall bevaras. Rättighetshavaren berörs då i allmänhet inte av regleringen och behöver därmed inte behandlas som sakägare. Förslaget innebär emellertid att ett förordnande också skall kunna meddelas på begäran av rättighetshavaren. Som förutsättning för ett förordnande uppställs att sådan åtgärd är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

Om en rättighet skall stå kvar och gälla mot tillträdaren, måste detta som regel beaktas också när *likvidersättningen* för den överförda marken skall bestämmas. En föreskrift om detta föreslås intagen bland reglerna om bestämmande av likvidersättningen i FBL.

En rättighet kan efter ett nu ifrågavarande förordnande komma att belasta såväl den tillträdande som den avstående fastigheten. Det medför som regel att upplåtelsevillkoren måste jämkas. Jämkning torde framför allt bli nödvändigt med avseende på det utgående vederlaget för rättigheten. Det måste sålunda bestämmas hur vederlaget skall fördelas mellan ägarna. Det föreslås därför att fastighetsbildningsmyndigheten får föreskriva sådan *jämkning av upplåtelsevillkoren* som är nödvändig.

En uppdelning av en rättighetsbelastning mellan flera fastigheter till följd av förordnande ger upphov till ett problem för den händelse en av fastighetsägarna säger upp upplåtelseavtalet. Nyttjanderättshavaren riskerar i ett sådant fall fortsatt bundenhet av upplåtelsen som sådan under en ny avtalsperiod, trots att upplåtelsen skall upphöra att gälla i en del av utövningsområdet. För att ge underlag för en ordning som är ändamålsenlig föreslår utredningen att en *uppsägning av upplåtelseavtalet från en av fastighetsägarna skall ge en nyttjanderättshavare rätt att frånträda upplåtelsen i dess helhet.*

Regeln om möjligheten för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna att en rättighet skall stå kvar i den mark som byter fastighetstillhörighet kan förorsaka konflikt mellan å ena sidan rättigheter som gäller i den mottagande fastigheten och som flyter ut i det överförda området och å andra sidan rättigheter som på grund av ett ifrågavarande förordnande skall fortsätta att gälla i det överförda området. Utredningen föreslår den lösningen att de *rättigheter som avsetts med förordnandet skall ha företräde.*

Det sakrättsliga skyddet för en rättighet är i många fall beroende av att rättigheten är inskriven. När en rättighet byter fastighetsanknytning genom ett förordnande är det därför nödvändigt – om rättighetshavarens intressen skall bli beaktade – att *inskrivningen av rättigheten* i förekommande fall *förs över till den nya fastigheten.* Utredningen lämnar förslag i detta avseende.

De nu redovisade förslagen angående fastighetsbildnings verkan på avtalsrättigheter har tagit sikte på sådana rättigheter i allmänhet. Det finns emellertid vissa slags rättigheter som fordrar en särskild uppmärksamhet, nämligen de *besittningsskyddade arrendena.*

Bestämmelserna i JB om fastighetsreglerings inverkan på rättigheter och reglerna i FBL gör inte någon skillnad mellan besittningsskyddade arrenden – jordbruksarrenden, utom s. k. sidoarrenden med kort upplåtelsetid, bostadsarrenden och fiskearrenden – och andra rättigheter. Detta innebär att en fastighetsreglering i vissa fall kan få konsekvenser som inte är förenliga med arrendelagstiftningens ändamål. Fastighetsreglering som grundas på medgivande kan t. o. m. användas i syfte att kringgå bestämmelserna om besittningsskydd. Utredningens förslag om att fastighetsbildningsmyndigheten får förordna att en rättighet skall bestå i mark som överförs från en fastighet till en annan får särskild betydelse för de besittningsskyddade arrendena. När det gäller dessa arrenden föreslås att *utrymmet för förordnande skall vara större än annars.* Vidare föreslås beträffande jordbruksarrenden att *avräkning* mellan jordägare och arrendator, enligt vad som närmare är föreskrivet i JB, skall ske även i samband med ett ifrågavarande förordnande.

Vad som nu föreskrivs i 7 kap. 29 § JB om att en rättighet upphör att gälla i mark som överförs från en fastighet till en annan skall trots det nyss redovisade förslaget fortfarande vara huvudregeln. När denna huvudregel är tillämplig och rättigheten således skall upphöra med anledning av fastighetsbildningen uppkommer frågan från vilken tidpunkt upphörandet skall gälla. Lagen är oklar i detta hänseende. Utredningen föreslår en särskild bestämmelse om *tillträde* till mark som är belastad med en rättighet som skall upphöra.

När fastighetsregleringen innebär att en rättighet upphävs till viss del, blir rättighetshavaren under vissa förutsättningar enligt 7 kap. 30 § JB berättigad att frånträda upplåtelsen också med avseende på rättigheten i övrigt. Därvid ligger det i allmänhet i rättighetshavarens intresse att rättigheten får upphöra samtidigt i det område som berörs av regleringen och upplåtelseområdet i övrigt. Nuvarande lagstiftning innefattar inga garantier för att detta skall bli fallet. Utredningen föreslår därför med avseende på arrende att *arrendeavtalet, om arrendatorn begär det i samband med sin uppsägning, skall upphöra samtidigt som tillträde sker enligt fastighetsbildningsbeslutet.*

Bestämmelserna om hur fastighetsreglering inverkar på rättigheter gäller i fråga om rättigheter som upplåtits genom avtal. I fråga om *s. k. officialrättigheter,* dvs. rättigheter som tillkommit genom beslut av myndighet, gäller att de står kvar oberoende av hur fastighetsindelningen ändras. Om rättigheten utgörs av ett *officialservitut,* kan emellertid fastighetsbildningsmyndigheten med tillämpning av bestämmelsen i 7 kap. FBL i allmänhet likväl förordna att rättigheten skall upphöra, om detta är ändamålsenligt med hänsyn till fastighetsregleringens syfte. Däremot har fastighetsbildningsmyndigheten inte någon möjlighet att hantera *officialnyttjanderätt* på motsvarande sätt. Utredningen föreslår en bestämmelse som öppnar en sådan möjlighet.

Servitut är en rättighet som i allmänhet gäller för obegränsad tid. Detta är en omständighet som gör att många servitut kvarstår som formellt gällande trots att ändamålet med servitutsupplåtelsen sedan länge förfallit. De *onyttiga servituten* vållar problem i olika avseenden. De belastar i onödan fastighetsböcker och fastighetsregister och medför därmed ibland att gravationsbevis och registerutdrag blir svåröverskådliga och lämnar en missvisande bild av en fastighets verkliga belastning. Vidare är de onyttiga servituten till olägenhet i förrättningssammanhang. Innehavaren av servitutet blir i allmänhet formellt sett sakägare när den belastade fastigheten berörs av en fastighetsreglering och han skall därför kallas till sammanträde eller på annat sätt beredas tillfälle att yttra sig. Upphävandet av onyttiga servitut är en angelägen saneringsuppgift. Utredningen föreslår – i syfte att underlätta servitutssaneringen och förenkla förrättningshandläggningen i övrigt – att ett servitut som inte används och som uppenbarligen är obehövligt och utan värde för den härskande fastigheten får *upphävas utan att servitutshavaren bereds tillfälle att yttra sig.*

Ett servitut berörs inte bara av fastighetsbildning som gäller den tjänande fastigheten. Sålunda kan en fastighetsbildning med avseende på den härskande fastigheten leda till att servitutet i fortsättningen gäller till förmån för en ny fastighet. Detta följer av olika bestämmelser i FBL. Sålunda regleras i 2 kap. 5 § vad som skall gälla vid fastighetsbildning i allmänhet. Särskilda regler om avstyckning och klyvning finns i 10 kap. 4 § respektive 11 kap. 5 §.

Enligt dessa båda sist nämnda regler får fastighetsbildningsmyndigheten i samband med avstyckningen eller klyvningen besluta att servitutet skall gälla på annat sätt än som annars skulle ha följt vid en tillämpning av lagens bestämmelser. Detta kallas att *servitutet disponeras*. Vid *fastighetsreglering* saknas möjlighet att disponera servitut. Utredningen lämnar förslag som öppnar en sådan möjlighet.

Vissa frågor om förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål

Utredningen har tidigare behandlat olika frågor beträffande förrättningsförfarandet och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål. Här tas nu upp några ytterligare frågor av nämnt slag.

Vissa frågor om förrättningsförfarandet

Enligt gällande bestämmelser skall *ansökan om fastighetsbildning* göras hos fastighetsbildningsmyndigheten. Härmed förstås den fastighetsbildningsmyndighet som är *behörig* att handlägga förrättningen. Behörig är fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken som avses med förrättningsansökan är belägen. Ligger marken under flera fastighetsbildningsmyndigheter är endera myndigheten behörig att handlägga förrättningen. Tolkningen av nämnda behörighetsregler påverkas av lantmäteriets organisation. Regionalt indelas riket i lantmäteridistrikt och varje sådant distrikt utgör verksamhetsområde för en fastighetsbildningsmyndighet. Förutom en *regional indelning* finns emellertid även en *funktionell* sådan. Särskilda fastighetsbildningsmyndigheter har således inrättats för fastighetsbildningsuppgifter som sammanhänger med jordbrukets och skogsbrukets rationalisering och liknande uppgifter, för fastighetsbildningsuppgifter som rör utvecklingen av tätbebyggelse samt för andra särskilda uppgifter. I flera kommuner har inrättats kommunala fastighetsbildningsmyndigheter för ärenden som rör utvecklingen av tätbebyggelse inom kommunen. Det nu sagda innebär att inte enbart en fastighets fysiska belägenhet är avgörande för vilken myndighet som är behörig handlägga förrättningen. Även sakens beskaffenhet inverkar på frågan om vilken fastighetsbildningsmyndighet som är behörig. För den som vill ansöka om fastighetsbildning kan det således vara svårt att veta vilken myndighet som är behörig att handlägga förrättningen. Om en ansökan ges in till annan myndighet än den som är behörig kan detta i vissa fall få negativa konsekvenser. Det gäller exempelvis en ansökan som rör fastighetsbildning på grund av överlåtelse av fastighetsdel. Inkommer inte en sådan ansökan till behörig fastighetsbildningsmyndighet inom den i JB angivna tiden – sex månader från dagen för överlåtelsehandlingens upprättande – är överlåtelsen ogiltig. I syfte att motverka rättsförlust och att förenkla allmänhetens kontakter med myndighetssidan föreslår nu utredningen att ansökan om fastighetsbildning är *rätt gjord när ansökan inkommit till vilken fastighetsbildningsmyndighet som helst inom länet eller till överlantmätarmyndigheten*. Förslaget överensstämmer med ett motsvarande förslag

som framlades i departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen.

I 15 kap. FBL behandlas frågan om *fullföljd till fastighetsdomstolen.* Av kapitlets inledande paragraf framgår att behörig fastighetsdomstol för prövning av ett överklagat förrättningsavgörande är den domstol inom vars domkrets den i målet berörda marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsdomstolar upptas talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger. När fullföljd sker skall besvärsinlagan normalt inges till fastighetsdomstolen inom den i det särskilda fallet gällande besvärstiden. Fastighetsdomstolen skall avvisa talan om den inte är fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid. I ett särskilt fall anses fullföljd ha skett inom rätt tid fastän besvärsinlagan har kommit in till fastighetsdomstolen efter besvärstidens utgång. Det är när besvärsinlagan har kommit in till den fastighetsbildningsmyndighet som handlagt förrättningen före besvärstidens utgång. Som förebild för den nu beskrivna ordningen i FBL har tjänat förvaltningslagens motsvarande system.

Regeringen har på grundval av förvaltningsutredningens betänkande (SOU 1983:73) Ny förvaltningslag, i proposition 1985/86:80 med förslag till ny förvaltningslag förordat att ordningen vid överklagande av förvaltningsbeslut läggs om. Det föreslås sålunda, på samma sätt som i dag gäller för rättegångsmålens del enligt rättegångsbalken, att klaganden i fortsättningen vänder sig till den instans som har fattat beslutet och inte som nu direkt till den högre instansen. Har klagoskriften felaktigt getts in till överinstansen skall den emellertid ändå prövas, under förutsättning att den ingetts dit inom överklagandetiden. Fastighetsbildningsutredningen har funnit befogat att ha en ordning för överklagande av beslut enligt FBL som överensstämmer med vad som i framtiden är avsett att gälla beträffande överklagande av andra slags förvaltningsbeslut. Utredningen föreslår därför beträffande beslut enligt FBL en motsvarande *omläggning av ordningen för överklagande* som förordats i den nämnda propositionen. Liksom i propositionen föreslås dessutom att *beslutsinstansen prövar* om överklagandet har kommit in i *rätt tid* och om tiden är överskriden *avvisar* överklagandet.

Utredningen tar upp ytterligare ett spörsmål angående fullföljd av talan. Det gäller den i 16 kap. 2 § FBL föreskrivna skyldigheten för klaganden i fastighetsbildningsmål att tillhandahålla *avskrifter av besvärsinlagan* och handlingar som fogats vid denna. Utredningen föreslår att den i nämnda paragraf intagna regeln om att rätten – i fall antalet kopior av en inlaga inte räcker – skall anmana ingivaren att tillhandahålla kopiorna och att annars på partens bekostnad göra en avskrift av handlingen, utmönstras ur paragrafen. Frågor om hur rätten skall förfara när kopior saknas bör enligt utredningens mening i stället lösas genom allmänna bestämmelser i expeditionskungörelsen. En motsvarande utmönstring har föreslagits beträffande 33 kap. 2 § RB av rättegångsutredningen i betänkandet (SOU 1982:25–26) Processen i tingsrätt.

Det är oundvikligt att smärre *fel* insmyger sig *i en förrättningsakt.* Det gäller ofta uppgifter som är utan egentligt intresse för sakägarnas bedömning av förrättningsresultatet. Rättelse av ett förrättningsbeslut som blivit oriktigt på grund av skrivfel, felräkning eller liknande misstag kan ske enligt reglerna i 4 kap. 42 § FBL. Från förrättningsmannahåll har anmärkts att regler-

na är alltför formalistiska, vilket ofta medför att rättelsearbetet blir onödigt arbetskrävande. Utredningen föreslår nu sådan ändring att *rättelse* skall kunna genomföras på ett enkelt sätt, *utan kontakter med sakägarna om detta är obehövligt.* Förslaget genomförs lagtekniskt på det sättet att reglerna i 4 kap. 42 § FBL upphävs varigenom reglerna om rättelse i förvaltningslagen automatiskt blir gällande beträffande förrättningsbesluten. Förslaget kräver följdändringar i 14 kap. 2 § och 15 kap. 2 § första stycket punkten 5 FBL samt i 2 § ÄULL, 19 § AL och 16 § LL.

Under förevarande avsnitt behandlar utredningen även frågor om *protokollföring* och *aktbildning* i förrättningsärenden samt frågor om *delgivnings- och underrättelseförfarandet* vid fastighetsbildning. Utredningens överväganden i dessa hänseenden utmynnar dock inte i några författningsförslag.

Fråga om samordning av tillståndsprövning enligt naturvårdslagen och fastighetsbildningslagen i visst hänseende

För att åt allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv råder enligt 15 § NVL ett generellt *strandskydd* vid havet, insjöar och vattendrag. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Området i fråga benämns *strandskyddsområde.* För att tillgodose syftet med strandskyddet har *markanvändningen* inom strandskyddsområde *underkastats begränsningar* i fråga om *bebyggelse* m. m. Enligt vad som sägs i 16 § NVL får sålunda inom ett ifrågavarande område i princip bl. a. inte ny byggnad uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligt annat ändamål än det vartill byggnaden tidigare varit använd. Från nämnda förbud får emellertid länsstyrelsen eller – efter delegation – kommunal myndighet lämna *dispens,* när särskilda skäl föreligger.

Att ett område är strandskyddsområde har inte enbart betydelse från bebyggelsesynpunkt. Det inverkar också på möjligheterna att *fastighetsbilda* inom området. Av innehållet i 3 kap. 2 § FBL följer att när särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning gäller skall fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Till sådana bestämmelser räknas bl. a. reglerna i naturvårdslagen angående strandskyddsområde. Det nu sagda innebär att om en begärd fastighetsbildningsåtgärd skulle motverka den möjlighet att bada och idka annat friluftsliv inom strandskyddsområden som åt allmänheten tryggats genom 15 § NVL får åtgärden inte äga rum. Det nu sagda gäller som huvudregel. Enligt 3 kap. 2 § FBL får emellertid länsstyrelsen – eller efter dess förordnande byggnadsnämden – lämna *dispens* från strandskyddsbestämmelserna, om särskilda skäl föreligger.

Mellan regeln om dispens i 3 kap. 2 § FBL och regeln om dispens i 16 § NVL föreligger i vissa fall konkurrens. Det gäller exempelvis när fråga är om fastighetsbildning för nybyggnadsändamål. I sådana fall ligger det i sakens natur att fastighetsbildningen kan få komma till stånd bara under den förutsättningen att bebyggelsen tillåts. Sakägaren kan, om han så önskar, inleda förfarandet med att söka dispens enligt 16 § NVL. Lämnas dispens kan sakägaren därefter söka fastighetsbildning. Någon prövning enligt 3 kap. 2 § FBL av huruvida den sökta fastighetsbildningsåtgärden motverkar

strandskyddsbestämmelsernas syfte behöver då inte ske.

Sakägaren kan även gå till väga på det sättet att han börjar med att ansöka om fastighetsbildning. Innan fastighetsbildningsmyndigheten avgör frågan huruvida fastighetsbildningen motverkar strandskyddsbestämmelsernas syfte torde fastighetsbildningsmyndigheten genom samråd göra sig underrättad om länsstyrelsens inställning. Om länsstyrelsens samrådsvis avgivna yttrande ger vid handen att länsstyrelsen anser att fastighetsbildningen motverkar strandskyddsbestämmelsernas syfte kan frågan om dispens enligt 3 kap. 2 § FBL aktualiseras. Lämnar länsstyrelsen dispens enligt nämnda lagrum kan sakägaren påräkna att länsstyrelsen även kommer att lämna dispens från byggnadsförbudet i 16 § NVL.

Oavsett vilken av de två redovisade vägarna en sakägare väljer anses utgången böra bli densamma. I åtminstone ett avseende kan emellertid valet av förfaringssätt få betydelse. Det sammanhänger med att bestämmelserna om fullföljd är olika i ett speciellt hänseende beträffande beslut om dispens enligt 16 § NVL och ett motsvarande beslut enligt 3 kap. 2 § FBL. Olikheten består däri att *statens naturvårdsverk* har tillagts *rätt att besvära sig* till regeringen mot ett beslut enligt det förra lagrummet men inte enligt det senare. Om en sakägare väljer att inleda förfarandet med att ansöka om fastighetsbildning kan nu nämnda skillnad i värsta fall leda till två slutliga *markanvändningsbeslut beträffande samma markområde som är oförenliga,* nämligen dels ett beslut om att medge fastighetsbildning för bebyggelseändamål och dels ett beslut om att inte medge undantag från det för markområdet gällande generella byggnadsförbudet.

En nu nämnd komplikation skulle inte behöva inträffa om sakägaren inlett förfarandet med att söka dispens enligt 16 § NVL. Utredningen har därför funnit lämpligt att i FBL meddela en föreskrift angående *handläggningsordningen* för fastighetsbildningsärenden som berör mark för vilken strandskyddsbestämmelser gäller. En sådan föreskrift är emellertid lika befogad beträffande fastighetsbildningsärenden som berör mark för vilken även andra slags naturvårdsföreskrifter gäller. Utredningen föreslår att om en ansökan om fastighetsbildning har gjorts för ett ändamål som kräver medgivande enligt NVL får fastighetsbildningsmyndigheten för sökandens räkning begära prövning av frågan enligt nämnda lag.

Frågor om vissa förenklingar beträffande handläggningen av fastighetsbildningsmål vid fastighetsdomstolen

Utredningen har fått del av önskemål från fastighetsdomarhåll om vidtagande av vissa ändringar av de för fastighetsbildningsmålen gällande processuella bestämmelserna i syfte att förenkla handläggningen av sådana mål vid fastighetsdomstolen. De bestämmelser som önskas ändrade är dels reglerna om *fastighetsdomstolens domförhet,* dels reglerna om *fastighetsdomstolens möjligheter att avgöra mål i sak utan huvudförhandling.*

Vad först beträffar fastighetsdomstolens domförhet har hävdats att de nu gällande domförhetsreglerna framstår som alltför stelbenta. Man har menat att utrymmet för att avgöra mål med *en enda lagfaren domare* bör ökas. Det gäller först och främst sådana fall där det under målets *förberedande handläggning* uppkommer *enighet* mellan sakägarna och andra taleberättigade

om att ett överklagat beslut från fastighetsbildningsmyndigheten skall ändras på visst sätt. Även sådana fastighetsbildningsmål som kan anses vara av *enkel beskaffenhet eller angår små värden* har man menat borde få avgöras av ensamdomare.

Vad härefter angår möjligheten att *avgöra fastighetsbildningsmål i sak utan huvudförhandling* har framförts önskemål om att sådant avgörande borde få äga rum i större utsträckning *oberoende av sakägares eller företrädares för allmänt intresse inställning* än vad som för närvarande medges.

Enligt utredningens mening skulle ändringar av de gällande reglerna om domförhet och om avgörande av mål utan huvudförhandling i enlighet med vad som nu önskats innebära en förenkling av verksamheten vid fastighetsdomstolarna utan att de rättsäkerhetskrav som är befogade att ställa på rättskipningen sattes åt sidan. På grund härav och eftersom det med hänsyn till det rådande statsfinansiella läget måste bedömas som angeläget att möta en ökande arbetsbelastning för domstolarna med förenklade handläggningsregler har utredningen ansett sig böra lägga fram de förslag till tämligen begränsade ändringar av förfaranderegleрna som önskats från fastighetsdomarhåll.

I fråga om *domförheten* föreslår utredningen sålunda för det första att om det under målets förberedande handläggning uppkommer enighet mellan sakägarna eller mellan dessa och annan taleberättigad om på vilket sätt det överklagade förrättningsbeslutet skall ändras får målet avgöras av en lagfaren domare. Uppkommer enigheten vid sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § FBL får målet avgöras vid sammanträdet. För det andra föreslår utredningen att vid avgörande av mål vid huvudförhandling eller på handlingarna är fastighetsdomstolen domför med en lagfaren domare när det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet om sakägarna och andra taleberättigade samtycker till det. Vidare föreslår utredningen att när målet är av sådan beskaffenhet att det i och för sig kan avgöras av ensamdomare skall jämväl den tekniske ledamoten få delta i avgörandet, om det är lämpligt.

Beträffande frågan om möjligheten att i ökad utsträckning kunna *avgöra mål på handlingarna oberoende av sakägares och andra taleberättigades inställning* föreslår utredningen att ett fastighetsbildningsmål alltid får avgöras utan huvudförhandling om det är uppenbart att sådan förhandling är obehövlig.

Som förebild till utredningens nu framlagda förslag har delvis tjänat den reform av reglerna i rättegångsbalken angående tingsrätts domförhet och överrätts möjlighet att avgöra mål utan huvudförhandling som skedde genom den i juli 1984 ikraftträdda lagen (1984:131) om ändring i rättegångsbalken.

Vissa frågor om boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggning

Hyresgästers ställning enligt anläggningslagen

Enligt 20 § AL har hyresgäster, i egenskap av innehavare av särskild rätt till fastighet som tas i anspråk för gemensamhetsanläggning, ställning som sakägare vid anläggningsförrättningen, om deras rätt berörs. Kort tid efter anläggningslagens ikraftträdande ansågs emellertid denna sakägarställning inte i tillräcklig utsträckning tillgodose hyresgästernas intressen vid anläggningsförrättningar. Genom lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1975, infördes därför i 7, 18, 19, 30 och 31 §§ AL bestämmelser som gav hyresgästerna ett ökat inflytande vid bildande av gemensamhetsanläggningar. Vid utövande av detta inflytande skall hyresgästerna vara företrädda av sin organisation. Med hyresgästorganisation menas i detta sammanhang riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde de fastigheter som skall delta i anläggningen är belägna. De nya bestämmelserna, som hade karaktären av försöksverksamhet, gäller tills vidare dels i kommunerna i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena, dels i annan kommun om regeringen förordnar om det på ansökan av förening som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen. Något beslut om utvidgning av tillämpningsområdet har inte meddelats av regeringen.

Vad som i detta sammanhang tilldrar sig intresse är dels att de ifrågavarande inflytandereglerna har *begränsad geografisk giltighet,* dels att rätten att utöva inflytandet är förbehållen *riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna.* Det sistnämnda innebär att hyresgäströrelsen i praktiken innehar en monopolställning i nämnda hänseende.

Utredningen föreslår nu att tillämpningsområdet för inflytandebestämmelserna utvidgas till att omfatta *hela landet* och att jämväl *en utanför hyresgäströrelsen stående lokal organisation,* som utgör en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor, tillerkänns rätt att utöva hyresgästinflytandet. Beträffande utövanderätten föreslås mera konkret att inflytandet i första hand får utövas av den organisation som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet. Saknas förhandlingsordning bör utövanderätten liksom för närvarande vara förbehållen riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna.

Boendeinflytande på förvaltning av gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer

I de sammanhang där samhälls- och bostadsbyggnadsplanering förekommer anses det ibland lämpligt att av bl. a. bostadssociala skäl utforma s. k. integrerade bostadsområden. Som en följd härav har på en del platser i landet

vuxit upp områden inom vilka olika boendeformer har blandats. I några fall har integrationen uppkommit utan föregående planläggning genom att besittningsformen ändrats beträffande vissa fastigheter i ett från början enhetligt bostadsområde. Integrationen kan vara av olika grad. Den längst gående utmärks av att det inom ett och samma bostadsområde finns fastigheter som bebos av hyresgäster, bostadsrättshavare och småhusägare.

I nämnda områden förekommer anläggningar som inrättats gemensamt för fastigheterna. Anläggningarna förvaltas regelmässigt av en eller flera samfällighetsföreningar.

När olika boendeformer är blandade på nu redovisat sätt kan *förvaltningsutövning genom samfällighetsförening förorsaka problem.* Anledningen härtill är att de skilda kategorierna boende inte har samma möjligheter att direkt påverka samfällighetsföreningens verksamhet. Detta hänger i sin tur samman med utformningen av de *röstningsregler* i SFL som gäller vid röstning på föreningsstämma. Det är reglernas utformning i främst två avseenden som leder till *skillnader i boendeinflytande.*

Det ena har sin grund i att rösträtten är förbunden med medlemskap i föreningen. Rösträtt tillkommer medlem i föreningen. Medlemskapet är fastighetsanknutet, vilket i detta sammanhang betyder att det är knutet till ägandet – varmed jämställs tomträttsinnehav – och inte till boendet. I ett område med sådant blandat boende som här avhandlas innebär detta följande i rösträttshänseende. Varje *småhusägare* är medlem och har därmed rösträtt. Varken en *bostadsrättshavare* eller en *hyresgäst* är medlemmar i samfällighetsföreningen. Medlemskapet tillkommer nämligen ägaren till den fastighet i vilken bostadsrätt är upplåten, dvs. bostadsrättsföreningen respektive ägaren till hyresfastigheten. I det förra fallet utövas rösträtten av bostadsrättsföreningens styrelse eller av särskilda firmatecknare. I det senare fallet är det ägaren till hyresfastigheten som utövar rösträtten. Är denne ett allmännyttigt bostadsföretag eller eljest en juridisk person tillkommer rösträtten styrelsen eller särskilda firmatecknare.

Det andra avseendet i vilket röstningsreglernas utformning leder till skillnader i boendeinflytande har att göra med de två metoder – huvudtalsmetoden och andelstalsmetoden – som används för att bestämma röstetalet. Röstning efter *huvudtalet* medför att en bostadsrättsförening och en ägare till en hyresfastighet inte har större röstetal än envar av ägarna till småhus i området, fastän bostadsrättsföreningen och hyresfastighetsägaren företräder fastigheter i vilka antalet boende ofta uppgår till betydligt fler än det sammanlagda antalet boende i småhusen. Röstning efter *andelstalet* medför att de två förstnämnda ägarkategorierna, till skillnad från småhusägarna, i de flesta fall måste finna sig i att rösta efter ett modifierat röstetal på grund av en särskild spärregel som finns i SFL.

Det enklaste sättet att begränsa uppkomsten av de nämnda röstningsproblemen vore naturligtvis att undvika att planera för integration utan gemensamhetsanläggningar eller att planera för särskilda gemensamhetsanläggningar för varje boendeform inom bostadsområden. Huruvida detta är lämpligt har utredningen inte att bedöma. Det finns anledning tro att det kommer att finnas blandade besittningsformer även i framtiden. Utredningen har därför ansett att det föreligger behov av att ändra röstningsreglerna i SFL på ett sådant sätt att därigenom tillskapas en bättre balans mellan olika

boendeformer, när det gäller inflytande på förvaltningen av gemensamhetsanläggningar. Den lösning utredningen funnit bäst tillgodose ett sådant syfte och som på grund härav framläggs här innebär följande. Den nuvarande ordningen med ett *fastighetsanknutet medlemskap* i samfällighetsföreningen bibehålls. Huvudtalsmetoden utmönstras, vilket medför att *röstetalet alltid* skall *bestämmas med utgångspunkt i delägarfastigheternas andelstal. Lägenhetshavarna* i hyres- och bostadsrättsfastigheter tillerkänns *individuell rösträtt* på samfällighetsföreningens stämma om de andelstal som åsatts hyres- och bostadsrättsfastigheterna har fördelats på de olika lägenheterna genom en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med reglerna i hyresförhandlingslagen respektive genom ett beslut vid bostadsrättsföreningens stämma. Tillämpningsområdet för förfarandet med individuell röstning skall inte vara inskränkt till enbart *samfällighetsföreningar av integrerad beskaffenhet.* Förfarandet skall äga tillämpning även beträffande samfällighetsföreningar vars medlemmar utgörs av enbart en eller flera hyresfastighetsägare eller en eller flera bostadsrättsföreningar. Individuellt röstningsförfarande skall gälla även i fråga om *äldre samfällighetsföreningar av nämnd beskaffenhet.*

Småhusägares boendeinflytande beträffande gemensamhetsanläggningar inom s. k. storkvarter

Med storkvarter avses i förevarande sammanhang en särskild form för småhusbebyggelse som karaktäriseras av att fastigheterna inom ett kvarter samverkar om olika gemensamma anläggningar på kvartersmarken. Anläggningarna kan vara dels sådana som inom andra slags småhusområden brukar tillhöra varje enskild fastighet t. ex. garage och parkeringsutrymme, dels sådana som vid mera traditionell planläggning brukar undantas från kvartersmarken och hänföras till allmän plats.

Det finns således väsentliga *skillnader mellan storkvarter och traditionell småhusbebyggelse.* Dessa förorsakar särskilda *problem* för dem som bor i ett storkvarter.

Sålunda har gjorts gällande att det mellan småhusägare inom storkvarter och småhusägare inom traditionella kvarter kan uppstå en *orättvis kostnadsfördelning.* Småhusägaren inom storkvarteret betalar kostnaderna för driften av gemensamhetsanläggningarna inom kvarteret. Dessutom betalar han i form av kommunalskatt en del av kostnaderna för driften av de anläggningar som kommunen har ansvaret för. Småhusägare som bor i områden utan storkvarter belastas däremot enbart med den sistnämnda kostnadsdelen. Man har menat att det på grund härav är lätt att komma i konflikt med den *kommunala likställighetsprincipen,* vilken innebär att alla kommuninvånare skall behandlas lika.

Utöver frågan om storkvarterens förenlighet med den kommunala likställigheten har även påtalats *problem* som är förknippade med själva *bildandet och förvaltningen* av gemensamhetsanläggningar i sådana kvarter.

När det gäller bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar i samband med *nyexploatering* regleras detta i normalfallet i *exploateringsavtal.* Härvid brukar anges hur anläggningskostnaderna skall fördelas mellan kommunen och exploatören. Det vanligaste är att exploatören utför och bekostar alla anläggningar på kvartersmark samt lämnar ett bidrag till kommu-

nens kostnader för områdesanläggningar. Exploatörens kostnader läggs in i försäljningspriset för de färdigbildade fastigheterna och överförs således på fastighetsägarna. Dessa har *inget inflytande på kostnadsfördelningen* utan får finna sig i att betala vad kommunen och exploatören ålägger dem. Denna avsaknad av inflytande uppfattas ofta som en brist.

Vidare föreskrivs ofta i exploateringsavtalen att exploatören skall föranstalta om inrättande av gemensamhetsanläggningen och om bildande av en samfällighetsförening för dess förvaltning. Normalt betyder detta att de som flyttar in i ett nybyggt område *inte* har kunnat *påverka innehållet i det som skall vara gemensamt.* Alla avgörande beslut är i regel fattade före fastighetsköpet. Ofta övertar småhusägarna i dessa fall en i det närmaste färdigkonstruerad anläggning och en redan bildad samfällighetsförening. Sedan anläggningsförrättning väl skett är småhusköparnas möjligheter att ändra på vad som bestämts vid förrättningen begränsade.

I exploateringsavtalen finns regelmässigt även bestämmelser om de *tekniska krav* m. m. som uppställs för gemensamhetsanläggningarna. Erfarenheten visar emellertid att dessa bestämmelser ofta är *otillräckliga.* Detta medför att anläggningarna inte sällan utförs med för låg standard, något som i sin tur *försvårar en rationell drift* och leder till *högre driftskostnader.*

En annan fråga – med viss anknytning till den sist nämnda – gäller möjligheterna för samfällighetsföreningar som förvaltar storkvartersanläggningar att i ekonomiskt hänseende möta anläggningarnas behov av underhåll och förnyelse. Det har härvid framförts som önskvärt att föreningarna *fonderar medel* för att därmed alltid ha tillgång till erforderliga medel. Man har emellertid uppmärksammat att benägenheten att bygga upp fonder hämmas av innehållet i gällande skattelagstiftning.

Ett ytterligare problem som kommit i dagen gäller förvaltande samfällighetsförenings tillgång till sådana *tekniska resurser och kunskaper* som krävs för att föreningen på ett godtagbart sätt skall kunna sköta de många gånger tekniskt komplicerade nyttigheter, vilka ingår i en storkvartersanläggning. Det har visat sig att flera föreningar saknar sådana tillgångar.

De problem som nu berörts har bl. a. påtalats i en av Sveriges villaägareförbund och Småhusägarnas centralorganisation den 18 juli 1978 avlåten skrivelse till regeringen. I skrivelsen hemställde de båda organisationerna om en översyn av samfällighetslagstiftningen förebärande nämnda problem. I de av regeringen sedermera utfärdade direktiven för fastighetsbildningsutredningen har uppdragits åt utredningen att överväga vad som anförts i skrivelsen.

Flera av de frågor som nu dragits upp föranleder – i den mån de aktualiserar lagstiftningsåtgärder – överväganden som rör andra lagstiftningsområden än fastighetsbildningslagstiftningen. Utredningen har emellertid, efter samråd med chefen för bostadsdepartementet, endast tagit upp de frågor till behandling som utredningen ansett kunna lösas genom lagstiftningsåtgärder som berör fastighetsbildningslagstiftningen. Utredningens härvid gjorda överväganden har utmynnat i följande förslag.

Beträffande frågan om *småhusägares inflytande över frågor rörande gemensamhetsanläggningars tillkomst, utförande och förvaltning* föreslår utredningen till att börja med att det dras en skiljelinje mellan olika nyttigheter av gemensamhetskaraktär i så måtto att endast gemensamhetsanläggningar

bestående av sådana *nyttigheter* som är *nödvändiga* för att ett funktionellt boende skall kunna äga rum – exempelvis vatten- och avloppsanläggningar, värmeanläggningar samt förbindelseleder – får inrättas under pågående exploatering. Andra nyttigheter – exempelvis simbassänger, tennisbanor och andra liknande idrottsanläggningar samt kvartersstugor – får inrättas först sedan småhusen sålts. Härigenom överlämnas åt de boende att själva avgöra huruvida sådana nyttigheter överhuvudtaget skall inrättas. Utredningen föreslår vidare att som huvudregel skall gälla att en *samfällighetsförening*, vilken skall förvalta gemensamhetsanläggning inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår, inte får *bildas* förrän till försäljning utbjudna fastigheter sålts och tillträtts av köparna. I detta sammanhang passar utredningen även på att lägga fram ett förslag som innebär en viss avbyråkratisering dels vid utseende av sammanträdesledare vid delägarförvaltning och dels vid bildande av samfällighetsförening. Utredningen föreslår att de gällande reglerna i SFL om *fastighetsdomstols medverkan* i dessa hänseenden utmönstras.

När det gäller frågan om *fondering* föreslår utredningen att fondavsättning för säkerställande av underhåll och förnyelse blir *obligatorisk* för samfällighetsföreningar som förvaltar storkvartersanläggningar. I föreningens stadgar skall anges grunderna enligt vilka medel skall avsättas. För att föreningen skall kunna bedöma vilka fondavsättningar som erfordras torde det som regel vara nödvändigt att upprätta en *underhållsplan*. Utredningen föreslår en regel som föreskriver en sådan skyldighet.

Utredningen lägger även fram förslag rörande möjligheterna att få till stånd *omprövning av anläggningsförrättning*. Förutsättningarna för att få till stånd sådan omprövning har ansetts för restriktiva. Utredningen föreslår därför ett tillägg till de nu gällande reglerna i 35 § AL som innebär att förutom i de situationer när ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan föreligger eller när omprövningsföreskrift meddelats, omprövningsförrättning även eljest skall få äga rum, om ett klart behov härav föreligger.

Utredningen för vidare fram två förslag angående *samfällighetsföreningens ställning vid anläggningsförrättning*, som utredningen funnit både praktiska och ändamålsenliga. För det första föreslås att vid omprövningsförrättning enligt 35 § AL som gäller ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen skall samfällighetsföreningen och inte den befintliga delägarkretsen betraktas som *sakägare*. För det andra föreslår utredningen att samfällighetsförening får *ta initiativ* till en anläggningsförrättning. Som en förutsättning härför skall dock gälla att en majoritet av föreningens medlemmar är för ett sådant initiativ.

Slutligen föreslår utredningen en ändring av reglerna i SFL angående *samfällighetsföreningens beslutanderätt* i syfte att mjuka upp rättspraxis i detta avseende, vilken enligt utredningens mening har blivit för restriktiv i vissa hänseenden.

1 Inledning

1.1 Utredningens direktiv och uppdrag

Direktiven för fastighetsbildningsutredningen lämnades av dåvarande statsrådet Danell i ett anförande vid regeringssammanträde den 15 november 1979. Enligt direktiven omfattar utredningens uppdrag en översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Inom ramen för detta uppdrag anges i direktiven vissa frågor som utredningen särskilt skall uppmärksamma. Dessa frågor har redovisats under rubrikerna "1. Sanering av fastighetsindelning m. m., 2. Rättighetsåtgärder, 3. Plangenomförande genom fastighetsreglering m. m., 4. Ersättningsfrågor, 5. Förrättningsförfarande och överprövning" samt "6. Särskilda frågor". Flertalet av de frågor som förts samman under nämnda rubriker har tidigare behandlats i den av överdirektören Helmer Wallner upprättade departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. Fastighetsbildningsutredningen har behandlat huvuddelen av frågorna om sanering av fastighetsindelningen i delbetänkandet (SOU 1983:37) Fastighetsbildning 1, Avveckling av samfällda vägar och diken. Utredningen har vidare behandlat ersättningsfrågorna i delbetänkandet (SOU 1983:38) Fastighetsbildning 2, Ersättningsfrågor, och plangenomförandefrågan i delbetänkandet (SOU 1984:72) Plangenomförande genom inlösenförrättning. Förslagen i delbetänkandena har remissbehandlats och övervägs för närvarande inom regeringskansliet.

I direktiven anges även vissa frågor angående boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggning som utredningen skall uppmärksamma.

Direktiven under de sex särskilda rubrikerna – med undantag av rubrikerna "3. Plangenomförande genom fastighetsreglering m. m." och "4. Ersättningsfrågor" – samt beträffande de nyss nämnda frågorna om boendeinflytande har följande lydelse.

1. Sanering av fastighetsindelning m. m.

Förrättningar enligt FBL, ledningsrättslagen och anläggningslagen handläggs av fastighetsbildningsmyndigheterna. Som underlag för fastighetsbildningsverksamheten förs ett fastighetsregister. Det är länsstyrelsen samt enligt särskilt beslut vissa kommuner som är fastighetsregistermyndighet.

Fastighetsregistret bör inte belastas med onyttiga samfälligheter och servitut eller med fastighetsenklaver som inte fyller något ändamål. Fastighetsindelningen och beståndet av fastighetsanknutna rättigheter bör också anpassas till nya förutsättningar i

fråga om markens användning. I departementspromemorian[1] 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 promemorieförslaget 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 fastighetsindelning 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 arbetar 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 anfört utesluter 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

[1] Ds Ju 1977:12

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.

2. Rättighetsåtgärder

I promemorian läggs fram åtskilliga förslag som berör olika typer av rättigheter. Bland förslagen kan nämnas, utmönstring av de särskilda villkoren för ändring och upphävande av servitut (7 kap. 4–9 §§ FBL) och förbud mot att tillskapa betesservitut (7 kap. 2 § FBL). Vidare föreslås nya regler om avgränsning mellan FBL och annan lagstiftning i fråga om servitut (7 kap. 2 § FBL och 53 § anläggningslagen), samordning mellan FBL och ledningsrättslagen (7 kap. 2 och 11 §§ FBL samt åtskilliga paragrafer i ledningsrättslagen), disponering av servitut vid fastighetsreglering (7 kap. 6 § FBL), ändring och upphävande av officialnyttjanderätt genom fastighetsreglering (7 kap. 10 § FBL), införande av en s. k. legalrätt (2 kap. 5 a § och 10 kap. 5 § FBL), förbud mot att tillskapa villaservitut (14 kap. 4 § jordabalken) samt avskaffande av tidsgränsen för utförande av ledning (22 och 31 §§ ledningsrättslagen).

Remissinstanserna har framfört åtskilliga synpunkter på dessa förslag, delvis av mycket kritisk karaktär. För egen del anser jag att det otvivelaktigt finns ett reformbehov på rättighetsområdet, utöver det saneringsbehov som jag har talat om i föregående avsnitt. De frågor som i denna del har behandlats i promemorian bör därför tas upp även av kommittén. Promemorieförslagen får emellertid övervägas ytterligare mot bakgrund bl. a. av vad som har kommit fram vid remissbehandlingen. Kommittén bör vara oförhindrad att lägga fram förslag även beträffande sådana detaljer på rättighetsområdet som inte har berörts i promemorian.

Kommitténs uppdrag bör emellertid inte omfatta frågan om avgränsningen mellan FBL och vattenlagen. Den frågan får i stället tas upp i samband med den pågående departementsbehandlingen av vattenlagsutredningens betänkande (SOU 1977:27) med förslag till ny vattenlag.

När det gäller villaservitut vill jag erinra om att PBL-utredningen har föreslagit en ny bestämmelse i 14 kap. 4 § jordabalken om att servitut inte får avse sådan reglering av byggnader som skall ske enligt nya plan- och bygglagen (se SOU 1979:65 och 66, del I s. 97 och del 2 s. 625). PBL-utredningen har emellertid förutsatt att frågan om upphävande av befintliga villaservitut behandlas vid den fortsatta beredningen av promemorian Ds Ju 1977:12. Kommittén bör alltså överväga om det är möjligt att finna några enkla former för att upphäva befintliga villaservitut.

– – –

5. Förrättningsförfarande och överprövning

I promemorian läggs fram åtskilliga förslag som syftar till att på olika sätt förenkla förrättningshandläggningen. I den delen bygger förslagen i stor utsträckning på synpunkter som har förts fram av lantmäteriverket i den promemoria som fogats till departementspromemorian.

Promemorieförslagen avser följande frågor, nämligen protokollföring och aktbildning (4 kap. 16 § FBL), avskrifter av besvärsinlagor (16 kap. 2 § FBL), ingivande av ansöknings- och besvärshandlingar till annan än prövningsmyndigheten (4 kap. 8 § och 16 kap. 1 § FBL), delgivningsfrågor (4 kap. 15 § FBL), rättelse i förrättningsakt (4 kap. 42 § FBL) samt kostnader i fastighetsbildningsmål (16 kap. 14 §, 17 kap. 3 § och 18 kap. 2 § FBL).

Remissinstanserna har framfört åtskilliga synpunkter på dessa förslag, delvis av kritisk karaktär.

Kommittén bör ytterligare överväga promemorieförslagen mot bakgrund av vad som har framkommit vid remissbehandlingen och lägga fram de förslag som är motiverade i syfte att så långt möjligt förenkla förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål.

6. Särskilda frågor

I promemorian föreslås vissa särskilda bestämmelser om fastighetsreglering för järnvägsändamål (5 kap. 8 b § tredje stycket FBL). Hithörande frågor övervägs f. n. inom kommunikationsdepartementet i samråd med statens järnvägar och lantmäteriverket. Kommitténs uppdrag bör därför inte omfatta dessa frågor.

Kommittén bör däremot mot bakgrund av vad som har kommit fram vid remissbehandlingen ytterligare överväga de förslag som läggs fram i promemorian i fråga om samordningen mellan ledningsrättslagen och ellagstiftningen (17 § ledningsrättslagen), redovisningen i fastighetsregistret (19 kap. 2 § FBL) och fastighetsbildning och tomträtt (10 kap. 3 § och 12 kap. 3 § FBL) samt de förslag till ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen i övrigt som inte redan har berörts.

Jag övergår nu till att behandla vissa frågor som inte hänger samman med förslagen i departementspromemorian.

Riksdagen har med anledning av motionen 1976/77:1288 gett regeringen till känna vad civilutskottet anfört om en översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter i visst avseende (CU 1976/77:30, rskr 1976/77:229). I motionen anförs att röstberäkning enligt huvudtalsmetoden är acceptabel från rättvisesynpunkt för samfällighetsföreningar som omfattar i huvudsak enbostadsfastigheter men att metoden medför orättvisa i fall då äganderätt och bostadsrätt blandas i en förening. I sådana föreningar har varje boende i enbostadshus en röst medan bostadsrättshavarna endast har en röst tillsammans. Enligt civilutskottet finns det anledning att följa upp lagens tillämpning i detta avseende. Enligt min mening bör denna uppgift anförtros kommittén, som härvid bör beakta att motsvarande problem kan uppkomma i en samfällighetsförening som består av enfamiljshus och flerfamiljshus med hyresrätter. Kommittén bör i denna fråga samråda med den nyligen tillkallade kommittén (Bo 1979:04) med uppdrag att utreda frågor om förnyelse av bebyggelsemiljön (dir. 1979:127).

I detta sammanhang bör kommittén också överväga vad som har anförts av Sveriges villaägareförbund och Småhusägarnas centralorganisation i en skrivelse till regeringen den 18 juli 1978. I skrivelsen behandlas bl. a. problem som hänger samman med att samfällighetslagstiftningen ger kommunerna möjlighet att ålägga fastighetsägarna uppgifter som inom andra områden handhas av kommunerna själva. Organisationer-

na gör vidare gällande att fastighetsägarna sällan har möjlighet att själva bevaka sina intressen i inledningsstadiet vid en exploatering och att kommun och exploatör då fattar beslut som får långtgående konsekvenser för fastighetsägarna.

År 1975 förstärktes hyresgästernas ställning enligt anläggningslagen (se prop. 1974:150 s. 453 och 514). Ändringarna innebär att hyresgästerna har rätt att påkalla förrättning och att de får föra talan vid förrättningen samt att deras synpunkter vid tillämpning av det s. k. opinionsvillkoret tillmäts samma betydelse som fastighetsägarnas. Hyresgästerna företräds av sin organisation. Eftersom den nya ordningen hade karaktären av försöksverksamhet gavs den tillämpning endast i vissa kommuner.

Kommittén bör undersöka hur hyresgästinflytandet har fungerat i praktiken och lägga fram de förslag till ändringar som kan anses motiverade. I princip bör givetvis bestämmelser av denna karaktär gälla i hela landet. Kommittén bör beakta att hyresgästinflytandet bör kunna utövas även av en sammanslutning av hyresgäster som står utanför riksorganisation (se prop. 1976/77:151 s. 53 och prop. 1977/78:175 s. 110).

Skulle det under utredningsarbetets gång aktualiseras andra frågor som har samband med dem som nu har angetts, bör det stå kommittén fritt att ta upp också dem och lägga fram de förslag som kan te sig påkallade.

Andra frågor än de som särskilt berörts i direktiven har senare överlämnats till utredningen eller kommit upp under utredningens arbete.

Sålunda överlämnade regeringen den 31 januari 1980 till utredningen en skrivelse från statens naturvårdsverk angående fråga om besvärsrätt för naturvårdsverket i ärenden angående medgivande av fastighetsbildning inom strandskyddsområde.

Regeringen har vidare till utredningen överlämnat ett beslut den 6 november 1980, varigenom regeringen avslagit en framställning från Hyresgästföreningen i Västra Östergötland om förordnande att Linköpings kommun skall omfattas av anläggningslagens bestämmelser om hyresgästinflytande vid bildande av gemensamhetsanläggningar. I beslutet uttalas bl. a. att utredningen skall utreda frågor om hyresgästinflytandet vid förvaltningen av samfälligheter.

I en interpellation (1980/81:131) i riksdagen har tagits upp frågan om jordbruksarrendators ställning vid fastighetsreglering. I svaret på interpellationen hänvisade justitieministern till fastighetsbildningsutredningens arbete.

I en skrivelse från Sveriges lantmätareförening till regeringen den 16 juni 1982 har framställts önskemål om vissa ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen, däribland sådan ändring att det blir möjligt att verkställa äganderättsutredning även beträffande enstaka fastigheter. Skrivelsen har av regeringen överlämnats till fastighetsbildningsutredningen.

Vid kontakter som fastighetsbildningsutredningen haft med företrädare för olika myndigheter som har att tillämpa fastighetsbildningslagstiftningen har väckts frågor angående sakägarbegreppet vid fastighetsbildning och om vissa förenklingar beträffande handläggningen av fastighetsbildningsmål vid fastighetsdomstolen.

Fastighetsbildningsutredningen har liksom andra utredningar också fått direktiven (Dir. 1984:5) angående utredningsförslagens inriktning. Enligt dessa skall alla förslag kunna genomföras med oförändrade eller minskade resurser. Vidare skall vid förslagsställandet tas tillvara varje möjlighet att effektivisera den offentliga sektorn.

1.2 Utredningens arbete

Utredningen riktade i början av utredningsarbetet en förfrågan till statsrådet Danell angående innebörden av direktiven till den del som dessa hänför sig till skrivelsen från Sveriges villaägareförbund och Småhusägarnas centralorganisation. Därvid klargjordes att utredningens uppdrag inte avser sådana frågor om inrättande av storkvarter som närmast angår tillämpningen av planlagstiftningen och annan lagstiftning utanför fastighetsbildningslagstiftningens område.

Med nämnda begränsning har utredningen i detta betänkande – förutom i två hänseenden – behandlat de i föregående avsnitt redovisade frågorna, som inte redan behandlats i utredningens tidigare avgivna delbetänkanden. Vad utredningen, av tidsskäl, inte hunnit ta upp gäller de i direktiven under rubriken "6. Särskilda frågor" angivna spörsmålen om redovisning i fastighetsregistret samt om fastighetsbildning och tomträtt. Den under samma rubrik angivna frågan om samordningen mellan ledningsrättslagen och ellagstiftningen har varit föremål för överväganden inom utredningen. Dessa har emellertid resulterat i att utredningen avstått från att lägga fram något förslag i saken.

Fastighetsbildningsutredningen har under utredningsarbetet haft kontakter med företrädare för olika myndigheter och organisationer. I arbetet med utredningen av frågorna om boendeinflytande har Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund varit utredningen behjälpliga med att belysa hur hyresgästinflytandet enligt anläggningslagen har fungerat i praktiken. Detta har skett genom enkäter som de båda förbunden har gjort hos hyresgäst- och fastighetsägareföreningar. Beträffande frågorna om boendeinflytande har utredningen vidare hållit en hearing med företrädare för Hyresgästernas riksförbund, HSB:s riksförbund, Riksbyggen, SABO, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges villaägareförbund och Riksförbundet Vi i småhus.

Utredningen har i juni 1985 besökt bostadsmässan (BO 85) i Upplands Väsby.

Ordföranden och sekreteraren har deltagit i olika konferenser för fastighetsdomare och därvid informerat om utredningsarbetet och mottagit synpunkter på detta.

Under utredningsarbetets gång har utredningen haft kontakt med företrädare för rättegångsutredningen (Ju 1977:06), kommittén om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m. m. (Ju 1977:07), landskapsinformationsutredningen (Bo 1978:08), allmänningsutredningen (Jo 1979:04), stadsförnyelsekommittén (Bo 1979:04), fastighetsdata- och inskrivningsregisterkommittén (Ju 1979:07), 1980 års lantmäteritaxeutredning (Bo 1980:03), ägarlägenhetsutredningen (Ju 1980:04) samt strukturutredningen för jord- och skogsbruk (Jo 1981:05).

Utredningen har avgett remissyttranden

till justitiedepartementet över en framställning den 27 juni 1980 från domstolsverket om förnyad preklusionslagstiftning på inskrivningsväsendets område,

till justitiedepartementet över kommundepartementets promemoria (Ds Kn 1980:08) Förhållandet mellan församlingsindelningen och fastighetsindelningen,

till kommunikationsdepartementet över promemorian Åtgärder för att främja säkerheten vid järnvägsövergångar,

till lantmäteriverket över ett förslag till förenklad redovisning av villaservitut i nytt fastighetsregister,

till justitiedepartementet över det av kommittén om ställföreträdare för dödsbo i vissa fall m. m. avgivna betänkandet (SOU 1981:91) Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall,

till justitiedepartementet över skrivelser från stiftsnämnden i Linköping och kammarkollegiet om undantag från lagfartskravet beträffande vissa s. k. äldre fång,

till finansdepartementet över stämpelskatteutredningens betänkande (SOU 1983:8) Stämpelskatt samt

till jordbruksdepartementet över det av strukturutredningen för jord- och skogsbruk avgivna betänkandet (SOU 1983:71) Bättre struktur i jord- och skogsbruk.

2 Vissa civilrättsliga frågor i samband med fastighetsbildning

2.1 Sakägare vid fastighetsbildning m. m.

2.1.1 Avveckling av onyttiga samfälligheter

Lagförslag: 6 kap. 6 § FBL
6 kap. 7 § FBL

I direktiven till fastighetsbildningsutredningen uttalades att utredningen med förtur skulle ta upp frågor om sanering av fastighetsindelningen. Härmed avses att utredningen skall överväga åtgärder för att avveckla sådana samfälligheter, servitut och andra inslag i fastighetsindelningen som inte längre fyller något ändamål.

Utredningen tog i sitt första delbetänkande Fastighetsbildning 1 (SOU 1983:37) upp frågor om onyttiga samfälligheter. Däri lämnades förslag till särskild lagstiftning om avveckling av samfällda vägar och diken. Vidare uttalades emellertid också att utredningen i ett senare betänkande avsåg att med tanke på andra slags samfälligheter redovisa förslag till förenklingar i reglerna om avveckling av samfälligheter genom fastighetsreglering.

Det tidigare betänkandet innehöll mot bakgrund av en redogörelse för gällande rätt och rådande förrättningspraxis samt en beskrivning av samfällighetsförhållandena en diskussion om olika möjliga tillvägagångssätt för att bedriva samfällighetssanering. Här kan i dessa hänseenden främst hänvisas till det tidigare betänkandet. Sammanfattningsvis skall dock upprepas följande.

Vid laga skiften enligt 1827 och 1866 års skiftesstadgor samt vid äldre storskiften och enskiften undantogs mark för olika samfällda ändamål. Denna mark tillhörde de av skiftet berörda fastigheterna gemensamt. Samfälligheter har i äldre tid också bildats vid hemmansklyvning och andra delningsförrättningar.

En mycket stor del av de äldre samfälligheterna finns fortfarande kvar som enheter i fastighetsindelningen, trots att de sedan länge upphört att användas för sitt ursprungliga samfällda ändamål. Dessa samfälligheter är onyttiga.

Förekomsten av onyttiga samfälligheter innebär att fastighetsindelningen inte står i överensstämmelse med faktiska ändamålsenliga brukningsförhållanden. Detta är allmänt sett otillfredsställande. De onyttiga samfälligheterna är också till olägenhet i många avseenden. De kan i vissa fall hindra att

marken används på ett ändamålsenligt sätt. I andra fall ger de ibland upphov till oklara rättsförhållanden på grund av att den som enskilt brukar den samfällda marken ofta inte kan åberopa någon rättslig grund för detta.

Samfälligheterna är också till stor olägenhet i samband med förrättningar. Detta beror på att de ofta har många delägare och att det inte sällan är förenat med mycket arbete att utreda delaktigheten i dem. Sådan utredning krävs visserligen inte alltid, men när den måste till står sällan kostnaderna för utredning i rimlig proportion till den samfällda markens värde.

Det är angeläget att samfällighetsförhållandena saneras. Mycket kan i det hänseendet vinnas genom att utredningens förslag till lag om avveckling av samfällda vägar och diken genomförs. Dessa slags samfälligheter är nämligen de som utan jämförelse vållar störst olägenheter i förrättningshanteringen och i andra sammanhang. Även flertalet andra samfälligheter bör avvecklas. Den lösning, som utredningen valt med avseende på samfällda vägar och diken och som innebär att avvecklingen sker automatiskt vid lagens ikraftträdande, kan emellertid inte lämpligen användas i fråga om andra slags samfälligheter. Skälen för detta har redovisats i det tidigare delbetänkandet (SOU 1983:37 s. 60 ff).

I det nämnda betänkandet har utredningen också diskuterat frågan om en generell avveckling av onyttiga samfälligheter genom systematiskt bedrivna särskilda saneringsförrättningar (s. 55 f). Utredningen har därvid avvisat tanken på en sådan verksamhet. Den skulle enligt utredningens mening inte bli ekonomiskt försvarlig. Däremot kan särskilda saneringsinsatser inom begränsade områden ofta vara befogade.

Det som nu sagts innebär att saneringsverksamheten enligt utredningens mening i allt väsentligt bör bedrivas inom ramen för den vanliga förrättningsverksamheten. Utredningens förslag tar därför sikte på åtgärder som kan förenkla förfarandet när onyttiga samfälligheter avvecklas genom fastighetsreglering.

Vad som framför allt kan komplicera en förrättning som berör samfälld mark är utredningen om delaktigheten. Att sådan utredning i allmänhet är arbetskrävande beror på att samfälligheterna endast i begränsad omfattning redovisas i fastighetsregister. En fullständig redovisning finns i stort sett bara inom områden där stadsregister förs eller har förts.

Utredningen om delaktigheten kan dock ofta undvaras och förrättningen därigenom förenklas. Detta är fallet när ersättning inte skall utgå för någon delägares andel i samfälligheten samt delägarna kan delges kallelse genom kungörelse eller genom en samfällighetsförening eller annan förvaltningsorganisation. Ersättning behöver inte bestämmas i andra fall än när en sakägare framställt yrkande om det eller när någon fastighets andel i samfälligheten har mer än obetydligt värde. Kungörelsedelgivning får tillämpas när antalet delägare i samfälligheten överstiger tio.

Möjligheterna att genomföra en förrättning som rör samfälld mark i enkla former – dvs. utan en utredning om delaktigheten – är således i mycket beroende av samfällighetens eller snarare de enskilda andelarnas värde. Avgörande är enligt bestämmelsen i 6 kap. 6 § FBL om de enskilda andelarna kan antas ha obetydligt värde eller inte. Som framgått av utredningens undersökning av förrättningspraxis (SOU 1983:37 s. 48) tolkas värderekvisitet i denna bestämmelse olika av olika förrättningsmyndigheter. En förrättningsmyn-

dighet kan sålunda anse att ersättning skall bestämmas ex officio vid en viss värdenivå medan en annan myndighet underlåter att bestämma ersättning utan yrkande när värdet är det fyrdubbla.

Utredningen anser det lämpligt att värderekvisitet i 6 kap. 6 § FBL preciseras så att praxis kan bli mera enhetlig. Därför föreslår utredningen att det nu obestämda värderekvisitet i 6 kap. 6 § FBL ersätts med en bestämd värdegräns. Denna skall enligt förslaget anges i fast penningvärde. Ersättning skall sålunda fastställas utan yrkande bara när det gäller andelar vars värde överstiger tre procent av basbeloppet.[1]

Det nu redovisade förslaget bör enligt utredningens mening föra med sig att utredning om delaktigheten kan undvaras i något större utsträckning än nu när samfälligheter avvecklas genom fastighetsreglering. Det finns emellertid enligt utredningens uppfattning både anledning till och utrymme för att gå längre.

Många samfälligheter – såsom brunnar, stenrösen, linsänken, nätgistplatser, kolbottnar, smärre upplags- och lastageplatser, utbrutna täkter av olika slag, mindre betydande landvinningar m. m. – har uppenbarligen så lågt värde eller så många delägare att det från början står klart att ersättning för den samfällda marken inte behöver fastställas utan yrkande. Erfarenheten ger vid handen att det i dessa fall är mycket ovanligt att någon delägare begär ersättning för sin andel i samfälligheten. Ändå måste delägarna kallas till ett förrättningssammanträde antingen med personlig delgivning eller oftast genom kungörelse. Detta kallelseförfarande visar sig sålunda i flertalet fall vara en onödig formalitet. Förfarandet är dessutom förenat med dryga kostnader när kungörelse utfärdas. Vidare händer det inte sällan att någon delägare vållas olägenhet genom att han inställer sig vid sammanträdet och först där får klart för sig att förrättningen saknar intresse för hans vidkommande.

Utredningen anser inte att en underlåtenhet att kalla delägarna i de ovan angivna fallen skulle innebära att rättssäkerhetens intressen blir i otillbörlig mån åsidosatta. Det bör nämligen beaktas att de samfälligheter som det vanligen är fråga om är sådana som inte använts för något samfällt ändamål så länge någon nu levande kan minnas. Ofta vet inte delägarna ens var samfälligheten är belägen och det torde i vart fall vara ytterst ovanligt att någon delägare före den aktuella förrättningen räknat sin andel i samfälligheten såsom en tillgång med ekonomiskt värde.

Utredningen föreslår därför en bestämmelse som innebär att samtliga delägare inte behöver kallas eller på annat sätt beredas tillfälle att yttra sig när förrättningen rör samfälld mark för vilken ersättning enligt 6 kap. 6 § FBL uppenbarligen inte behöver fastställas utan yrkande. Kungörelse kan således i dessa fall undvaras och den därmed förenade kostnaden inbesparas. Bestämmelsen skall dock inte tillämpas med avseende på mark som fortfarande används för samfällt ändamål.

Förslaget innebär inte att samfällighetens delägare mister sin ställning som sakägare. En delägare som berörs av förrättningen i annan egenskap eller som trots utebliven kallelse ändå får kännedom om förrättningen är således oförhindrad att framställa ett ersättningsyrkande. Information om förrättningen skall enligt förslaget också lämnas på det sättet att någon eller några av delägarna får del av förrättningsansökningen. Dessa delägare får

[1] Basbeloppet är 23.300 kr. för 1986

inte på annan grund vara sakägare i förrättningen. De skall alltså inte ha motstående intressen i förhållande till övriga delägare.

Förslaget redovisas i en ny paragraf – 6 kap. 7 § FBL.

2.1.2 Samfällighetsförening såsom sakägare vid fastighetsbildning

Lagförslag: 4 kap. 11 § FBL
5 kap. 3 § FBL
5 kap. 5 § FBL
5 kap. 17 § FBL
5 kap. 18 § FBL

En samfällighet är enligt 1 kap. 3 § FBL mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Är en samfällighet berörd av en förrättning, är därmed också de delägande fastigheterna berörda. Varje fastighetsägare som är delägare i samfälligheten är således sakägare i förrättningen.

Förvaltningen av samfälligheter är för det mesta inte organiserad på något särskilt sätt. Den utövas därmed av delägarna enligt reglerna för delägarförvaltning i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Det förekommer dock att delägarna utsett en förvaltare – ofta benämnd byfogde, byålderman eller liknande – eller anförtrott förvaltningen åt en särskilt utsedd styrelse. Förvaltningen kan också ankomma på en samfällighetsförening som bildats enligt 20 § SFL. Förekomsten av ordnade förvaltningsformer av olika slag rubbar emellertid inte – enligt vad som framgår av reglerna i FBL – fastighetsägarnas ställning som sakägare. Det finns nämligen inga föreskrifter i FBL som ger vid handen att den som förvaltar en samfällighet kan vara sakägare i en sådan egenskap.

En bestämmelse i FBL tillerkänner dock förvaltaren av en samfällighet viss befogenhet. Enligt 5 kap. 17 § kan FBM föreskriva att ersättning som tillkommer delägarna i samfälld mark skall utbetalas till förvaltaren eller styrelsen för samfälligheten. En sådan betalningsföreskrift befriar dock inte FBM från att i avräkning ange hur ersättningen fördelar sig mellan delägarfastigheterna. Ersättningsbeloppen tillkommer nämligen i princip delägarna – inte samfällighetsförvaltningen. Denna har bara till uppgift att förmedla ersättningen.

Genom en hänvisning i 4 kap. 20 § FBL till bestämmelserna i delgivningslagen kan förvaltaren av en samfällighet ha ytterligare en uppgift i samband med en förrättning enligt FBL. Enligt 10 § DL kan nämligen delgivning med delägarna i en samfällighet verkställas genom att delgivningshandlingen överlämnas till förvaltaren. Även i det här fallet är förvaltarens uppgift att vara en mellanhand. Om han inte själv är behörig att föra talan för delägarna, är det hans skyldighet att underrätta dessa om innehållet i delgivningshandlingen.

Det som hittills redovisats kan sägas återspegla rättsläget i fråga om samfällighetsförvaltning vid den tidpunkt då FBL trädde i kraft. Regler om förvaltning av samfälligheter fanns då i bysamfällighetslagen (1921:299). Dessa regler gav inte utrymme för någon förvaltningsorganisation med ställning

som juridisk person. En samfällighet kunde därför i förrättningssammanhang inte utan fullmakt företrädas av annan än delägarna.

Genom SFL har rättsläget förändrats. En samfällighetsförening enligt SFL är en juridisk person. Den kan självständigt förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Den kan också föra talan vid domstol.

Tillkomsten av SFL har emellertid inte lett till ändring i FBL. Därför framstår det som oklart i vad mån en samfällighetsförening kan ha ställning som sakägare vid förrättning.

Oklarheten i fråga om samfällighetsföreningens sakägarställning hänför sig dock inte till avstyckningsförrättningarna. En samfällighetsförening är visserligen inte ägare till den samfällda marken. Föreningen har bara till uppgift att förvalta samfälligheten. I förvaltningsuppgiften ingår emellertid en befogenhet att överlåta samfälld mark. Detta framgår av att det i SFL finns särskilda regler om överlåtelse. En överlåtelse av samfälld mark förutsätter enligt 4 kap. 9 § JB att fastighetsbildning sker på grund av överlåtelsehandlingen. En sådan fastighetsbildning kan verkställas i form av avstyckning. Förmålet för avstyckningen är därvid formellt sett varje fastighet som äger del i samfälligheten. Detta hindrar emellertid inte att samfällighetsföreningen – och inte de enskilda delägarna – är sakägare vid förrättningen. Enligt 10 kap. 6 § 2 st FBL får nämligen avstyckning som skall verkställas på grund av ett köp eller annat förvärv sökas av såväl förvärvaren som fångesmannen. Samfällighetsföreningen är således sakägare i sin egenskap av fångesman.

Sannolikt kan en samfällighetsförening också vara sakägare vid en förrättning för fastighetsbestämning. Det finns i vart fall inga bestämmelser i 14 kap. FBL som lägger hinder i vägen. Föreningens sakägarställning torde dock vara beroende av förrättningsändamålet. Det är sålunda lämpligt att samfälligheten företräds av föreningen och inte de enskilda delägarna när förrättningen går ut på att bestämma samfällighetens omfattning och gränser. Har förrättningen däremot till ändamål att bestämma delaktigheten i samfälligheten, finns det ingen anledning att föreningen skall vara sakägare i delägarnas ställe.

Tveksamheten beträffande samfällighetsföreningarnas sakägarställning gäller således närmast fastighetsreglering. Den grundar sig på följande.

Bestämmelsen i 5 kap. 17 § FBL om utbetalning av ersättning är, såsom ovan nämnts, den enda i FBL som innehåller särskilda föreskrifter för samfälligheter som inte förvaltas av delägarna direkt. De befogenheter som enligt denna bestämmelse tillkommer samfällighetens förvaltningsorgan är av begränsad natur. Förarbetena till bestämmelsen ger inte heller utrymme för att tolkningsvis tillerkänna förvaltningsorganet större befogenheter än som uttryckligen framgår av lagtexten. Detsamma gäller den praktiska tillämpningen sådan denna kommit till uttryck i lantmäteriets anvisningar till bestämmelsen. Dessa, vilka inte ändrats efter tillkomsten av SFL, innehåller bl. a. ett påpekande om att samfällighetens förvaltningsorgan inte får åläggas betalningsskyldighet. Bestämmelsen ger således närmast vid handen att en samfällighetsförening inte är sakägare vid fastighetsreglering.

I samma riktning talar vissa andra bestämmelser i FBL. Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer enligt 5 kap. 3 § FBL ägare av fastighet. Enligt 5 kap. 8 § FBL är ägaren av en fastighet tillförsäkrad visst skydd mot att

fastigheten undergår storleksförändringar. Enligt 5 kap. 18 § FBL får avsteg från vissa bestämmelser till skydd för enskilt intresse göras, om fastighetens ägare medger det. Vid tillämpningen av dessa bestämmelser är det svårt att tolkningsvis likställa en samfällighet med en fastighet och samfällighetsföreningen med fastighetens ägare.

Å andra sidan är det knappast förenligt med gällande lagstiftning om samfällighetsförvaltning att inte tillerkänna en samfällighetsförening ställning som sakägare vid en fastighetsreglering. Föreningen, som är juridisk person, förvaltar ensam samfälligheten för delägarnas räkning. Sådana förvaltningsåtgärder som företas inom ramen för en fastighetsreglering borde därför rimligen ankomma på samfällighetsföreningen med uteslutande av de enskilda delägarna. Möjligen är det också denna ordning som skall anses gälla.

Problemet ligger alltså närmast i att det inte skett någon samordning mellan FBL och den senare tillkomna SFL. Detta bör rättas till genom en uttrycklig föreskrift om att en samfällighetsförening är sakägare när förrättningen berör samfälld mark som förvaltas av föreningen. Detta innebär att förrättningen skall avse att samfälligheten antingen avstår från eller tillförs mark eller vid fastighetsbestämning att den samfällda markens omfattning och belägenhet är i fråga. Förrättningen kan också avse en servitutsåtgärd. Föreningen blir däremot inte sakägare när förrättningen bara avser att förändra eller bestämma delaktigheten i samfälligheten.

Den föreslagna föreskriften tas in i 4 kap. 11 § FBL.

Härjämte föreslås ändring av ytterligare några paragrafer.

I 5 kap. 3 § FBL anges vilka som är behöriga att göra ansökan om fastighetsreglering. En samfällighetsförening bör ha sådan behörighet, vilket utredningen också föreslår.

Samfällighetsföreningens rätt att påkalla fastighetsreglering torde få särskild betydelse när det gäller förrättningar av saneringskaraktär, dvs. förrättningar som går ut på en avveckling av onyttiga samfälligheter under föreningens förvaltning. Detta förutsätter dock ändring i 5 kap. 5 § FBL, enligt vilken paragraf fastighetsreglering inte får verkställas med mindre sökandens fastighet undergår förbättring. En saneringsförrättning av angivet slag är ägnad att minska värdet av den mark som förvaltas av samfällighetsföreningen. Den kan därmed inte genomföras på ansökan av föreningen utan att denna befrias från förbättringsvillkoret. Utredningen föreslår att detta inte skall gälla.

När en fastighetsreglering berör samfälld mark kan den också avse marköverföring till samfälligheten. Den likvidersättning som marköverföringen föranleder skall enligt gällande regler påföras delägarfastigheterna. Det finns således inget utrymme för att ålägga ett förvaltningsorgan för samfälligheten betalningsskyldighet. Med de bestämmelser om sakägarställning för samfällighetsföreningar som här föreslås blir det dock utan särskild föreskrift uppenbart att en sådan förening skall påföras betalningsskyldighet för mark som tillförs samfälligheten.

Med samfällighetsföreningens ställning såsom sakägare följer också som en självklarhet att ersättningsbelopp som avser den samfällda marken skall utbetalas till föreningen. Detta, som enligt 5 kap. 17 § FBL nu kan särskilt föreskrivas av FBM, bör i fortsättningen vara obligatoriskt. Dock måste undantag göras när ersättningen eller en del av denna enligt 5 kap. 16 § FBL

behöver användas för att skydda fordringshavares säkerhet. Utredningen föreslår att 5 kap. 17 § FBL ändras i enlighet med det anförda.

Föreskriften i 5 kap. 17 § FBL, som medger utbetalning av ersättning för samfälld mark i en post, avser inte bara det fallet att marken förvaltas av en samfällighetsförening. Den gäller också när det finns ett annat slags förvaltningsorgan för samfälligheten. Utredningen föreslår ingen ändring av vad som nu gäller i fråga om utbetalning till ett sådant förvaltningsorgan.

Av 5 kap. 15 § FBL framgår att ersättningen vid en avräkning skall fördelas mellan de berörda fastigheterna. Detta innebär att FBM enligt nuvarande ordning har en skyldighet att i avräkningen ange hur ersättningsbelopp som avser samfälld mark skall fördelas mellan delägarfastigheterna. Denna skyldighet föreligger strängt taget också när ersättningen med stöd av 5 kap. 17 § FBL kan utbetalas i en post till ett förvaltningsorgan. Utredningen föreslår ändring i detta hänseende. Ändringen framgår av utredningens förslag till ändrad lydelse av 5 kap. 17 § FBL.

Att en samfällighetsförening är sakägare vid fastighetsreglering bör föra med sig att föreningen också äger behörigheten att med avseende på den mark som förvaltas av föreningen lämna sådana medgivanden som avses i 5 kap. 18 § FBL. Utredningen föreslår med anledning härav ett tillägg till sista stycket i denna paragraf.

Det bör uppmärksammas att föreningens behörighet att lämna medgivande i undantagsfall kan tillämpas så att regeln om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL blir åsidosatt med avseende på en enskild delägarfastighet utan att ägaren för egen del lämnat medgivande. Detta kan framför allt inträffa när det rör sig om en s. k. andelsfastighet, dvs. en fastighet som inte består av annat än andelar i den samfällda marken. Att fastighetsskyddet sålunda urholkas kan i och för sig förefalla betänkligt när det gäller sådana andelsfastigheter som ingår i gemensamhetsskog. Det anförda ger likväl inte utredningen anledning att för det här fallet föreslå någon begränsning i fråga om föreningens behörighet att företräda den samfällda marken. Förvaltningsbestämmelserna i SFL ger enligt utredningens mening de enskilda delägarna tillräckligt skydd mot förvaltningsåtgärder som otillbörligt inkräktar på deras enskilda rätt. Om särbestämmelser för gemensamhetsskog skall anses erforderliga, bör sådana övervägas i annat sammanhang.

2.1.3 Vissa andra frågor om sakägare vid fastighetsbildning

Lagförslag: 4 kap. 11 § FBL
4 kap. 18 § FBL

I föregående avsnitt har redovisats förslag till bestämmelser om sakägarställning för samfällighetsföreningar. Förslaget berör 4 kap. 11 § FBL. Denna paragraf berörs också – såsom redovisas längre fram i betänkandet – av ett förslag om skyldighet för fastighetsägare att i vissa fall bidra till utredningen om vilka som är sakägare i förrättningen. Dessa båda förslag påkallar en redaktionell översyn av den berörda paragrafen. De har emellertid också gett utredningen anledning att härjämte ta upp vissa andra frågor om sakägare vid förrättning.

Rätten att såsom sakägare föra talan för en fastighet är såsom indirekt

framgår av 4 kap. 11 § FBL knuten till äganderätten till fastigheten. Detta innebär att ett ägarbyte omedelbart före eller under förrättningen också får betydelse för vem som skall vara sakägare. Överlåtaren upphör således att vara sakägare och förvärvaren inträder i hans ställe.

Ägarbytet och den därmed förändrade sakägarställningen ger upphov till en del olika frågor som inte här skall behandlas närmare, såsom frågan om ny ägares bundenhet av förre ägarens medgivanden och frågan om betydelsen av att den förre ägaren fortsätter att efter det att ägarbytet ägt rum företräda fastigheten genom att upplåta rättigheter eller på annat sätt. Här skall tas upp en annan fråga, nämligen frågan vem som skall företräda en fastighet som blivit föremål för en ännu inte fullbordad överlåtelse.

När det gäller denna fråga är det till en början uppenbart att en ny ägare inte behöver åberopa ett fullbordat förvärv för att kunna göra anspråk på att vara sakägare. Äganderätten till en fastighet som överlåts genom köp anses sålunda övergå från säljaren till köparen redan i och med att köpeavtalet har ingåtts. Detta gäller även om köpet skulle vara svävande till följd av att något köpevillkor ännu inte uppfyllts eller därför att föreskrivet tillstånd till förvärvet inte lämnats. Det motsvarande gäller i fråga om andra civilrättsliga fång.

Frågan är emellertid om också överlåtaren bör ha ställning som sakägare så länge överlåtelsen fortfarande är beroende av villkor. Den omständigheten att överlåtelsen kan komma att gå åter innebär nämligen att förvärvarens möjligheter att förfoga över fastigheten är inskränkta eller snarare villkorade. Sådana rättigheter som upplåtits av förvärvaren faller nämligen som regel bort, om förvärvet går åter. Detta följer av bestämmelser i 6 kap. 8 § och 7 kap. 25 § JB. En förvärvares möjligheter att förfoga över fastigheten genom att medverka till åtgärder under en fastighetsbildningsförrättning får anses villkorade på motsvarande sätt.

Det som nu sagts ger vid handen att både överlåtaren och förvärvaren lämpligen bör anses vara sakägare när överlåtelsen är svävande. Så torde också sakägarfrågan behandlas i förrättningspraxis. Detta hindrar dock inte att en lagbestämmelse om vad som skall gälla är angelägen. Att fastigheter byter ägare i anslutning till ett förrättningsförfarande är en så vanlig företeelse att det framstår som mindre tillfredsställande att det saknas en lagbestämmelse till grund för praxis i sakägarfrågan.

Utredningen föreslår att en bestämmelse i denna fråga tas in i 4 kap. 11 § FBL.

Frågan vem som i egenskap av sakägare skall företräda en fastighet kan ibland vara svår att avgöra.

Detta är särskilt fallet när flera påstår sig vara ägare till samma fastighet.

En föreskrift om förrättningshandläggningen för det fall att sakägarfrågan är oviss – t. ex. på grund av tvist – finns i 4 kap. 18 § FBL. Enligt denna föreskrift skall FBM till det första förrättningssammanträdet kalla samtliga som gör anspråk på att vara sakägare. Föreskriften torde innebära att de som har konkurrerande anspråk på en fastighet kan uppträda som sakägare vid sidan av varandra inte bara under det första förrättningssammanträdet utan även med avseende på förrättningen i övrigt, så länge som det fortfarande är ovisst vem som är rätt sakägare.

Detta att konkurrerande pretendenter samtidigt kan föra talan under för-

rättningen är något som kan tillämpas så länge de är inbördes överens. Frågan vem av dem som är rätt sakägare har då ingen betydelse. Detsamma gäller i viss mån också när FBM kan grunda förrättningsbesluten på en officialprövning.

När de konkurrerande pretendenterna har olika mening i en fråga, vars avgörande förutsätter fastighetsägarens medgivande, går det emellertid inte längre att undvika ett avgörande i sakägarfrågan. FBM kan i en sådan situation med stöd av 4 kap. 39 § FBL förklara förrättningen vilande och hänvisa tvistefrågan till avgörande av domstol. Ett annat alternativ är att FBM själv utreder sakägarfrågan och därmed avgör tvisten.

När det gäller det senare alternativet skall anmärkas följande. Det avgörande som träffas av FBM kommer inte till uttryck i något formellt beslut. Avgörandet innebär bara att den eller de av pretendenterna vilkas anspråk inte kan beaktas avvisas. Han kan därmed i allmänhet inte föra talan mot förrättningen genom något ordinärt rättsmedel utan är i stället hänvisad att angripa förrättningen genom besvär över domvilla. Avgörandet har vidare inte någon rättsverkan utanför förrättningen. Det hindrar således inte att tvistefrågan senare prövas och avgörs av domstol.

Frågan om äganderätten till en fastighet kan vara oviss utan att det föreligger en tvist eller annars konkurrerande anspråk. Så är fallet när den som påstår att han är ägare inte omedelbart kan styrka sin äganderätt i enlighet med vad som föreskrivs i 4 kap. 11 § FBL. Denna föreskrift innebär att den som saknar lagfart på fastigheten är skyldig att förete utredning som visar att han är ägare. Han skall därvid i princip styrka sin äganderätt på samma sätt som vid en ansökan om lagfart.

Det förekommer att den som utan konkurrens gör anspråk på att vara ägare till en fastighet saknar möjlighet att styrka sin äganderätt på det sätt som enligt det ovan anförda bör krävas. Anledningen till detta kan vara att hans eller någon tidigare ägares fångeshandlingar är bristfälliga eller att de förkommit eller förstörts. Det kan också vara så att det inte går att få fram någon närmare utredning om när och hur fastigheten har förvärvats.

När förhållandena är sådana som nu beskrivits, är det likväl inte alltid omöjligt att den ifrågavarande fastigheten kan bli representerad av en behörig företrädare under förrättningen. Den som gör anspråk på äganderätten kan sålunda ibland få lagfart på fastigheten efter ett extraordinärt förfarande och därmed också vinna behörighet att såsom ägare föra talan för fastigheten. Det extraordinära förfarandet kan vara antingen lagfartssammanträde enligt regler i jordabalken eller äganderättsutredning enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering (ÄULL). Frågor om lagfartssammanträde och äganderättsutredning diskuteras ytterligare i nästa avsnitt.

Här skall emellertid anmärkas att det med tanke på förrättningshandläggningen sällan är nödvändigt att den som inte kan styrka sin äganderätt till en fastighet på vanligt sätt skaffar sig lagfart genom lagfartssammanträde eller äganderättsutredning. Handläggningen kan i stället företas enligt följande ordning.

Till första förrättningssammanträdet kallas med stöd av 4 kap. 18 § FBL både den som gör anspråk på att vara ägare till fastigheten och den som senast erhållit lagfart på denna eller dennes rättsägare. Frågan behandlas säle-

des på samma sätt som om det hade förelegat en äganderättstvist mellan pretendenten och den lagfarne ägaren. När det gäller kallelse av den lagfarne ägaren är förhållandena i allmänhet sådana att delgivningen kan ske genom kungörelse. Detta innebär att man som regel kan räkna med att den lagfarne ägaren eller dennes rättsägare uteblir från sammanträdet. Fastigheten blir således bara företrädd av pretendenten. Detta saknar emellertid betydelse för handläggningen så länge det är möjligt att grunda förrättningsbesluten på en officialprövning. Det är således i det fallet tillräckligt att det tillämpade kallelseförfarandet formellt sett gett samtliga möjliga sakägare tillfälle att föra talan.

Frågan är emellertid om inte kallelseförfarandet – i vart fall när den lagfarne ägaren kunnat delges genom kungörelse – i många fall också ger utrymme för att behandla pretendenten som ensam sakägare och sålunda med avseende på den fortsatta handläggningen anse att ovissheten beträffande dennes äganderätt blivit undanröjd. Vad som ger anledning till en förmodan att en sådan tanke är riktig är den omständigheten att underlaget för att vid lagfartssammanträde eller äganderättsutredning bedöma om det i verkligheten föreligger äganderättsanspråk som konkurrerar med pretendentens egentligen inte utgörs av något annat än en kungörelsedelgivning med okända rättsägare. Underlaget för bedömningen av äganderättsfrågan i förrättningsförfarandet blir därför i huvudsak detsamma.

Det som här redovisats om vad som gäller när sakägarfrågan är oviss föranleder inte utredningen att föreslå lagändring i sakligt hänseende. Den beskrivna ordningen är enligt utredningens uppfattning ändamålsenlig.

Utredningen föreslår likväl en lagändring av mera redaktionell natur. Som ovan framhållits torde möjligheten att behandla alla som har eller kan tänkas ha konkurrerande äganderättsanspråk såsom sakägare vid sidan av varandra inte vara inskränkt till det första förrättningssammanträdet utan gäller med avseende på hela handläggningen. Föreskriften i 4 kap. 18 § FBL bör ändras i enlighet med detta. Den får därmed i lagtekniskt hänseende en lämpligare placering i 4 kap. 11 § FBL och utredningen föreslår därför också att föreskriften flyttas till denna paragraf.

2.1.4 Utökade möjligheter att vinna lagfart genom lagfartssammanträde eller äganderättsutredning

2.1.4.1 Inledande anmärkningar

I föregående avsnitt diskuterades förfarandet hos FBM när frågan om äganderätten är oviss. Som där redovisats medger handläggningsreglerna att FBM i flertalet fall själv tar ställning i äganderättsfrågan. Det avgörande som därvid träffas utmynnar inte i ett förrättningsbeslut, det kan inte läggas till grund för lagfart för den som ansetts vara ägare och det får inte heller i övrigt rättsverkan utom ramen för förrättningen. Det som nu sagts om sakägarutredningen gäller inte bara vid fastighetsbildning eller fastighetsbestämning enligt FBL utan också vid förrättningar enligt annan fastighetsbildningsrättslig lagstiftning. Dock finns det ett undantag. Vid en äganderättsutredning enligt ÄULL, en förrättning som handläggs av FBM, meddelas ett

beslut om vem som skall anses vara ägare till en fastighet. Detta beslut läggs till grund för lagfart.

Tillämpningsområdet för äganderättsutredning är dock begränsat. Sådan förrättning kan i princip bara komma i fråga inom områden där äganderätten är oviss beträffande ett flertal fastigheter. Äganderättsutredningen kan således inte avse en enstaka fastighet som berörs av en förrättning enligt FBL.

I en skrivelse till regeringen den 16 juni 1982 har Sveriges lantmätareförening framställt önskemål om sådan ändrad lagstiftning att det blir möjligt att verkställa äganderättsutredning även beträffande enstaka fastigheter. Skrivelsen har av regeringen överlämnats till utredningen.

2.1.4.2 Gällande bestämmelser om äganderättsutredning

Bestämmelser om äganderättsutredning finns i ÄULL – en lagstiftning som också innehåller regler om förrättningsinstitutet legalisering. Denna lagstiftning tillkom 1973.

Äganderättsutredning har emellertid också förekommit enligt äldre lagstiftning. Sålunda fanns bestämmelser om äganderättsutredning i 1932 års lag med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län (dalalagen). Dessa bestämmelser ägde tillämpning vid laga skifte som företogs till rubbning av storskifte. De kompletterades senare med avseende på andra förrättningar genom 1943 års lag med särskilda bestämmelser om äganderättsutredning och sammanläggning av fastigheter inom vissa byar i Kopparbergs län. Regler om lagfart på grund av äganderättsutredning enligt dalalagen eller 1943 års lag fanns i lagen 1932 med särskilda bestämmelser om lagfart inom vissa delar av Kopparbergs län. Dessa lagar ersattes sedan genom 1962 års lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall i Kopparbergs län (ÄUL) – en lagstiftning vars tillämpningsområde senare utsträcktes till andra delar av landet än Dalarna. ÄUL ersattes av ÄULL.

Att lagstiftningen om äganderättsutredning ursprungligen tillkommit mot bakgrund av de fastighetsrättsliga förhållandena i Dalarna återspeglas i viss mån i ÄULL. Tillämpningen av äganderättsutredning är nämligen – enligt 1 § ÄULL – i första hand begränsad till område där äganderätten till fast egendom är oviss eller område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Detta att förrättningen skall avse ett område måste tolkas så att äganderättsutredning enligt huvudregeln inte kan företas beträffande en enstaka fastighet. Detta kan dock ske med stöd av 21 § ÄULL som ett led i en legaliseringsförättning.

Äganderättsutredning är i motsats till lagfartssammanträde ett förrättningsinstitut. Förrättningen handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten efter förordnande av länsstyrelsen eller i vissa fall av lantmäteriverket. Sker äganderättsutredningen som ett led i en legalisering, behövs dock inte något förordnande. Förrättningen går enligt vad som stadgas i 4 § ÄULL ut på att äganderätten till samt inskrivningsförhållandena i den berörda egendomen skall utredas. Av 9 § 2 st ÄULL framgår emellertid att äganderättsutredningen också kan leda till förändring i fastighetsindelningen. Sålunda kan

sämjedelningar, arealöverlåtelser och andra privata jorddelningar legaliseras. Vidare kan enligt 12 § ÄULL sammanläggning ske.

Förrättningen handläggs enligt huvudregeln vid två sammanträden med minst en månads mellanrum. Efter samtycke av alla kända sakägare kan dock förrättningshandläggningen begränsas till endast ett sammanträde. Kallelse till första sammanträdet skall kungöras. Vid det andra sammanträdet (eller det enda) skall FBM förelägga sakägarna en sammanställning över framställda äganderättsanspråk. Sammanställningen skall enligt vad som uttalas i förarbetena innehålla också sådana anspråk som visserligen inte framställts men som ändå är kända för FBM. Sedan sammanställningen behandlats vid sammanträde skall FBM på grundval av vad som därvid förekommit upprätta en äganderättsförteckning. Den sålunda upprättade äganderättsförteckningen utgör beslutet i ärendet. Till skillnad från vad som är fallet vid lagfartssammanträde kan detta beslut innefatta avgörande mellan oförenliga äganderättsanspråk.

Äganderättsförteckningen läggs sedan – efter det att den vunnit laga kraft – till grund för ytterligare åtgärder i två olika hänseenden.

För det första meddelas enligt 30 § ÄULL lagfart för den som i förteckningen upptagits som ägare till fast egendom. Äganderättsförteckningen används således i detta hänseende på i princip samma sätt som protokollet från lagfartssammanträdet. En skillnad föreligger dock såtillvida att det inte ankommer på inskrivningsmyndigheten att pröva giltigheten av förvärv som lagts till grund för förteckningens uppgifter om äganderätt. Den prövningen har ju redan gjorts under förrättningen.

För det andra läggs äganderättsförteckningen till grund för fastighetsregistrering. Att en ägolott upptagits som självständig enhet i förteckningen har nämligen enligt 10 § ÄULL verkan som fastighetsbildningsbeslut.

Vid äganderättsutredning kan man som ägare i vissa fall godta den som grundar sitt påstående om äganderätt på ett ogiltigt förvärv. Att detta är möjligt framgår visserligen inte uttryckligen av lagtexten i ÄULL. Något klart och tydligt stöd finns inte heller i förarbetena till vare sig ÄUL eller ÄULL. Dock anförde lantmäteristyrelsen i det förslag till lagstiftning som lades till grund för ÄUL att "i fall, då fångeshandling saknas men enligt sed i orten verkligt fång ändock anses föreligga, samt i likartade fall bör förrättningsmannen grunda äganderättsutredningen på vad som framkommit rörande hävden" (prop. 1962:159 s. 53). Detta uttalande kan tolkas så att ett förvärv som egentligen är ogiltigt på grund av formfel får lov att godtas.

En mera klarläggande redovisning för vad som kan åstadkommas genom äganderättsutredning finns dock i förarbetena till 1975 års lagstiftning om lagfartssammanträde (prop. 1975/76:21). Sålunda uttalade departementschefen följande i anslutning till en diskussion rörande ogiltiga förvärv som åberopas vid lagfartssammanträde:

> De remissinstanser som förordat att ogiltighet skall kunna avhjälpas genom utredning vid lagfartssammanträde torde ha velat komma till rätta med sådana situationer när fastigheter står utanför den allmänna omsättningen på grund av att lagfart inte kan beviljas till följd av en ogiltighetsanledning som inträffat för många år sedan. Detta önskemål är i och för sig beaktansvärt. De påtalade förhållandena torde dock många gånger inträffa inom områden där bristen i stället kan botas genom äganderättsutredning.

Av det som anförts omedelbart före det här återgivna uttalandet framgår mera indirekt vilka slags ogiltighetsanledningar som departementschefen haft i åtanke. I första hand rör det sig om sådana förvärv som är ogiltiga på grund av formfel, t. ex. av den anledningen att någon skriftlig fångeshandling över huvud taget aldrig har upprättats. För det andra diskuteras emellertid också sådana ogiltighetsanledningar som bestått däri att överlåtaren varit omyndig eller sinnessjuk eller att den rättshandling varigenom den fasta egendomen överlåtits varit ogiltig enligt de allmänna bestämmelserna i avtalslagen om rättshandlingars ogiltighet.

Som tidigare sagts kan man inte av lagtexten i ÄULL dra den slutsatsen att ogiltiga förvärv i vissa fall får godtas. Å andra sidan ger lagtexten inte heller klart uttryck för motsatsen. I 9 § 1 st ÄULL stadgas bara att FBM skall pröva vem som *bör anses* vara ägare till varje särskild fastighet. I samma lagrum föreskrivs emellertid också att förvärv vartill fordras tillstånd av myndighet ej får beaktas förrän tillstånd erhållits. Av denna föreskrift skulle man motsättningsvis möjligen kunna dra den slutsatsen att det går att bortse från andra ogiltighetsanledningar än sådana som grundar sig på avsaknaden av tillstånd enligt jordförvärvslagen och annan förvärvslagstiftning.

2.1.4.3 Gällande bestämmelser om lagfartsammanträde

Lagfart meddelas av inskrivningsmyndigheten. Bestämmelser om lagfart finns i 20 kap. JB. Enligt dessa föreligger skyldighet för alla som med äganderätt förvärvat fast egendom att söka lagfart. Enda undantaget från lagfartsplikten avser dödsbo som inte behöver söka lagfart på förvärv från den avlidne. För att lagfart skall kunna beviljas och lagfartsplikten därmed bli uppfylld krävs att förvärvaren företer sina fångeshandlingar och att dessa är så beskaffade att de visar ett giltigt förvärv. Härjämte krävs att fångesmannen först fått lagfart på fastigheten.

Dessa allmänna krav på en lagfartssökande var från början i ett avseende strängare enligt JB än enligt motsvarande äldre lagstiftning. Från kravet på fångesmannens lagfart gjordes nämligen tidgare undantag för sådana fall när fångesmannen för sin del förvärvat fastigheten genom ett icke lagfartspliktigt fång, dvs. ett fång som ägt rum före lagfartsförordningens ikraftträdande 1876 och som skett annorledes än genom köp, byte, gåva eller testamente. För dessa fall stadgades i 7 § lagfartsförordningen endast att förre ägarens laga åtkomst skulle styrkas. Hur detta skulle ske angavs inte närmare i lagen. En fast praxis utvecklades emellertid vid domstolarna under de närmare 100 år som lagfartsförordningen ägde tillämpning.

Den ändring som jordabalkens ikraftträdande innebar blev föremål för kritik. Den föreskrivna ordningen förde nämligen med sig problem framför allt vid överlåtelser av icke lagfaren mark som tillhör staten eller kyrkan. Önskemål om lagstiftningsåtgärder ledde 1983 till en lagändring som i princip innebar att bestämmelsen i 7 § lagfartsförordningen på nytt blev tillämplig.

Det finns emellertid andra situationer då en fastighetsägare inte är i stånd att uppfylla de i jordabalken angivna allmänna villkoren för att erhålla lagfart. För vissa av dessa fall anvisar jordabalken en utväg i form av lagfartssammanträde.

Lagfartssammanträde var en nyhet i jordabalken. I viss mån fanns dock en föregångare i institutet kungörelselagfart. Detta reglerades i 10 § 2 st lagfartsförordningen. Kungörelselagfart öppnade en möjlighet till lagfart för den som inte i enlighet med bestämmelserna i 7 § lagfartsförordningen kunde styrka förre ägarens laga åtkomst av fastigheten. Enligt praxis kunde kungörelselagfart inte tillämpas i fråga om fastigheter som tidigare blivit lagfarna och när anledningen till att förvärvaren inte kunde få lagfart i enlighet med de allmänna bestämmelserna var den att hans fångeshandling förkommit eller förstörts. Detta ansågs allmänt som en olycklig begränsning av kungörelselagfartens tillämpningsområde.

Kritiken mot kungörelselagfarten låg delvis till grund för utformningen av det nya institutet lagfartssammanträde. Enligt den ursprungliga lydelsen av bestämmelserna om lagfartssammanträde i 20 kap. 10–13 §§ JB kunde lagfart genom detta förfarande meddelas under förutsättning att sökanden gjorde sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts.

Även dessa bestämmelser blev emellertid föremål för sådan kritik som gick ut på att möjligheterna att erhålla lagfart gjorts alltför inskränkta. Bestämmelserna tillämpades sålunda av vissa inskrivningsmyndigheter på ett sådant sätt att lagfartssammanträde inte medgavs när sökanden inte kunde ange från vem fastigheten förvärvats, under vilka omständigheter det skett och om fångeshandling därvid upprättats eller inte. Vidare ägde bestämmelserna om lagfartssammanträde inte tillämpning när sökanden visserligen kunde förete fångeshandling men denna i något avseende var bristfällig, t. ex. därigenom att en fastighet som uppenbarligen omfattats av förvärvet var felaktigt betecknad eller av misstag utelämnad.

Kritiken föranledde lagändring (prop. 1975/76:21). Enligt nuvarande bestämmelser får lagfartssammanträde sammanfattningsvis tillämpas i tre olika situationer. För det första när en fångeshandling förkommit eller förstörts. För det andra när sökanden påstår att ett giltigt förvärv förekommit men han inte vet om någon fångeshandling upprättats eller inte. Och för det tredje när fångeshandlingen är bristfällig och bristen inte medför att förvärvet är ogiltigt.

Detta innebär att hinder mot lagfart numera kan undanröjas genom lagfartssammanträde under i stort sett samma förutsättningar som genom äganderättsutredning. En skillnad föreligger dock. Om det står klart att någon fångeshandling aldrig har blivit upprättad eller att förvärvet av annan anledning är ogiltigt kan lagfartssammanträde inte tillämpas.

Några ord bör nämnas om förfarandet vid lagfartssammanträde. Ansökan skall vara skriftlig och inges till inskrivningsmyndigheten. Till ansökningen skall fogas den skriftliga utredning som finns tillgänglig jämte utdrag ur fastighetslängden för de tio åren närmast före ansökningen. Om ansökningen inte avvisas, sätter inskrivningsmyndigheten härefter ut ett sammanträde till vilket kallas sökanden och annan som ärendet kan antas angå. Kallelsen skall kungöras vid ett tillfälle minst tre månader före dagen för sammanträdet. Vid sammanträdet har sökanden och andra möjlighet att muntligen tillföra ärendet utredning om sökandens äganderättsanspråk.

Lagfart kan meddelas på grundval av protokollet, om det med hänsyn till innehållet kan antas att sökanden gjort ett giltigt förvärv och om fastighetsboken inte innehåller någon anteckning från de senaste tio åren som grundar

sig på annans äganderätt eller äganderättsanspråk. Det senare innebär att protokollet kan läggas till grund för endast vilande lagfart när äganderättsfrågan är tvistig.

2.1.4.4 Förslag om vidgad tillämpning av lagfartssammanträde och äganderättsutredning

Lagförslag: 20 kap. 13 § JB
1 § ÄULL
2 § ÄULL

Detta att man genom äganderättsutredning kan bota ogiltighet hos vissa äldre förvärv är en viktig grund för önskemålen om ökade möjligheter att tillämpa detta förrättningsinstitut. Den omständigheten att äganderättsutredning enligt huvudregeln förutsätter att de fastighetsrättsliga förhållandena är oklara beträffande flera fastigheter inom samma område innebär att det inte går att lösa lagfartsfrågan för en enstaka fastighet som hävdas med stöd av ett för länge sedan genomfört ogiltigt förvärv. Det är alltså så att lösningen för en sådan fastighet är beroende av var den är belägen. Detta är inte tillfredsställande.

Som framgått av det som tidigare återgetts ur förarbetena till 1975 års lagstiftning om lagfartssammanträde utgick departementschefen då ifrån att problemen med ogiltiga förvärv huvudsakligen hänförde sig till sådana områden inom vilka äganderättsutredning kan tillämpas. De av lantmätareföreningen framförda önskemålen om lagändring ger emellertid vid handen att det föreligger problem även utanför tillämpningsområdet för äganderättsutredning. Lantmäteriverkets inställning i samband med 1975 års lagstiftning om lagfartssammanträde talar i samma riktning.

Utredningen anser med stöd av det anförda att det finns goda skäl att täppa till den lucka som föreligger i fråga om möjligheterna att vinna lagfart beroende på den bristande överensstämmelsen mellan reglerna för lagfartssammanträde resp. äganderättsutredning. Det är nämligen från både enskild och allmän synpunkt angeläget att ägarna har lagfart på sina fastigheter.

Den ändring som behövs kan antingen ta sikte på lagfartssammanträde och innebära att förbudet mot lagfart på ogiltiga förvärv upphävs eller på äganderättsutredning och innebära att denna förrättningsform får tillämpas även med avseende på enstaka fastigheter. När det gäller valet mellan dessa alternativ gör utredningen följande överväganden.

Äganderättsutredning är en lantmäteriförrättning. Den tar sikte inte bara på frågor om äganderätten utan syftar också till att ordna upp fastighetsindelningen inom det område som berörs av förrättningen. När utredningen behövs för att ordna lagfartsfrågan för en enstaka fastighet, som inte är sämjedelad mellan flera ägare, uppkommer inte några frågor rörande fastighetsindelningens beskaffenhet. Detta är en omständighet som talar för att utredningen inte bör verkställas vid en lantmäteriförrättning. I stället utgör det förhållandet att lagfartsfrågor i allmänhet ankommer på inskrivningsmyndigheten ett starkt skäl för att denna myndighet också skall svara för handläggningen av de utredningar som det här är fråga om. Inskrivningsmyndig-

heten har också tillgång till juridiskt bildad personal med kompetens att bedöma fång till fast egendom.

Å andra sidan har det genom äganderättsutredning i många sammanhang gjorts avgörande insatser för sanering av lagfartsförhållandena. Lantmäteriet har särskilt goda förutsättningar för att utreda den faktiska hävden på marken, vilket ibland har betydelse för bedömningen av ett framställt äganderättsanspråk. De erfarenheter som hittills vunnits av äganderättsutredningar är goda.

Utredningen vill därför föreslå att ändringar görs i båda lagkomplexen. Sålunda lämnas förslag om ändring i 20 kap. 13 § JB med innebörd att lagfart skall kunna vinnas genom lagfartssammanträde i samma omfattning som på grund av äganderättsutredning. Vidare föreslås sådan ändring i 1 § ÄULL att det under vissa förutsättningar blir möjligt att med tillämpning av denna lag utreda äganderätten beträffande enstaka fastigheter.

Förslaget innebär att den som påstår sig vara ägare till en fastighet och som vill vinna lagfart på denna i extraordinär ordning formellt sett alltid kan välja mellan lagfartssammanträde och äganderättsutredning och därvid bl. a. ta hänsyn till vilket förfarande som blir billigast för honom. I praktiken föreligger dock inte alltid denna valmöjlighet. För att äganderättsutredning skall komma i fråga fordras sålunda att länsstyrelsen meddelar förordnande. Innan ett sådant förordnande meddelas skall samråd ha skett med inskrivningsmyndigheten. Det bör framhållas att förordnande om äganderättsutredning inte bör meddelas om lagfartssammanträde är lämpligare.

En situation då äganderättsutredning i allmänhet bör ha försteg framför lagfartssammanträde är då lagfartsfrågan kommer upp i samband med att fastigheten berörs av en lantmäteriförrättning. I ett sådant fall kan det ibland ändå ankomma på FBM att i anslutning till sakägarutredningen ta ställning till vem som skall anses vara ägare till fastigheten. Som tidigare framhållits utmynnar sakägarutredningen i en vanlig förrättning inte i något lagfartsgrundande avgörande. Ett sådant avgörande skulle emellertid kunna komma till stånd genom att förordnande om äganderättsutredning meddelas. Denna ordning skulle spara både tid och pengar åt fastighetsägaren som därigenom skulle slippa olägenheter med ett senare lagfartssammanträde. Den skulle vidare utgöra en garanti för att lagfartsfrågan verkligen blir ordnad så att sakägarutredningen inte måste göras om med ett nytt kungörelseförfarande när fastigheten nästa gång berörs av en förrättning.

Även när fastigheten inte är berörd av någon förrättning kan äganderättsutredning ibland vara att föredra. Detta kan vara fallet när det behövs en sådan undersökning av markhävden som lantmäteriet har särskild kompetens att genomföra. Föreligger det däremot inte något behov att utreda markhävden, ligger det i stället närmare till hands att välja lagfartssammanträde. Att i ett sådant fall företa utredningen i förrättningsform skulle vara att i onödan komplicera och fördyra förfarandet.

2.1.5 Företrädare för flerägda fastigheter

Lagförslag: 9 § DL
10 § DL
4 kap. 22 § FBL

"Flerägda fastigheter" är ett begrepp som börjat användas på senare tid. Härmed brukar avses fastigheter som tillhör ett dödsbo som förvaltas av delägarna eller som innehas av flera personer med samäganderätt. Vad som gjort att dessa ägarformer ibland förs samman under ett gemensamt begrepp är i första hand den omständigheten att de förvaltningsregler som gäller är likartade. Både för dödsbo och samäganderätt gäller att beslut om förvaltningsåtgärder skall fattas av delägarna samfällt.

Förvaltningsreglerna för de flerägda fastigheterna är roten till olika problem som anses vara förknippade med dessa ägarformer. Vissa av dessa problem har ett nära samband med frågor som i övrigt tas upp i detta betänkande och som på ett eller annat sätt har en anknytning till utredningen om vilka som är sakägare i en förrättning. Det är därför svårt att gå förbi de flerägda fastigheterna i det här sammanhanget.

Frågor om flerägda fastigheter har emellertid nyligen behandlats dels av dödsboutredningen i betänkandet "Ställföreträdare för fastighetsägare i vissa fall" (SOU 1981:91), dels av strukturutredningen i betänkandet "Bättre struktur i jord- och skogsbruk" (SOU 1983:71). Fastighetsbildningsutredningen har avgett yttrande över dessa betänkanden. Dödsboutredningens arbete pågår fortfarande.

Strukturutredningens förslag liksom dödsboutredningens fortsatta arbete tar upp frågor om flerägda fastigheter i ett mera vidsträckt perspektiv än som fastighetsbildningsutredningen har anledning att göra. De andra kommittéernas verksamhet har sålunda bl. a. till syfte att begränsa flerägandet i den mån som detta är ägnat att bevara olämpliga brukningsenheter inom jordbruk och skogsbruk och därmed motverka samhällets strukturpolitik. För fastighetsbildningsutredningens vidkommande är intresset emellertid koncentrerat till sådana problem i förrättningsverksamheten som är förknippade med de flerägda fastigheterna. Dessa problem är av det slaget att det är angeläget att snabbt finna en lösning. En sådan behövs oberoende av om det i framtiden införs lagstiftning som är avsedd att motverka flerägandet som sådant.

Med anledning av det som nu sagts redovisar utredningen i det följande ett förslag som tidigare tagits upp i en bilaga till utredningens remissyttrande över dödsboutredningens betänkande. Till utgångspunkt för denna redovisning skall inledningsvis anföras följande.

När en person har avlidit övergår äganderätten till kvarlåtenskapen på dödsboet efter den avlidne. Ett dödsbo är en juridisk person. Delägare i dödsboet är den avlidnes efterlevande make, arvingar och universella testamentstagare. Dödsboet består intill dess att kvarlåtenskapen genom bodelning och arvskifte fördelats mellan delägarna.

Bestämmelser om förvaltning av dödsbon finns i 18, 19 och 24 kap. ärvdabalken. Huvudregeln är enligt 18 kap. 1 § att förvaltningen tillkommer delägarna gemensamt. Förvaltningen kan emellertid enligt 19 kap. 1 § också

tillkomma en boutredningsman eller en testamentsexekutor. Boutredningsman förordnas av rätten på ansökan av någon av delägarna. Sådant förordnande kan också under vissa förutsättningar påkallas av en legatarie eller en borgenär. En boutredningsman svarar ensam för förvaltningen av kvarlåtenskapen. Enligt 18 kap. 13 § får han dock inte överlåta fast egendom eller tomträtt utan delägarnas samtycke eller rättens tillåtelse. Dödsboförvaltningen kan slutligen enligt 24 kap. 1 § anordnas enligt avtal mellan delägarna.

När ett dödsbo enligt huvudregeln förvaltas av delägarna gemensamt för dessa också gemensamt dödsboets talan vid domstol eller inför myndigheter. En delägare kan således inte ensam utan stöd av fullmakt företa processhandlingar för dödsboets räkning. Undantag gäller dock enligt 18 kap. 1 a § ärvdabalken för det fallet att delägaren för dödsboets räkning för talan mot övriga delägare.

Delgivning med ett dödsbo som förvaltas av delägarna sker enligt 9 § DL genom att en delgivningshandling överlämnas till var och en av delägarna. Om någon av delägarna sitter i boet, kan delgivningen dock ske genom att handlingen överlämnas bara till denne.

Samäganderätt föreligger när två eller flera äger egendom tillsammans. Bestämmelser om samäganderätt finns i lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Enligt 2 § denna lag krävs samtliga delägares samtycke för förvaltningsåtgärder med avseende på den samägda egendomen. Rätten kan dock på begäran av någon av delägarna förordna en god man att ensam svara för förvaltningen i delägarnas ställe. En delägare kan också begära att samäganderätten upplöses. När delägarna inte kan komma överens, sker upplösningen genom att egendomen säljs på offentlig auktion. Hänför sig samäganderätten till en fastighet, kan egendomsgemenskapen i stället upplösas genom klyvning enligt FBL.

Samäganderättslagen gäller inte om delägarna träffat avtal om att använda den gemensamt ägda egendomen i en verksamhet som de utövar tillsammans. I ett sådant fall föreligger bolag och bestämmelserna i lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag (BL) äger tillämpning. Ett bolag är handelsbolag om det driver näringsverksamhet. Annars föreligger enkelt bolag. Enkelt bolag föreligger dock också när näringsverksamheten är sådan att den medför skyldighet att föra räkenskaper enligt jordbruksbokföringslagen.

Ett handelsbolag är juridisk person. Varje bolagsman i handelsbolaget är enligt 2 kap. 3 § BL berättigad att vidta förvaltningsåtgärder som inte förbjuds av någon annan bolagsman. Var och en av bolagsmännen kan enligt 2 kap. 17 § BL företräda bolaget, om inte något annat har avtalats. Delgivning med handelsbolaget sker genom att delgivningshandlingen överlämnas till någon av bolagsmännen. Det som nu redovisats innebär att sådana problem som hänför sig till de flerägda fastigheterna inte föreligger med avseende på fastigheter som tillhör handelsbolag.

Ett enkelt bolag är inte juridisk person. Förvaltningsåtgärder med avseende på bolagets egendom förutsätter enligt 4 kap. 3 § BL samtycke av samtliga bolagsmän. Bolagsmännen sluter avtal med tredje man endast för egen räkning.

Både vid samäganderätt enligt samäganderättslagen och när enkelt bolag

föreligger gäller att delägarna för talan vid domstol eller vid en myndighet i eget namn och för egen räkning. Detta innebär att varje delägare enskilt är sakägare vid en förrättning som berör den gemensamma egendomen. Delgivning med delägarna måste därför också ske med var och en enskilt. Dock gäller enligt 4 kap. 22 § FBL att en samägarkrets som utgörs av fler än tio personer får delges genom kungörelse.

Ett handelsbolag eller ett enkelt bolag upplöses genom likvidation.

De nu redovisade förvaltnings- och delgivningsbestämmelserna för flerägande genom dödsbo, samäganderätt eller enkelt bolag vållar genom kraven på ett samfällt agerande av samtliga delägare och på enskild delgivning med varje delägare olägenhet för myndigheter som har med en flerägd fastighet att göra. Handläggningen tyngs av arbete med att skaffa fram aktuella adresser för flera delägare. När det gäller dödsbo måste ibland också särskilt utredas vilka som är delägare – ett arbete som i vissa fall kan bli mycket omfattande och komplicerat såsom när fastighetens senaste ägare avlidit för länge sedan och dödsboet efter honom i sig innefattar andra dödsbon i flera generationer. Förvaltningsreglerna medför vidare att delägarna ibland får svårt att vidta sådana aktiva åtgärder som kan ha påkallats av en myndighet eller som annars är önskvärda från allmän synpunkt. Oenighet mellan delägarna kan sålunda ge upphov till en handlingsförlamning i fråga om förvaltningen av fastigheten. Handlingsförlamning kan också uppkomma genom att någon delägare är bortrest eller annars frånvarande eller helt enkelt saknar intresse för fastighetens förvaltning.

I dödsboutredningens betänkande (SOU 1981:91) finns förslag på åtgärder för att komma till rätta med en del av de angivna problemen. Förslaget innebär i huvudsak att en "ställföreträdare" obligatoriskt skall förordnas för varje dödsbo eller samägarkrets som består av minst tre delägare och som innehar en fastighet. "Ställföreträdaren" skall äga behörighet att i vissa fall mottaga delgivning från myndighet för dödsboets eller samägarkretsens räkning. Han skall också äga viss behörighet att ensam föra huvudmannens talan vid domstolar och hos myndigheter.

Fastighetsbildningsutredningen har i sitt remissyttrande i princip tillstyrkt förslaget om "ställföreträdare" men framställt vissa anmärkningar i fråga om förslagets utformning. Härjämte har emellertid fastighetsbildningsutredningen uttalat tveksamhet i fråga om de ekonomiska förutsättningarna för förslagets genomförande. Obligatoriet innebär att en "ställföreträdare" skall förordnas i flertalet fall då en fastighetsägare avlider. Detta ger upphov till mycket byråkrati. Härtill kommer att "ställföreträdare" enligt de föreslagna övergångsbestämmelserna skall förordnas för de ca 140 000 flerägda fastigheter som enligt dödsboutredningens beräkningar skulle komma att omedelbart omfattas av förslaget vid ikraftträdandet. Kostnaderna för den föreslagna ordningen måste enligt fastighetsbildningsutredningens uppfattning bedömas mot bakgrund av att flertalet obligatoriskt förordnade "ställföreträdare" aldrig kommer att behöva träda i verksamhet.

En enklare och mindre kostnadskrävande lösning än den som dödsboutredningen föreslagit måste sannolikt till. Enligt fastighetsbildningsutredningens mening står en sådan lösning till stor del att finna i en ändring av delgivningsreglerna. Myndigheternas problem med de flerägda fastigheterna är nämligen i mycket ett delgivningsproblem. Många gånger är det också

uteslutande ett sådant problem. Detta kan vara fallet när delgivningen av en ansökningshandling, en kallelse eller en underrättelse av något slag med fastighetsägaren utgör den formella förutsättningen för att myndigheten skall kunna meddela sitt beslut och där det inte från myndighetens sida finns anledning ställa krav på aktiva åtgärder från fastighetsägarens sida. Detsamma är fallet när delgivningen av ett beslutsdokument utgör en förutsättning för att beslutet skall vinna laga kraft. Mycket står därför att vinna enbart genom en reform av delgivningsreglerna.

När det gäller dödsbo kan man överväga en sådan ändring i delgivningsbestämmelserna att delgivning med dödsboet kan ske genom en enskild delägare även om denne inte sitter i boet. Härigenom vinner man i fråga om delgivningsordningen i stort sett samma fördelar som om en "ställföreträdare" eller boutredningsman hade varit förordnad för dödsboet. Den som vill söka dödsboet för delgivning behöver inte göra sig besvär med att skaffa fram namn och adress på fler än en av delägarna. Detta skulle underlätta mycket.

Det är givet att det från rättssäkerhetssynpunkt kan resas invändningar mot den föreslagna ordningen. Det är otvivelaktigt förenat med viss risk för rättsförlust att överbringa en handling som rör hela dödsboet till endast en av delägarna. Visserligen måste det förutsättas att den delägare som tagit emot delgivningshandlingen är skyldig att vidarebefordra denna eller dess innehåll till de övriga delägarna. Det är emellertid inte säkert att en sådan skyldighet alltid kommer att iakttas. Det kan också vara så att den delägare som tagit emot handlingen inte har praktisk möjlighet att underrätta de övriga i tillräckligt god tid för att rättsförlust skall kunna undvikas. Detta kan bli fallet när någon av delägarna är bortrest eller bosatt utomlands och delgivningshandlingen innehåller ett föreläggande för dödsboet att inom en viss kortare tid företa någon åtgärd, t. ex. att väcka talan eller göra ett ersättningsanspråk gällande.

Dessa invändningar om rättssäkerheten kan dock bemötas under hänvisning till att motsvarande risk för rättsförlust egentligen föreligger när delgivning med ett dödsbo enligt nuvarande ordning sker genom en delägare som sitter i boet. Härjämte menar utredningen att det inte är orimligt att kräva av dödsbodelägare som gemensamt förvaltar fast egendom att de inbördes anordnar förvaltningen på ett sådant sätt att de blir i stånd att tillvarata sin rätt. Slutligen skall hänvisas till den möjlighet som vilken som helst av dödsbodelägarna har att på kort tid få till stånd en förvaltning genom boutredningsman enligt ett interimistiskt beslut.

Utredningen föreslår att delgivningsreglerna för dödsbo i 9 § DL ändras i enlighet med det anförda. Ändringen bör bara gälla sådan delgivning som angår förvaltningen av fast egendom som tillhör dödsboet. Den bör emellertid i det hänseendet inte vara inskränkt till att gälla endast delgivning från myndighet. Den nuvarande ordningen med krav på delgivning med samtliga delägare är nämligen till avsevärd olägenhet även för enskilda, t. ex. när arrendatorn av en dödsboägd fastighet skall göra uppsägning.

Vad som nu föreslagits i fråga om delgivning med dödsbo kan övervägas också i fråga om delgivningen med samägare. Här möter emellertid en invändning av principiell natur. En samägarkrets är i motsats till ett dödsbo inte en juridisk person. Detta innebär att varje samägare kan föra talan bara

för sin egen andel. Utredningen menar dock att den principiella invändningen kan lämnas därhän. Risken för rättsförlust blir inte större med en ordning som innebär att en samägare får ta emot delgivning på hela samägarkretsens vägnar än med motsvarande ordning i fråga om dödsbo.

Utredningen föreslår i enlighet med det anförda en regel om delgivning med samägare som innehar fast egendom. Regeln bör tas in i 10 § DL. Den särskilda bestämmelsen om delgivning med samägare i 4 kap. 22 § FBL blir därmed överflödig och bör upphävas.

2.1.6 Företrädare för upplösta juridiska personer

Lagförslag: 4 kap. 12 § FBL

Det förekommer att fastigheter senast för mycket lång tid sedan blivit lagfarna för juridiska personer som inte längre existerar. Det kan röra sig om en fastighet som lämnats osåld i ett aktiebolags eller en förenings konkurs eller som av någon anledning står kvar efter en avslutad likvidation. Det kan också vara en fastighet som en gång förvärvats av en ideell förening som mera formlöst avslutat sin verksamhet. Utredningen har uppmärksammats på flera fall då sådana fastigheter vållat svårigheter i förrättningssammanhang. Det saknas nämligen ändamålsenliga regler för att anordna en för förrättningshandläggningen godtagbar representation för fastigheten.

När fastigheten tillhör ett upplöst aktiebolag kan visserligen ett likvidationsförfarande komma i fråga och en likvidator förordnas att företräda bolaget. Sålunda framgår av föreskrift i 13 kap. 16 § aktiebolagslagen att likvidation skall ske när en tillgång yppas efter bolagets upplösning. Är likvidator inte redan utsedd, ankommer det på rätten att förordna en sådan efter en anmälan av registreringsmyndigheten (patent- & registreringsverket) eller en ansökan av aktieägare, borgenär eller annan vars rätt kan vara beroende av att det finns en företrädare för bolaget. Till den senare kategorin hör sannolikt inte FBM men möjligen den sakägare som sökt den ifrågavarande förrättningen.

Detta att en likvidator på ett förhållandevis enkelt sätt kan förordnas att företräda det upplösta bolaget löser i och för sig problemet för förrättningshandläggningens vidkommande. Svårigheter uppkommer emellertid med avseende på det fortsatta likvidationsförfarandet, om det – såsom vanligen är fallet – har gått lång tid från det att bolaget upplöstes. Likvidationen kan då föranleda mycket arbete och bli ganska kostnadskrävande, särskilt om de för fastigheten influtna medlen skall fördelas mellan ett stort antal dödsbodelägare efter de förutvarande aktieägarna. Skulle likvidationskostnaderna komma att överstiga de tillgängliga medlen – vilket är något som lätt blir fallet med hänsyn till att det som regel gäller fastigheter med obetydligt värde – anvisar lagen ingen annan lösning än att det förut upplösta bolaget enligt 13 kap. 15 § 3 st aktiebolagslagen försätts i konkurs. Detta kommer då att medföra att medlen förbrukas för konkursförfarandet.

Det som nu redovisats i fråga om aktiebolag gäller också i huvudsak med avseende på ekonomiska föreningar. Dock med den skillnaden att likvidationsförfarandet kan ske som s. k. fattiglikvidation när kostnaderna överstiger de medel som finns tillgängliga. Vid fattiglikvidation kan rätten enligt

91 § lagen om ekonomiska föreningar föreskriva att föreningens tillgångar skall tillfalla allmännyttigt eller därmed jämförligt ändamål.

En ideell förening är juridisk person. Den kan således äga och ha lagfart på en fastighet. Det saknas emellertid sådan lagstiftning om ideella föreningar som det finns för aktiebolag och ekonomiska föreningar. De ideella föreningarna redovisas inte heller i något offentligt register. Detta innebär att det inte alltid är lätt att utreda om en ideell förening består eller om den har upplösts. Vidare saknas möjlighet att anordna ett särskilt likvidationsförfarande när det framkommer att en ideell förening har lagfart på en fastighet och omständigheterna tyder på att föreningen upphört att finnas till. I ett sådant läge kan, såvitt utredningen förstår, en förrättning som rör föreningens fastighet inte handläggas på annat sätt än att föreningens okända medlemmar med stöd av 4 kap. 18 § FBL kallas genom kungörelse. Ett sådant förfarande medför emellertid inte att fastigheten blir behörigen företrädd under förrättningen. Det ger därför inte någon lösning för andra fall än då förrättningsbesluten kan grundas på en officialprövning.

Utredningen anser att det finns behov av en lagstiftning som gör det möjligt att i särskild ordning förordna en företrädare för en upplöst juridisk person. Behovet är särskilt påtagligt i fråga om ideella föreningar. Det framträder emellertid också med avseende på andra juridiska personer, i främsta rummet aktiebolagen. Detta beror på att det i bolags- och föreningslagstiftningen föreskrivna likvidationsförfarandet närmast torde vara avsett för sådana fall då ytterligare tillgångar anträffas ganska snart efter upplösningen medan delägar- eller medlemskretsen fortfarande är känd eller i vart fall kan utredas till rimliga kostnader. Det passar emellertid inte alls när lång tid har förflutit från upplösningen.

Utredningen föreslår en lösning som anknyter till godmansinstitutet enligt 18 kap. 4 § föräldrabalken. Lösningen innebär att god man får förordnas i anslutning till en förrättning enligt FBL vilken berör en fastighet som tillhör ett bolag, en förening eller en annan sammanslutning som har upplösts. Förordnande får meddelas om det inte går att utreda vilka som är sammanslutningens rättsägare eller kostnaderna för en likvidation i föreskriven ordning inte står i rimligt förhållande till fastighetens värde.

Den föreslagna lösningen redovisas i 4 kap. 12 § FBL. I paragrafen hänvisas till 18 kap. 4 § föräldrabalken och gode mannen förordnas sålunda med stöd av sistnämnda bestämmelse.

När det gäller avvecklingen av godmanskapet föreslås, att egendom som tillfaller den upplösta sammanslutningen enligt rättens bestämmande skall överlämnas till allmänna arvsfonden eller annat allmännyttigt ändamål. Det senare alternativet kan innebära att egendom som tillhört en upplöst ideell förening överlämnas till en annan förening med motsvarande verksamhet och ändamål.

2.2 Vissa rättighetsfrågor

2.2.1 Rättighetshavares ställning som sakägare

Lagförslag: 4 kap. 11 § FBL
5 kap. 34 § FBL
8 kap. 7 § FBL

En fastighetsreglering är ofta av betydelse även för andra än ägarna av de fastigheter som direkt berörs av den marköverföring eller servitutsåtgärd som avses med regleringen. Sålunda kan rättigheter som är upplåtna i de berörda fastigheterna komma att påverkas. Regleringen kan medföra att en rättighet utvidgas eller att den begränsas eller upphävs.

Innehavaren av en rättighet som påverkas av regleringen är sakägare i förrättningen. Rör det sig om ett servitut eller en annan fastighetsanknuten rättighet, har rättighetshavaren därvid sin sakägarställning i egenskap av fastighetsägare. Med tanke på andra rättighetshavare finns en särskild föreskrift i 5 kap. 34 § FBL. Där anges att innehavaren av en nyttjanderätt eller en rätt till elektrisk kraft är sakägare, om regleringen har betydelse för honom.

Att en rättighetshavare är sakägare innebär att han skall kallas till förrättningssammanträde eller beredas tillfälle att yttra sig över förrättningsansökningen. En förrättning som genomförs och påverkar rättighetens innehåll är behäftad med domvilla, om rättighetshavaren inte behandlats som sakägare. Den kan komma att undanröjas efter besvär av rättighetshavaren.

I 4 kap. 11 § FBL föreskrivs om skyldighet för FBM att utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Ansvaret för att alla berörda rättighetshavare får ställning som sakägare ligger således på FBM.

Utredningen om rättighetshavarna är ofta den del av sakägarutredningen som vållar störst svårigheter. Det är för det mesta lätt att avgöra vilka fastigheter som kommer att beröras av en reglering, och lagfartsuppgifterna ger oftast en korrekt upplysning om vilka som är ägare till dessa fastigheter. Rättigheterna och deras innehavare är däremot svårare att komma åt. Utredningen om rättigheterna kan nämligen bara i begränsad utsträckning grundas på uppgifter som finns tillgängliga i offentliga register. Rättigheter av officialkaraktär skall visserligen i princip finnas redovisade i fastighetsregistret. Föreskrifter om sådan redovisning har emellertid bara gällt sedan 1972 och registret är därför långt ifrån komplett i detta hänseende. Detta innebär att uppgifterna om officialrättigheter i allmänhet måste grundas på arkivhandlingar. Avtalsrättigheter kan i vissa fall ha varit föremål för inskrivning. De finns i så fall tillgängliga i fastighetsboken. Den offentliga redovisningen av avtalsrättigheterna är emellertid långt mera ofullständig än den som avser officialrättigheterna. Vissa slags rättigheter, t. ex. arrende och hyra, blir nästan aldrig föremål för inskrivning.

Det som nu sagts innebär att FBM till stor del måste lita till de berörda fastighetsägarnas uppgifter om vilka rättigheter som belastar fastigheterna och som därmed kommer att påverkas av regleringen. I detta hänsende har FBM ett visst stöd i vad som föreskrivs i 4 kap. 8 § 2 st FBL. Sökanden skall nämligen i ansökningen ange vilka innehavare av servitut, nyttjanderätt och

rätt till elektrisk kraft som berörs av den sökta åtgärden. Detta gäller dock bara i den mån det kan anses skäligt att sökanden skaffar uppgifter om rättigheterna eller sådana uppgifter ändå är tillgängliga för honom. Denna begränsning av sökandens uppgiftsskyldighet är väsentlig med hänsyn till att de rättigheter som är av intresse för regleringen oftast inte är sådana som belastar sökandens fastighet. Sökandens uppgiftsskyldighet är sanktionerad såtillvida att ansökningen kan komma att avvisas om uppgifter rörande rättigheterna saknas och ett föreläggande om komplettering inte efterkommes. Det finns ingen sanktion för det fallet att det efter det att ansökningen tagits upp visar sig att sökanden lämnat ofullständiga uppgifter.

Andra än sökanden har vid fastighetsreglering i allmänhet inte någon skyldighet att lämna FBM uppgifter om rättigheterna. Vid inlösen är emellertid en uppgiftsskyldighet föreskriven för ägaren av den fastighet som skall avstå mark. Enligt 8 kap. 7 § 2 st FBL i dess nu gällande lydelse är sålunda ägaren skyldig att för FBM uppge innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han detta utan giltigt skäl och uppstår skada för rättighetshavaren till följd av underlåtenheten, skall ägaren ersätta skadan.

Bestämmelsen om uppgiftsskyldighet vid inlösen är utformad efter förebild i 22 § 2 st lagen (1917:189) om expropriation, numera 5 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719). Att ägaren av en fastighet som berörs av expropriation skall vara skyldig att lämna fastighetsdomstolen uppgift om vilka rättigheter som belastar fastigheten förefaller naturligt. Expropriationen innebär inte bara att mark byter ägare. Enligt 1 kap. 3 § expropriationslagen får nämligen expropriationen också till följd att rättigheter som upplåtits genom avtal upphör att gälla. Inlösen är en expropriativ åtgärd som kan företas inom ramen för fastighetsreglering. Förfarandet har samma inverkan på avtalsrättigheterna som en expropriation.

Den omständigheten att fastighetsreglering ibland används för att genomföra frivilliga överlåtelser gör att det finns anledning att uppmärksamma hur det förhåller sig med skyddet för rättighetshavarna när överlåtelsen sker i annan form. Därvid gäller enligt 7 kap. 11 § JB att den som överlåter en fastighet är skyldig att göra förbehåll för upplåtna rättigheter. Ett sådant förbehåll medför att rättigheten blir gällande gentemot förvärvaren. Underlåter överlåtaren att förbehålla en rättighet och blir denna till följd därav inte gällande mot förvärvaren, inträder enligt 7 kap. 18 § JB skyldighet för överlåtaren att ersätta rättighetshavarens skada.

Rättsläget är alltså sådant att en fastighetsägare har en skadeståndssanktionerad uppgiftsskyldighet med avseende på upplåtna rättigheter i samband med alla former av marköverlåtelse, antingen de har tvångskaraktär eller är frivilliga, utom just vid annan fastighetsreglering än inlösen. Det föreligger således en lucka som enligt utredningens uppfattning bör täppas till.

Att uppgiftsskyldighet i det berörda hänseendet för fastighetsägare som genom fastighetsreglering avstår mark bara är föreskriven för det fall då markavståendet sker genom inlösen har möjligen ett samband med regeln om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL. Denna regel ger uttryck för den grundprincip som förut varit gällande om att fastighetsbildning för ombildning av fastigheter inte får leda till mera betydande förändringar i storleksförhållandet mellan de berörda fastigheterna. En fastighetsreglering som lig-

ger inom ramen för vad som är tillåtet av hänsyn till fastighetsskyddet får i allmänhet inte mer än marginell betydelse för sådana rättigheter som är upplåtna i den berörda fastigheten. Det är bara rättigheter vilka är lokaliserade till just det område som avses med marköverföringen som mera påtagligt kan lida skada. Uppgift om sådana rättigheter inom ett begränsat regleringsområde kan i allmänhet komma fram även utan fastighetsägarens medverkan.

Fastighetsskyddet kan emellertid sättas åt sidan inte bara genom inlösen utan också med stöd av ägarens medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL. Regleringen får i sådant fall samma konsekvenser för rättighetshavarna som vid inlösen. För deras vidkommande saknar det således betydelse om marköverföringen har karaktär av en tvångsåtgärd gentemot ägaren eller innefattar en frivillig överlåtelse.

Utredningen föreslår med stöd av det anförda en generell föreskrift om skyldighet för fastighetsägare att lämna FBM uppgift om rättigheter. Denna föreskrift bör tas in i 4 kap. 11 § FBL, som även i övrigt innehåller bestämmelser av betydelse för sakägarutredningen. Bestämmelsen i 8 kap. 7 § FBL blir därmed i sin helhet överflödig. Paragrafen föreslås delvis upphävd i kommitténs betänkande Fastighetsbildning 3 (SOU 1984:72). Även återstående del föreslås nu upphävd. Till 8 kap. 7 § FBL hänvisar 22 § AL och 20 § LL. Även dessa paragrafer faller bort. Hänvisning till 4 kap. 11 § FBL finns redan i 19 § AL och 16 § LL.

Inledningsvis har framhållits att domvilla föreligger om en förrättning som inverkar på en rättighets omfattning eller bestånd genomförs utan att rättighetshavaren beretts tillfälle att föra sin talan. Den nu föreslagna föreskriften ändrar i och för sig inte på detta förhållande. Den omständigheten att rättighetshavaren kan få skadestånd av en fastighetsägare som underlåtit att lämna FBM uppgift om rättigheten bör emellertid innebära att domvillobesvär i allmänhet inte kommer i fråga.

2.2.2 Fastighetsbildnings verkan på avtalsrättigheter

Lagförslag:

5 kap.	10 § FBL
5 kap.	33 a § FBL
7 kap.	13 § FBL
7 kap.	28 § JB
7 kap.	29 § JB
23 kap.	8 § JB

Bestämmelser om hur ändring i fastighetsindelningen inverkar på rättigheter som tillkommit genom avtal finns i 7 kap. 27–30 §§ JB. Dessa bestämmelser innebär i huvudsak följande.

Delas en fastighet, dvs. blir föremål för klyvning eller avstyckning, gäller enligt 7 kap. 27 § JB en rättighet som har besvärat fastigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättigheten i fråga om utövningen begränsad till visst område av fastigheten, upphör den dock i den eller de av de nya fastigheterna som inte omfattar någon del av området. Om en rättighet efter delning av en fastighet kommer att gälla i flera fastigheter, skall enligt 7 kap. 28 § JB vederlaget för rättigheten fördelas mellan fastighetsägarna i för-

hållande till belastningen på varje fastighet. Delningen skall således inte föranleda någon ändring av det totala vederlaget utan endast en fördelning efter skälighet. Därvid bör särskilt beaktas om vissa rättigheter eller skyldigheter är geografiskt bundna (SOU 1968:57 s. 372).

Vid sammanläggning av fastigheter står nyttjanderätten alltid kvar åtminstone i den fastighet nyttjanderätten upplåtits i. Är det en lokaliserad nyttjanderätt flyter den inte ut i de fastigheter som läggs ihop med sammanläggningsfastigheten. Huruvida den i övriga situationer flyter ut får avgöras från fall till fall. Det kan t. ex. stå klart att utövningsområdet för rättigheten skulle ha begränsats vid upplåtelsen, om fastigheten då hade omfattat det större området (prop. 1970:20 s. A 329).

Om en fastighet undergår fastighetsreglering och därigenom tillförs mark, får en rättighet som inte är lokaliserad och som belastar denna fastighet därefter utövas även i det överförda området. Är rättigheten lokaliserad till visst område, flyter den emellertid inte ut i det överförda området. Om mark eller byggnad genom regleringen i stället frångår en rättighetsbelastad fastighet, upphör rättigheten att gälla i den överförda egendomen. Undantag gäller dock för hyresrätt. Säger inte tillträdaren av den överförda egendomen upp ett hyresavtal som gällde mot avträdaren inom en månad från tillträdet, gäller hyresavtalet mot tillträdaren (7 kap. 29 § JB).

En fastighetsreglering kan således medföra att en rättighet helt upphör eller att dess värde minskar i större eller mindre omfattning. Upphör rättigheten, utgår naturligtvis inte något vederlag för upplåtelsen i fortsättningen. Står däremot rättigheten kvar i begränsad omfattning, gäller att vederlaget skall sättas ned med skäligt belopp. Vill en nyttjanderättshavare säga upp avtalet i stället för att begära vederlagsjämkning, får han göra det, om förändringen av rättigheten inte är av ringa betydelse. Har nyttjanderättens värde i stället ökat genom fastighetsregleringen, får jordägaren säga upp avtalet, om nyttjanderättshavaren inte går med på skälig höjning av avgiften (7 kap. 30 § JB).

Talan om nedsättning av avgiften med stöd av 7 kap. 30 § JB skall väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. Talan skall när det rör sig om arrende eller hyra väckas vid fastighetsdomstolen och annars vid tingsrätten i den ort där fastigheten är belägen (8 kap. 32 § och 12 kap. 71 § JB samt 10 kap. 10 § RB). Säger en fastighetsägare med stöd av 7 kap. 30 § JB upp en arrendator eller hyresgäst, kan denne ha rätt till förlängning av avtalet (prop. 1970:20 s. B 982) enligt reglerna om besittningsskydd, men han får då vara beredd på ändring av villkoren. Tvist i anledning av en sådan uppsägning torde vara att anse som tvist om förlängning och skall enligt 8 kap. 30 § och 12 kap. 49 § JB handläggas av arrende- respektive hyresnämnden. För icke besittningsskyddade arrende- och hyresavtal upphör avtalet att gälla efter en uppsägning från fastighetsägaren enligt 7 kap. 30 § JB. Nyttjanderättshavaren kan få det riktiga i uppsägningen prövat endast genom att vid fastighetsdomstolen väcka talan om ogiltigförklaring av uppsägningen.

En grundläggande princip vid fastighetsreglering, vilken kommer till uttryck i bestämmelsen i 7 kap. 29 § JB, är alltså att mark som övergår från en fastighet till en annan skall vara fri från gravationer som hänför sig till den avstående fastigheten. Denna princip gäller f. ö. inte bara i fråga om nytt-

janderätt och servitut utan också den panträttsliga belastningen. Principen har sin grund i det förhållandet att nyttjanderätt och servitut, som upplåtits genom avtal, anses gälla i viss fastighet, inte i den mark som hör till fastigheten.

Tillämpningen av de bestämmelser vilka anger hur en fastighetsreglering inverkar på avtalsrättigheter ger för det mesta en lösning som från alla synpunkter framstår som rimlig och ändamålsenlig. En annan ordning som skulle innebära att rättigheterna fick stå kvar med sitt utövningsområde oförändrat skulle i allmänhet motverka syftet med regleringen. Det skulle inte heller vara rimligt att genom en sådan ordning tillerkänna de begränsade rättigheterna ett starkare skydd än äganderätten. En fastighetsreglering kan ju i vissa fall innebära att ägaren av en fastighet måste avstå mark mot sin vilja.

Principen om att mark som byter fastighetstillhörighet skall vara fri från rättigheter som upplåtits i den avstående fastigheten slår emellertid inte alltid väl ut. Det är sålunda inte ovanligt att en rättighet som helt eller delvis är lokaliserad till det område som avses med marköverföringen med fördel kan stå kvar utan att syftet med regleringen förfelas. Vissa slags rättigheter – såsom servitut eller nyttjanderätt för olika slags ledningar – är mera regelmässigt av den beskaffenheten. Rättighetshavarens anspråk på ersättning kan också ha den betydelsen att fastighetsägarna föredrar att låta rättigheten förbli orubbad under återstoden av upplåtelsetiden. Slutligen skall anmärkas att den omständigheten att rättighetshavaren har en byggnad på den mark som skall överföras enligt 5 kap. 7 § FBL i regel utgör hinder mot en reglering som leder till att rättigheten upphör. Det motsvarande gäller enligt samma paragraf när det finns en koncessionspliktig elektrisk starkströmsledning.

Att en rättighet alltid upphör att gälla i den mark som avses med överföringen lämnar också ett visst utrymme för missbruk. En fastighet kan med stöd av ägarens medgivande avstå en väsentlig del av sitt markinnehav eller t. o. m. helt utplånas. Sådan marköverföring sker ofta beträffande fastigheter i en och samma ägares hand. Det kan därvid inträffa att regleringen för med sig att en för ägaren ofördelaktig rättighetsupplåtelse upphör att gälla trots att stor del av den enligt avtalet gällande upplåtelsetiden återstår. Omständigheterna kan också vara sådana att rättighetshavaren annars skulle ha kunnat åberopa de bestämmelser om besittningsskydd som gäller för vissa slags arrenden. (Frågor om de besittningsskyddade arrendena behandlas ytterligare i följande avsnitt).

Det finns således olika situationer då en rättighet lämpligen bör fortsätta att gälla i mark som övergår från en fastighet till en annan – antingen på grund av att de berörda sakägarna har ett gemensamt intresse av en sådan ordning eller därför att rättighetshavarens intressen annars åsidosätts i oskälig mån. Bestämmelsen i 7 kap. 29 § JB om hur en fastighetsreglering inverkar på avtalsrättigheter är emellertid inte försedd med undantag. Detta innebär i regel att det måste till en överenskommelse mellan tillträdaren av marken och rättighetshavaren för att rättigheten inte skall falla bort. Det ankommer på FBM att försöka få till stånd en sådan överenskommelse när detta är lämpligt (se prop. 1969:128 s. B 493 samt lantmäteriverkets anvisningar för tillämpningen av FBL, avsnitt 5.0.c). Träffas en överenskommel-

se, är denna att anse som ett nytt upplåtelseavtal mellan tillträdaren av marken och nyttjanderättshavaren. Det måste därför tillses att avtalet uppfyller gällande föreskrifter, exempelvis de tvingande reglerna om minsta tid för upplåtelse av jordbruks- eller bostadsarrende.

Om en ny upplåtelse inte kommer till stånd genom avtal mellan tillträdaren och rättighetshavaren, har FBM för vissa fall en möjlighet att ändå trygga en fortsatt utövning av rättigheten. Ett avtalsservitut som faller bort kan sålunda på de villkor som anges i 7 kap. 1 § FBL ersättas med ett genom fastighetsreglering instiftat servitut. Vidare kan den som enligt avtal om antingen nyttjanderätt eller servitut innehar en ledning på det överförda markområdet genom beslut av FBM få avtalsrättigheten utbytt mot ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Frånsett dessa särskilda fall, saknar FBM möjlighet att träffa beslut om en rättighets bestånd. Detta vållar problem, särskilt ifråga om arrenden samt partiella nyttjanderätter av olika slag, såsom jakträtt, fiskerätt, avverkningsrätt m. m.

Att servitutsfrågor ligger inom ramen för vad FBM kan avgöra genom förrättningsbeslut, medan frågor om nyttjanderätt faller utanför, hänger samman med servitutets särskilda konstruktion med en fastighetsanknytning även på den härskande sidan. Servitutet utgör en tillhörighet till en fastighet och kan i det hänseendet vara av en avgörande betydelse för att fastigheten skall anses lämpad för sitt ändamål. Det är därför naturligt att frågor om servitut tas upp vid fastighetsbildning. En personanknuten nyttjanderätt kan däremot inte bidra till en fastighets ändamålsenlighet och det finns därmed från fastighetsbildningssynpunkt inte heller något lika uppenbart behov av att frågor om nyttjanderätt behandlas.

I promemorian (Ds Ju 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen lämnades dock ett förslag som i ett hänseende skulle bryta igenom principen om att frågor om nyttjanderätt skall ligga utanför förrättningsförfarandet. Förslaget handlade om officialnyttjanderätter (se vidare avsnitt 2.2.6). Promemorian innehöll emellertid inte några förslag om avtalsnyttjanderätter. Under remissbehandlingen av promemorian framhölls från flera håll att det var en brist att sådana förslag inte lämnats.

Lantmäteriverket anförde sålunda att verkets önskemål om lagstiftning var inriktat på behovet av förbättrade möjligheter att kunna hantera avtalsnyttjanderätter vid fastighetsreglering. Det var enligt lantmäteriverkets mening en brist i FBL:s skyddsmekanism att annan nyttjanderättshavare än arrendator inte kan få ersättning och att FBM inte kan bestämma att nyttjanderätten skall ligga kvar på mark som är föremål för marköverföring. Sveriges lantmätareförening gav uttryck för samma mening. Fastighetsbildningsmyndigheten i Malmö kommun utvecklade liknande synpunkter mera ingående samt anförde:

> Det bör allvarligt övervägas om inte regler angående hantering av avtalade nyttjanderätter bör införas i FBL. Det fall som är mest angeläget att få löst är följande. Vid marköverföring inträffar det inte så sällan att berörd mark belastas av nyttjanderätter av olika slag. P. g. a. bestämmelserna i 7 kap. 29 § jordabalken upphör sådana nyttjanderätter att gälla i den mark som överföres. Av olika skäl önskar ofta såväl nyttjanderättshavare som tillträdare att nyttjanderätterna skall förbli orubbade. För att sådana nyttjanderätter inte skall upphöra måste tillträdaren och nyttjanderättshavaren träffa särskilt avtal om att nyttjanderätten skall gälla även efter fastighetsregleringen.

Den tidsutdräkt och det arbete dessa avtal medför kan ibland vara så omfattande att köp av enbart dessa skäl istället måste genomföras genom avstyckning och sammanläggning. De nu belysta problemen skulle kunna lösas om det i FBL föreskrevs, att FBM efter medgivande från tillträdaren skulle kunna besluta att befintliga nyttjanderätter skall gälla på oförändrade villkor i tillträdarens fastighet. En motsvarande regel för avtalsservitut hade också varit önskvärd. Därigenom skulle problemen med t. ex. kraftledningsservitut vid fastighetsreglering kunna lösas på ett smidigt sätt. Mot det sistnämnda kan förvisso resas den invändningen att omvandling enligt ledningsrättslagen skall användas. I praktiken har det dock visat sig att kraftledningsägarna av olika skäl motsätter sig ledningsrätt. Dessutom är det mindre lämpligt att upplåta ledningsrätt på endast en kort sträcka av en kraftledning.

Utredningen menar i likhet med de anförda remissinstanserna att det behövs ny lagstiftning. Utredningen föreslår följande lösning.

Vid en fastighetsreglering som avser marköverföring får FBM förordna att en avtalsrättighet, som upplåtits i den avstående fastigheten och som utövas inom det område som överförs, skall bestå i det överförda området. Rättigheten skall således, till den del som den berör området, i fortsättningen gälla i den tillträdande fastigheten. Ett förordnande innebär avsteg från vad som annars skulle ha gällt enligt 7 kap. 29 § JB. Förutsättningen för att ett förordnande skall få meddelas bör vara att en sådan åtgärd är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

Kravet på lämplighet kan ofta anses uppfyllt i och med att ägaren av den tillträdande fastigheten är beredd att godta rättighetsbelastningen. Ett sådant godtagande följer ibland av vad som föreskrivits i ett regleringsavtal. Eftersom sådana ofta utformas efter samma modell som avtal om fastighetsköp, innehåller de ofta en klausul om förbehåll för upplåtna rättigheter. Även när ett sådant förbehåll inte gjorts i avtal mellan de berörda fastighetsägarna, kan tillträdaren dock ha ett intresse av att behålla rättighetsbelastningen genom att någon ersättning för skada till rättighetshavaren enligt 5 kap. 12 § FBL då inte skall utgå. Det bör i det här sammanhanget uppmärksammas att rätten till skadestånd enligt nämnda paragraf, vilken nu är förbehållen rättighetshavare som frånträder en byggnad samt arrendatorer, enligt utredningens förslag i betänkandet Fastighetsbildning 2 (SOU 1983:38) i framtiden skall gälla till förmån för alla slags rättighetshavare.

När frågan om ett förordnande om en avtalsrättighets bestånd väckts av den tillträdande fastighetsägaren, finns det ofta inte någon rimlig anledning att blanda in rättighetshavaren i förrättningshandläggningen. Det föreskrivs därför att ett förordnande får meddelas utan att rättighetshavaren blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte kan vara till olägenhet för honom och hans hörande även i övrigt framstår som obehövligt. Härigenom kommer handläggningen att kunna underlättas i väsentlig mån vid många förrättningar. Detta gäller inte minst sådana förrättningar som berör kraftledningsservitut, vilka omtalats i det ovan återgivna remissyttrandet. Sakägarutredningen skulle också kunna bli enklare i en del fall då FBM enligt nuvarande ordning har betydande svårigheter att klargöra om en inskriven rättighet fortfarande äger bestånd samt att spåra rättighetens innehavare. Sådant arbete blir onödigt om FBM ges möjlighet att meddela ett förordnande att rättigheten skall stå kvar.

Ett förordnande skall också i vissa fall kunna meddelas på begäran av rät-

tighetshavaren, även om någon överenskommelse mellan denne och tillträdaren inte kommer till stånd. En sådan åtgärd torde ibland vara lämplig när marköverföringen sker mellan fastigheter i en ägares hand. I dessa fall kan det framstå som oskäligt mot rättighetshavaren att ägaren genom fastighetsregleringen har en möjlighet att ensidigt bryta upplåtelseavtalet.

Oberoende av om frågan om förordnande väckts av tillträdaren eller av rättighetshavaren måste det ankomma på FBM att pröva i vad mån åtgärden är förenlig med regleringens syfte. En kvarstående rättighetsbelastning får således inte medföra att den markanvändning som åsyftats med ändringen i fastighetsindelningen inte kan komma till stånd.

Förslaget om möjlighet för FBM att meddela förordnande att en rättighet skall stå kvar i mark som byter fastighetstillhörighet redovisas i en ny bestämmelse i FBL – 5 kap. 33 a §. Denna skall äga direkt tillämpning bara på nyttjanderätt. I en annan ny paragraf – 7 kap. 13 § FBL – föreslås dock att 5 kap. 33 a § skall tillämpas även på servitut. Förslaget om förordnandemöjligheten föranleder också ändring i 7 kap. 29 § JB.

Om en rättighet skall stå kvar och gälla mot tillträdaren, måste detta som regel beaktas också när likvidersättningen för den överförda marken skall bestämmas. En föreskrift om detta föreslås intagen i 5 kap. 10 § FBL.

I 7 kap. 29 § JB lämnas också föreskrift om fastighetsregleringens inverkan på rättigheter som har upplåtits i den fastighet till vilken marköverföringen sker. Enligt denna föreskrift skall vissa rättigheter flyta ut och gälla även i det överförda markområdet. Sådana rättigheter kan därmed komma i konflikt med rättigheter som upplåtits i den avstående fastigheten och som enligt förordnande skall fortsätta att gälla i området. Utredningen föreslår ett tillägg till 7 kap. 29 § JB av vilket det framgår att de rättigheter som avsetts med förordnandet skall ha företräde.

Det sakrättsliga skyddet för en rättighet är i många fall beroende av att rättigheten är inskriven. När en rättighet byter fastighetsanknytning genom ett förordnande är det därför nödvändigt – om rättighetshavarens intressen skall bli beaktade – att inskrivningen av rättigheten i förekommande fall förs över till den nya fastigheten. Föreskrift om detta lämnas i 23 kap. 8 § JB och 5 kap. 33 a § FBL.

Förordnande om en rättighets bestånd torde – frånsett ledningsfallen – oftast komma i fråga när rättigheten i sin helhet har sitt utövningsområde lokaliserat till den överförda marken. För rättighetshavarens vidkommande innebär därvid förordnandet detsamma som om upplåtelsefastigheten bytt ägare genom köp eller annan överlåtelse. Rättigheten fortsätter att gälla i enlighet med upplåtelseavtalet och tillträdaren övertar avträdarens rättigheter och skyldigheter i förhållande till rättighetshavaren.

En rättighet kan emellertid efter ett förordnande också komma att belasta såväl den tillträdande som den avstående fastigheten. Effekten för rättighetshavaren blir därmed i princip densamma som när upplåtelsefastigheten delats genom avstyckning eller klyvning och rättigheten kommit att belasta flera fastigheter med skilda ägare. En föreskrift om vad som i sådant fall skall gälla vid avstyckning eller klyvning finns i 7 kap. 28 § JB. Enligt denna föreskrift skall vederlaget för rättigheten fördelas mellan ägarna i förhållande till belastningen på varje fastighet. Detta föreslås gälla även när rättigheten kommit att belasta flera fastigheter efter fastighetsreglering.

Vederlagsfördelningen mellan ägarna enligt 7 kap. 28 § JB ankommer vid avstyckning eller klyvning inte på FBM. Kan överenskommelse mellan ägarna inte träffas, får frågan avgöras av domstol. Vid fastighetsreglering kan vederlagsfördelningen få viss betydelse för bestämmandet av likvidersättningen. Frågan bör därför kunna tas upp och avgöras av FBM. Det föreslås sålunda genom en bestämmelse i 5 kap. 33 a § FBL att FBM i ett förordnande får föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som är ofrånkomlig.

En uppdelning av en rättighetsbelastning mellan flera fastigheter, oavsett om denna sker genom avstyckning, klyvning eller fastighetsreglering, ger upphov även till andra problem än sådana som rör fördelningen av vederlaget mellan ägarna. Vad som skall gälla är i många hänseenden oklart. För att i ett hänseende undanröja oklarheten och ge underlag för en ordning som är ändamålsenlig föreslår utredningen – genom ett tillägg i 7 kap. 28 § JB – att en uppsägning av upplåtelseavtalet från en av fastighetsägarna skall ge en nyttjanderättshavare rätten att frånträda upplåtelsen i dess helhet. Nyttjanderättshavaren löper därmed inte risken att vara bunden av upplåtelseavtalet efter det att han förlorat rätten till en del av det ursprungliga upplåtelse-

2.2.3 Fastighetsreglering som berör besittningsskyddade arrenden

Lagförslag: 5 kap. 33 a § FBL

Det i föregående avsnitt redovisade förslaget om möjlighet för FBM att förordna att en rättighet skall bestå i mark som genom fastighetsreglering byter fastighetstillhörighet tar sikte på avtalsrättigheter i allmänhet. Det finns emellertid ett visst slags rättigheter som fordrar en särskild uppmärksamhet, nämligen de besittningsskyddade arrendena.

I en interpellation (1980/81:131) i riksdagen frågades om det är lämpligt att jordbruksarrendatorns besittningsskydd kan bringas att upphöra vid fastighetsreglering samt om justitieministern var beredd att vidta åtgärder för att stärka jordbruksarrendatorns besittningsskydd vid fastighetsreglering. I interpellationen anfördes bl. a. följande:

> En skötsam jordbruksarrendator kan inte sägas upp under löpande arrendeperiod utan är garanterad att få sitta kvar på arrendet till den 14 mars det år kontraktet löper ut. Det övervägande antalet jordbruksarrendatorer har också rätt till förlängning av avtalet när arrendeperioden löper ut. Endast om jordägaren kan visa att det föreligger någon av de i lagen angivna besittningsbrytande grunderna får arrendatorn lämna arrendestället. Vid fastighetsreglering upphör emellertid arrenderätten i mark som överförs i och med att fastighetsregleringen vinner laga kraft. Arrendatorn får inte ens sitta kvar till närmaste fardag. Arrendatorn är visserligen sakägare vid fastighetsregleringen men torde inte ha något sakinflytande som kan skydda hans rätt. Hans enda skydd är skadeståndsrätten i 5 kap. 12 § FBL. I jordbruksarrendekapitlet saknas hänvisning till FBL och bestämmelsen i 7 kap. jordabalken om verkan av fastighetsreglering. Risk föreligger för rättsförlust för arrendatorn. I ett fastighetsregleringsfall i praktiken har det visat sig att fastighetsbildningslagens regler gör jordbruksarrendatorns ställning otrygg. Med stöd av regeln i 5 kap. 18 § FBL om verkan av överenskommelser mellan jordfastighetsägarna torde det också vara möjligt att kringgå jordabalkens besittningsskydd för jordbruksarrendatorer.

Justitieministern hänvisade i sitt svar på interpellationen till fastighetsbildningsutredningens arbete.

Utredningen har också vid överläggningar med företrädare för LRF fått höra önskemål om lagstiftning som gör det möjligt att vid fastighetsreglering beakta arrendatorns besittningsskydd.

Jordbruksarrende är en brukningsform som fått en allt större betydelse inom den svenska jordbruksnäringen. Ungefär hälften av alla jordbruksföretag i landet består helt eller delvis av arrendemark. Storleksrationalisering genom tillskottsarrende har blivit allt vanligare.

En huvudprincip i arrendelagstiftningen av i dag är ett starkt besittningsskydd för arrendatorn. Sådant har ansetts motiverat från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter. Sedan JB och FBL samtidigt infördes år 1972 har arrendatorns besittningsskydd förstärkts genom lagändringar 1979 och 1984.

Besittningsskyddet vid jordbruksarrende innebär bl. a. att arrendatorn, när den avtalade arrendetiden gått till ända, har rätt till förlängt arrende på villkor som, om jordägaren och arrendatorn inte kan enas, bestäms av arrendenämnden. Detta gäller enligt 9 kap. 7 § JB i fråga om arrenden som omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrenden) samt andra arrenden (sidoarrenden) med längre avtalstid än ett år. Besittningsskyddet kan brytas av jordägaren under vissa förutsättningar, vilka anges i 9 kap. 8 § JB. Grund för brytande föreligger, förutom vid försumlighet från arrendatorns sida, när jordägaren, hans make eller avkomling själv vill bruka arrendestället (självinträde), när arrendestället behövs för rationaliseringsändamål eller när det skall användas för annat ändamål än jordbruk. Arrendatorn går likväl – utom när jordägaren kan stödja sig på en fastställd stadsplan eller byggnadsplan – inte miste om sin rätt till förlängning, om det är obilligt mot honom att arrendeförhållandet upphör. Ligger rationaliseringsskäl bakom jordägarens önskan att bryta besittningsskyddet, måste dock arrendatorn kunna hävda att det av särskilda skäl är obilligt mot honom att förlängning vägras. Vid prövningen av frågan om besittningsskyddet får brytas har arrendenämnden bl. a. att beakta sådana sociala skäl som kan åberopas till stöd för ett fortsatt arrende.

Det finns inga särskilda regler om fastighetsreglering som berör besittningsskyddade arrenden. Vad som gäller i fråga om nyttjanderätt i allmänhet gäller också för dessa. Detta innebär bl. a. att ett jordbruksarrende enligt 7 kap. 29 § JB upphör att gälla i mark som frångår arrendefastigheten.

Att en arrendator med besittningsskydd får finna sig i att hans arrenderätt till viss del upphör genom fastighetsreglering är inte något anmärkningsvärt med hänsyn till att en marköverföring också kan ske mot ägarens vilja. Till skydd för ägarens intressen har emellertid i 5 kap. 4–8 §§ FBL uppställts olika förutsättningar för att fastighetsreglering skall få genomföras med tvång. Viktigast är bestämmelsen om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 §, enligt vilken fastigheten inte får ändras så att den blir mindre lämpad för sitt ändamål. Arrendatorn har inte något motsvarande skydd för sin brukningsenhet. Av de angivna skyddsreglerna kan arrendatorn bara åberopa den i 5 kap. 6 § 2 st. intagna bestämmelsen om att regleringen – när denna kan utföras enligt olika alternativ – skall verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämras. Detta in-

nebär att en fastighetsreglering som helt eller till väsentlig del utsläcker arrenderätten kan genomföras utan att arrendatorn behöver lämna sitt medgivande. En reglering som för arrendatorns vidkommande får sådan omfattning sker i allmänhet med stöd av en överenskommelse mellan fastighetsägarna eller avser marköverföring mellan fastigheter i en och samma ägares hand.

Det som nu sagts innebär dock inte att en fastighetsreglering med stöd av en överenskommelse mellan fastighetsägarna eller med deras medgivande kan genomföras utan att någon hänsyn tas till arrendatorns intressen. Sålunda torde arrendatorn ha ett visst skydd genom de i 3 kap. FBL angivna allmänna villkoren för fastighetsbildning. Av särskild vikt är bestämmelsen i 3 kap. 6 § FBL, enligt vilken en fastighetsbildning som berör jordbruksfastighet får äga rum bara om åtgärden är till övervägande nytta för jordbruksnäringen. Såsom tidigare anförts har arrendejordbruket en mycket stor betydelse för jordbruksnäringen, och strukturrationaliseringen inom jordbruket bygger till en inte oväsentlig del på tillskottsarrenden. Det är således uppenbart att arrrendeförhållanden i vissa fall kan utgöra hinder mot fastighetsreglering som önskas av de berörda fastighetsägarna. I samma riktning verkar jordförvärvslagens regler, vilka ibland blir tillämpliga vid fastighetsregleringen.

Arrendatorn är enligt 5 kap. 34 § FBL sakägare vid fastighetsregleringen. Han anses emellertid inte därmed ha rätt att föra talan i frågan om den sökta marköverföringen får tillåtas eller inte. Frågan om 3 kap. 6 § FBL kan åberopas till skydd för arrendatorns brukningsenhet ligger således utanför arrendatorns talerätt. Arrendatorn är inte sakägare vid lantbruksnämndens prövning av frågan om förvärvstillstånd. Det som nu sagts innebär att bevakningen av arrendatorns intressen i fråga om marköverföringens tillåtlighet formellt sett är förbehållen den officialprövning som ankommer på FBM resp. lantbruksnämnden.

Lämplighetsprövningen enligt 3 kap. FBL samt tillståndsprövningen enligt jordförvärvslagen innebär emellertid att en fastighetsreglering strängt taget inte innefattar någon risk för ett rationellt arrendejordbruk. Annorlunda förhåller det sig med arrendejordbruk som är mindre bärkraftiga. Lantbruksföretag som vid tillämpningen av jordförvärvslagen bedöms som icke utvecklingsbara har nämligen i allmänhet inte något skydd i denna lagstiftning. Lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL lägger oftast inte heller hinder i vägen mot en fastighetsbildning som undanröjer förutsättningarna för ett sådant företags existens. En sådan fastighetsbildning kan tvärtom vara angelägen från strukturpolitisk synpunkt.

Besittningsskyddet enligt jordabalken grundas, som ovan redovisats, inte bara på allmänna strukturpolitiska och andra ekonomiska hänsyn. Det kan åberopas också av en arrendator med ett icke utvecklingbart lantbruksföretag. Hänsyn till olika sociala faktorer kan sålunda tas vid bedömningen av hans rätt att behålla arrendestället. Detta gäller också när rationaliseringsskäl åberopas som grund för att bryta arrendatorns besittningsskydd – låt vara dock att de sociala faktorerna då väger mindre än annars.

Vid fastighetsreglering saknas utrymme för att ta sådana hänsyn som nu sagts. Detta innebär att besittningsskyddet i viss mån är urholkat genom att det föreligger en lucka i förhållandet mellan arrendelagstiftningen och fastig-

hetsbildningslagstiftningen – en lucka som i allt väsentligt uppkommit genom 1979 och 1984 års ändringar i arrendelagstiftningen, varigenom besittningsskyddet kraftigt förstärktes. Fastighetsreglering kan därmed – såsom anfördes i den ovan redovisade interpellationen – användas i syfte att kringgå besittningsskyddsreglerna. Detta är inte tillfredsställande.

När det gäller att bedöma behovet av ändrad lagstiftning i syfte att förstärka arrendatorns ställning vid fastighetsreglering bör också beaktas de olika resultat beträffande arrendets bestånd som erhålls om fastighetsbildningen genomförs som avstyckning och sammanläggning eller som fastighetsreglering. Om ett område överförs till annan fastighet genom avstyckning och sammanläggning, lever arrendet vidare i området men det upphör om överföringen i stället sker genom fastighetsreglering. Vilken av metoderna som kommer till användning i det enskilda fallet kan bero på en tillfällighet. Detta är inte heller bra.

Regler om förstärkning av arrendatorns ställning vid fastighetsreglering måste utformas så att de inte i väsentlig mån motverkar syftet med fastighetsregleringen – lämpligare fastighetsindelning eller mer ändamålsenlig markanvändning. Reglerna bör vidare vara sådana att de kan tillämpas i den mängd olika situationer som kan uppkomma vid fastighetsreglering av olika slag och dessutom utgöra en rimlig avvägning mellan å ena sidan arrendatorns intresse av fortsatt arrende och å andra sidan rationaliseringsintresset, vilka ofta kan vara motstående.

Ett sätt att förbättra arrendatorns ställning skulle vara att införa en regel om krav på medgivande av arrendatorn när fastighetsregleringen är ägnad att i väsentlig mån skada arrendatorns företag. Detta torde emellertid vara att gå för långt. En regel om medgivande av arrendatorn i de fall regleringen genomförs på grundval av fastighetsägarens medgivande förefaller inte heller lämplig, eftersom en sådan regel får anses innebära ett alltför långt gående ingrepp i jordägarens rätt att förfoga över sin egendom.

Den lösning som utredningen i stället föreslår anknyter till det förslag som beträffande avtalsrättigheter i allmänhet redovisats i föregående avsnitt. Utredningen föreslår sålunda att FBM skall kunna förordna att arrenderätten får stå kvar i mark som överförs från upplåtelsefastigheten till en annan fastighet. Utrymmet för sådant förordnande skall dock vara större än annars när det rör sig om ett besittningsskyddat arrende.

De allmänna förutsättningarna för att meddela förordnande skulle, enligt vad som uttalats i föregående avsnitt, vara att en sådan åtgärd är lämplig samt att den inte motverkar syftet med fastighetsregleringen. Syftet med en reglering som berör utarrenderad jordbruksmark är i allmänhet att genom ändringen i fastighetsindelningen skapa ett underlag för en mera rationell indelning i brukningsenheter. Den åsyftade rationaliseringen förutsätter därvid oftast att arrendet upphör. De angivna rekvisiten skulle därmed lämna ett ganska litet utrymme för förordnande om arrenderättens bestånd.

Utredningen föreslår emellertid att ett sådant förordnande får meddelas utan lika stort avseende på de nämnda rekvisiten som annars, när arrendatorn visar beaktansvärda skäl för fortsatt arrende. Hänsyn skall dock fortfarande tas till syftet med regleringen, såtillvida att åtgärden inte i väsentlig mån får motverka detta. Är den återstående arrendetiden lång, skulle ett förordnande kunna innebära att fastighetsbildningen strider mot aktualitets-

kravet i 3 kap. 1 § FBL. FBM har då att välja mellan att låta arrendatorn sitta kvar och vägra fastighetsreglering eller underlåta förordnande och medge fastighetsreglering.

Vad som nu föreslagits kan närmast jämföras med vad som i 9 kap. 8 § 1 st. 4 JB föreskrivs om jordägarens möjligheter att bryta besittningsskyddet under åberopande av rationaliseringsskäl. Där stadgas sålunda att arrendatorn saknar rätt till förlängning av arrendet, om jordägaren gör sannolikt att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Det som nu föreslagits är enligt utredningens uppfattning ägnat att i allt väsentligt täcka den lucka som enligt vad ovan anförts föreligger i förhållandet mellan arrendelagstiftningen och fastighetsbildningslagstiftningen. Ett förordnande om fortsatt arrende trots fastighetsregleringen skall således i allmänhet meddelas när omständigheterna är sådana att jordägaren inte kunnat bryta besittningsskyddet i en förlängningstvist.

Den särskilda bestämmelsen om förordnande med avseende på besittningsskyddade arrenden tas in i ett andra stycke i den nya paragrafen 5 kap. 33 a § FBL. Där anges såsom ett villkor för förordnande utöver vad som hittills redovisats att arrendatorn framställt yrkande om en sådan åtgärd.

Regler om besittningsskydd finns inte bara beträffande jordbruksarrende utan också med avseende på bostadsarrende och fiskearrende. Bostadsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus (s. k. sommarstugearrenden). Fiskearrende föreligger när fiskerätt upplåts för yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning. Den föreslagna bestämmelsen skall gälla också bostadsarrenden och fiskearrenden. Bestämmelsen om byggnadsskydd i 5 kap. 7 § FBL innebär dock att en bostadsarrendator i praktiken sällan behöver åberopa den här föreslagna skyddsregeln. Däremot kan det säkert uppkomma situationer då det är praktiskt och i överensstämmelse med sakägarnas önskemål att med stöd av den bestämmelse som gäller rättigheter i allmänhet förordna att ett bostadsarrende skall stå kvar i överförd mark.

2.2.4 Frågor om tidpunkten när en rättighet upphör efter fastighetsreglering

Lagförslag: 5 kap. 30 b § FBL
15 kap. 2 § FBL
8 kap. 4 § JB

Fastighetsbildning är enligt 1 kap. 2 § 2 st. FBL fullbordad när uppgift om åtgärden har införts i fastighetsregistret. De sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildningen inträder därför i och med registreringen. Till de sakrättsliga verkningarna av en fastighetsreglering hör att rättigheter som belastar mark som överförs från en fastighet till en annan faller bort enligt 7 kap. 29 § JB. Härav borde följa att en sådan rättighet får utövas intill dess att registreringen sker men inte därefter. Det sagda måste emellertid sättas i relation till reglerna om tillträde och förtida tillträde i 5 kap. 30 och 30 a §§

FBL. Dessa bestämmelser innebär i huvudsak följande.

Tillträde sker vid den tidpunkt som FBM bestämmer. Enligt huvudregeln i 30 § skall tillträdet därvid bestämmas till tidigast den dag då fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft. Om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, får FBM dock besluta om förtida tillträde enligt bestämmelser i 30 a §. Tillträdet får i allmänhet inte bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det att uppgift om fastighetsregleringen införts i fastighetsregistret. Särskilda skäl kan dock föranleda att tillträdet skall anges till en senare tidpunkt. Om FBM inte meddelat något beslut om tillträde, gäller att tillträde sker i anslutning till registreringen.

Reglerna innebär att tidpunkten för tillträde kan sammanfalla med registreringen, men den kan också ligga i tiden både före och efter. Frågan är vilken betydelse tillträdestillpunkten har för rättigheterna. När tillträdestidpunkten infaller före registreringen ligger det nära till hands att tycka att rättigheter som till följd av fastighetsregleringen skall upphöra att gälla inte längre får utövas efter det att tillträde har skett. Skall å andra sidan tillträdet ske efter registreringstidpunkten, ligger det lika nära till hands att anse att en rättighet som enligt upplåtelseavtalet fortfarande gäller inte skall utsläckas före tillträdet.

Vad som gäller är inte alldeles klart. Med hänsyn härtill kan enligt utredningens mening en lagändring i klargörande syfte vara motiverad. Denna bör gå ut på en föreskrift att skyldigheten för rättighetens innehavare att avträda marken inträder vid tillträdestidpunkten.

Det finns vidare skäl att även överväga en saklig ändring i ett hänseende där det enligt nuvarande ordning brister i fråga om överensstämmelsen mellan jordabalkens och fastighetsbildningslagens regelsystem.

I 8 kap. 4 § JB finns särskilda bestämmelser om vid vilken tidpunkt ett arrende skall upphöra att gälla när jordägaren eller arrendatorn av någon anledning har rätt att frånträda avtalet innan upplåtelsetiden gått till ända. Sådan anledning kan förekomma när arrenderätten är förverkad. Då gäller som regel att arrendatorn skall avträda på den fardag (den 14 mars) som inträffar närmast efter det att han blivit uppsagd. Andra anledningar till förtida uppsägning anges i olika paragrafer i 8–11 kap. JB. Arrendet upphör då att gälla på den fardag som inträffar närmast efter det att sex månader förflutit från uppsägningen. Detsamma gäller bl. a. när arrenderätten upphör till följd av att fastigheten försäljs på en exekutiv auktion.

Det som nu sagts om avträdestidpunkt när ett arrende upphör före avtalstidens utgång gäller inte när arrendet enligt 7 kap. 29 § JB helt eller delvis faller bort på grund av en fastighetsreglering. Det behövs i det fallet inte att arrendatorn blir särskilt uppsagd. Den i förrättningen bestämda tillträdestidpunkten blir i stället avgörande för när arrendet skall upphöra. Detta kan innebära att arrendatorn går miste om den omställningstid som han vid andra fall av förtida upphörande skulle ha varit tillförsäkrad enligt jordabalkens uppsägningsregler.

Utredningen anser att det nu anförda ger vid handen att det föreligger ett behov av lagändring så att arrendatorn också i samband med fastighetsreglering garanteras en viss omställningstid. Behovet av sådan lagstiftning hänför sig i praktiken främst till jordbruksarrendena. Bestämmelsen om fardag har särskild betydelse för dessa arrenden. Även om arrendatorn enligt vad som

nu föreskrivs i 5 kap. 31 § FBL i och för sig alltid har rätt att bärga växande gröda, finns det därför skäl att även vid fastighetsreglering anknyta avträdestidpunkten till fardagen.

Utredningen föreslår att en jordbruksarrendator skall ha skyldighet att avträda den mark i vilken arrendebelastningen till följd av fastighetsregleringen skall upphöra tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats. Utgångspunkten för tidräkningen blir därmed i allmänhet den dag då arrendatorn i egenskap av sakägare delgavs kallelse till det första förrättningssammanträdet eller när han på annat sätt bereddes tillfälle att yttra sig över förrättningsansökningen.

Förslag i de frågor som hittills diskuterats tas in i en ny paragraf, 5 kap. 30b § FBL. En föreskrift om rätt att föra talan mot beslut i fråga om tidpunkten för en rättighetshavares skyldighet att avträda tas in i 15 kap. 2 § FBL.

När ett arrende bara delvis faller bort till följd av en fastighetsreglering, är arrendatorn enligt 7 kap. 30 § JB berättigad till jämkning av arrendeavgiften för återstoden. Han kan emellertid under vissa förutsättningar enligt samma paragraf välja att i stället säga upp arrendet till den del som det inte berörts av regleringen. En sådan uppsägning blir som regel nödvändig om arrendatorns jordbruksföretag tillfogats sådan skada av regleringen att arrendestället inte längre ger den lönsamhet som arrendatorn kan godta.

När arrendatorn med stöd av 7 kap. 30 § JB säger upp ett arrendeavtal torde det i allmänhet vara angeläget för honom att hans bundenhet av avtalet upphör samtidigt med avseende på hela arrendestället. Risken för att detta inte skall bli fallet är emellertid stor. Arrendatorns rätt till den del av arrendestället som omfattas av regleringen upphör således vid den tidpunkt som följer av tillträdesreglerna i FBL medan hans rätt till arrendestället i övrigt och hans bundenhet av avtalet i denna del enligt uppsägningsregeln i jordabalken upphör först på den fardag som inträffar närmast efter det att sex månader förflutit från uppsägningen.

Även i det här hänseendet behövs en bättre samordning mellan jordabalkens och fastighetsbildningslagens regelsystem. Utredningen föreslår den ändringen i 8 kap. 4 § JB att arrendatorn i en uppsägning som sker med stöd av 7 kap. 30 § JB skall ha rätt att begära att arrendeavtalet skall upphöra att gälla samma dag som arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark.

2.2.5 Ersättning för nyttjanderätt som upphör vid fastighetsreglering

Lagförslag: 9 kap. 23 § JB

En fastighetsreglering som innebär att en rättighet helt eller delvis upphör att gälla medför skada för rättighetens innehavare. Det finns därför regler för vissa fall om hur rättighetshavaren skall kompenseras för skadan. Om rättigheten utgörs av servitut, är rättighetshavaren sakägare i förrättningen i sin egenskap av fastighetsägare. Den skada som uppkommer till följd av regleringen består i första hand av en värdeminskning på servitutshavarens härskande fastighet. Skadan är således av samma art som den som uppkom-

mer vid marköverföring. Principerna för ersättning är därför också i huvudsak desamma för marköverföring och servitutsåtgärder. Servitutshavaren är sålunda i första hand berättigad till likvidersättning enligt 5 kap. 10 § FBL.

Reglerna om ersättning till nyttjanderättshavare är annorlunda.

Även en nyttjanderättshavare kan någon gång vara berättigad till likvidersättning enligt 5 kap. 10 § FBL. Detta förutsätter emellertid att en byggnad som tillhört nyttjanderättshavaren i samband med en marköverföring övergått i tillträdarens ägo. En sådan äganderättsövergång förutsätter i sin tur att regleringen genomförts utan stöd av nyttjanderättshavarens medgivande. Överföring av mark med byggnad får enligt 5 kap. 7 § 2 st. FBL ske tvångsvis endast om byggnaden har obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning och det inte uppkommer väsentlig olägenhet för sakägare.

Frånsett den sålunda begränsade rätten till likvidersättning skall nyttjanderättshavaren i första hand kompenseras genom att han enligt 5 kap. 33 § FBL tillförsäkras ett nytt utövningsområde för sin rättighet på upplåtelsefastigheten. Det kan förmodas att den här möjligheten att kompensera en nyttjanderättshavare sällan är tillämplig.

Nyttjanderättshavarens möjlighet att erhålla ekonomisk kompensation regleras i första hand av bestämmelsen om vederlagsjämkning i 7 kap. 30 § JB. Arrendeavgiften eller motsvarande avgift kan sättas ned med hänsyn till att rättigheten genom regleringen minskat i värde. Jämkning förutsätter att nyttjanderätten bara delvis berörts av regleringen och att nyttjanderättshavaren inte i förekommande fall begagnat sig av sin rätt att i stället säga upp avtalet. Möjligen kan dock jämkningen också innebära att fastighetsägaren åläggs att betala tillbaka en del av ett vederlag som han eller en tidigare ägare erhållit som förskott. I så fall skulle jämkningsbestämmelsen ibland kunna tillämpas också när nyttjanderätten upphör helt.

Fråga om jämkning enligt 7 kap. 30 § JB prövas inte under förrättningen. Nyttjanderättshavaren får i stället väcka talan mot jordägaren vid fastighetsdomstolen. Detta förutsätter att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Vederlagsjämkningen kan inte alltid ge nyttjanderättshavaren full kompensation. Detta blir i första hand fallet när nyttjanderätten helt upphör antingen på grund av att den uteslutande är lokaliserad till regleringsområdet eller därför att nyttjanderättshavaren begagnar sig av sin uppsägningsrätt. Även när nyttjanderätten delvis kvarstår och jämkning äger rum, kan det emellertid återstå skada som inte blivit beaktad. Vid jämkning av vederlaget kan nämligen hänsyn inte tas till sådana kostnader som uppstår på grund av att en arrendator nödgas lägga om sin produktion eller för att hans anläggningar blir onyttiga eller till den förlust han kan göra genom att nedlagt kapital annas blir onödigt.

Den återstående skadan kan i vissa fall ersättas såsom personlig skada enligt bestämmelsen i 5 kap. 12 § FBL. Sådant skadestånd bestäms av FBM under förrättningen. Detta kan ibland inte ske förrän frågan om vederlagsjämkning eller uppsägning enligt 7 kap. 30 § JB blivit slutligt avgjord genom en dom som vunnit laga kraft. I sådana fall måste förrättningen vila intill dess frågan om ersättning till nyttjanderättshavaren kan tas upp.

Ersättning enligt 5 kap. 12 § FBL utgår i första hand till arrendatorer.

Härjämte kan bestämmelsen bara tillämpas på andra nyttjanderättshavare som genom regleringen mister byggnad eller särskild rätt till byggnad – alltså i främsta rummet hyresgäster. Innehavare av partiella rättigheter, såsom jakträtt, fiskerätt m. m., är således i allmänhet inte berättigade till någon ersättning.

I lagen anges inte närmare hur skadeståndet enligt 5 kap. 12 § FBL skall bestämmas och frågan har inte heller behandlats i förarbetena. De principer som gäller vid expropriation torde dock gälla (se förarbetena till expropriationslagen, SOU 1969:50 och prop. 1971:122). Ersättning skall således utgå endast för ekonomisk skada och enligt grundprincipen att sakägarens förmögenhetsställning efter fastighetsregleringen skall vara densamma som om regleringen inte ägt rum. Skadan måste naturligtvis vara orsakad av regleringen. En jämförelse görs mellan två tänkta händelseförlopp; å ena sidan det som skulle utvecklat sig om inte fastighetsregleringen skett och å andra sidan det som kan antas komma att utveckla sig därefter.

Skadeståndet skall i första hand kompensera arrendatorn för de förluster som uppstår på grund av att arrendet upphör i förtid. För tiden efter den avtalade arrendeperiodens slut har han som regel inte rätt till någon ersättning. Är det emellertid fråga om ett arrende med besittningsskydd, bör ersättning ibland kunna utgå även för viss tid efter kontraktstidens slut. Det får då göras en sannolikhetsbedömning av huruvida arrendet skulle ha förlängts vid den avtalade kontraktstidens utgång för ytterligare en eller två perioder. (Jfr beträffande hyresgäst med besittningsskydd vid expropriation NJA 1955 s. 530. I rättspraxis föreligger också ett annat expropriationsfall NJA 1959 s. 666 där besittningsskydd visserligen inte förelåg men nyttjanderättshavaren ändå kunnat påräkna förlängning och därför tillerkändes ersättning även för tiden efter den avtalade nyttjanderättstidens utgång.) Om FBM bestämmer tillträdestidpunkten till den dag då arrendekontraktet löper ut och hela arrendet upphör, får frågan om skadestånd överhuvudtaget skall utgå till arrendatorn således bedömas mot bakgrund av hans möjligheter till förlängning efter kontraktstidens utgång. Bedöms det, att arrendet skulle upphört oberoende av fastighetsregleringen, skall ingen ersättning utgå. Undantag utgör dock det fallet att besittningsavbrott skulle ha skett därför att arrendestället skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan eller till annat ändamål än jordbruk. I ett sådant fall bör arrendatorn vara berättigad till ett skadestånd som motsvarar den flyttningsersättning som han skulle ha fått annars med tillämpning av 9 kap. 14 § JB.

Om en arrenderätt helt upphör under löpande arrendeperiod, bör arrendatorn i första hand få ersättning för arrenderättens värde. Härmed avses enligt förarbetena dess överlåtelsevärde (jfr prop. 1970:20 s. B 953 samt NJA II 1908 nr 5 s. 41).Detta inbegriper kompensation till arrendatorn för att han inte under återstoden av den avtalade arrendeperioden kan dra nytta av de installationer han gjort på arrendestället men också i förekommande fall det värde som ligger i att arrendeavgiften är lägre än normalt. Skulle det senare vara fallet, blir likvidvärdet för avträdaren av marken i motsvarande mån lägre. Härutöver bör arrendatorn också få kompensation för sådana merkostnader och inkomstförluster som orsakas av att arrendet upphör i förtid.

Den ekonomiska kompensationen till nyttjanderättshavare som lider ska-

da genom fastighetsreglering fastställs sålunda sammanfattningsvis vid två skilda förfaranden, avsedda för olika delposter i skadereglering. Det ena förfarandet – vederlagsjämkningen enligt 7 kap. 30 § JB – ligger utanför förrättningen. Det ankommer på domstol och kan tillämpas på alla slags nyttjanderätter. Det andra förfarandet – bestämmandet av ersättning för personlig skada enligt 5 kap. 12 § FBL – hör däremot till förrättningen. Det gäller i praktiken bara vid arrende och hyra. För jordbruksarrende tillkommer härjämte i vissa fall ett tredje förfarande som kan ha betydelse för kompensationen till arrendatorn, nämligen avräkningsförfarandet enligt 9 kap. 23 § JB. Detta grundas ofta på en arrendesyn. Vid avräkningen tillgodoräknas arrendatorn avhjälpta tillträdesbrister och jordägaren föreliggande avträdesbrister. Arrendatorn kan också tillgodoräknas ersättning för visst förbättringsarbete enligt 9 kap. 21 § JB. Sådana poster för vilka arrendatorn har rätt till ersättning enligt avräkningen kan inte inbegripas i skadeståndet enligt 5 kap. 12 § FBL.

Förhållandet mellan ersättningsbestämmelserna i arrendelagstiftningen och fastighetsbildningslagstiftningen skall här belysas med ett exempel avseende jordbruksarrende.

En person arrenderar av en annan hela dennes fastighet Storgård 1:1. Upplåtelsen är ett besittningsskyddat sidoarrende med en avtalstid om fem år. Under det andra året av den avtalade arrendetiden överförs genom fastighetsreglering del av Storgård 1:1 – område a – till grannfastigheten Storgård 1:2.

Genom regleringen upphör arrendet i det överförda området. Arrendatorn väljer att behålla arrendet av återstoden. Den minskning av arrenderättens värde som fastighetsregleringen innebär, ger arrendatorn rätt till vederlagsjämkning enligt 7 kap. 30 § JB. Arrendatorn och jordägaren träffar överenskommelse om den lägre årliga arrendeavgift arrendatorn efter fastighetsregleringen skall utge för återstoden av arrendet. Någon ersättning i övrigt för arrendets upphörande i området kan i exemplet inte utgå till arrendatorn med stöd av 7 kap. 30 § JB. Hade arrendatorn ansett att han inte kunde fortsätta arrendet avseende återstoden, hade han enligt nyss nämnda bestämmelse kunnat säga upp avtalet under förutsättning att förändringen bedöms vara av ej ringa betydelse.

I samband med att arrendet upphör avseende området skall jordägarens och arrendatorns ekonomiska mellanhavanden i anledning härav regleras enligt bestämmelserna om avräkning i jordbalken. Först härefter kan frågan om skadestånd enligt 5 kap. 12 § FBL till arrendatorn avgöras. I avvaktan på att avräkningen mellan jordägaren och arrendatorn genomförs förklarar FBM med stöd av 4 kap. 39 § FBL förrättningen vilande. När – såsom i exemplet – arrendatorn går förlustig endast en del av det arrenderade området, kan FBM också behöva förklara förrättningen vilande i ersättningsdelen i avvaktan på att uppsägningsfristen enligt 7 kap. 30 § JB löper ut, och det således kan konstateras huruvida arrendatorn väljer att säga upp avtalet avseende återstoden av arrendet. Skadeståndet till arrendatorn enligt 5 kap. 12 § FBL kan nämligen bli olika stort beroende på om arrendatorn som en följd av fastighetsregleringen frånträder hela arrendet eller endast en del av det.

Vid den arrendesyn på det överförda området, vilken enligt överenskommelse mellan arrendatorn och jordägaren i exemplet skall föregå avräkningsförfarandet, konstateras brist om 20 000 kr avseende täckdikningen på området. Bristen, som uppkommit under arrendeperioden, har orsakats av att arrendatorn vanskött täckdikningen, och avhjälpandet beräknas kosta angivet belopp. Vid avräkningen bestäms därför att arrendatorn är skyldig att till jordägaren utge 20 000 kr för bristen. Arrendatorn har uppfört en potatislada – vid regleringstillfället värd 10 000 kr – på området.

Enligt jordabalken har han inte rätt till ersättning för den av jordägaren, och särskild överenskommelse om rätt till ersättning har inte heller träffats. Arrendatorn har också på området anlagt en markväg. För denna har han enligt jordabalken rätt till ersättning av jordägaren på grund av att ersättningsrätten inte avtalats bort. Ersättningen bestäms enligt överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn till 8 000 kr, och vid avräkningen fastställs att jordägaren är skyldig att betala 8 000 kr till arrendatorn för vägen. Resultatet av avräkningen blir att arrendatorn skall betala 20 000 – 8 000 = 12 000 kr till jordägaren. Han förlorar potatisladan utan att få ersättning för den av jordägaren.

Sedan avräkningen är klar, kan FBM fortsätta förrättningen och meddela ersättningsbeslut.

Ägaren av 1:2 skall utge ersättning för vad han erhåller, dvs. marken – med en inte fungerande täckdikning –, markvägen och potatisladan. Likvidersättningen bestäms till sammanlagt 75 000 kr.

Ägaren av 1:1 skall ha ersättning för marken. Denna ersättning skall först minskas med ett belopp motsvarande den belastning arrendet inneburit. Eftersom avgiften för arrendet i exemplet utgått med marknadsmässigt belopp, kan arrendet knappast anses ha varit en belastning. Denna utgör därför 0 kr. Ägaren av 1:1 får i förrättningen ersättning för marken (exklusive markvägen) i befintligt skick, dvs. med en inte fungerande täckdikning, med 75 000 – 10 000 – 8 000 = 57 000 kr av ägaren av 1:2. Genom avräkningen med arrendatorn får ägaren av 1:1 kompensation för arrendatorns bristande underhåll och erhåller alltså sammanlagt ersättning som om marken – i likhet med vad den var vid arrendeperiodens början – var i fullgott skick.

Markvägen har ägaren av 1:1 utgett ersättning för till arrendatorn vid avräkningen och får därigenom anses ha övertagit äganderätten till vägen. Ägaren av 1:2 betalar för mark inklusive markväg. Ersättningen till ägaren av 1:1 för marken skall ökas med värdet av markvägen, 8 000 kr. Likvidersättningen till ägaren av 1:1 för avståendet av marken blir således 57 000 + 8 000 = 65 000 kr.

Arrendatorn har redan erhållit ersättning enligt jordabalken för markvägen. För potatisladan, som han enligt vad tidigare sagts inte kan få ersättning för enligt arrendereglerna skall ersättning bestämmas enligt reglerna i FBL. Likvidersättningen enligt 5 kap. 10 § FBL för potatisladan bestäms till 10 000 kr. Ägaren av 1:2 skall utge detta belopp till arrendatorn.

Slutligen bestäms med stöd av 5 kap. 12 § FBL ersättningen till arrendatorn för den skada han åsamkas genom regleringen. Eftersom han haft en marknadsmässig avgift, kan han inte få kompensation i avgiftshänseende. Han har inte utfört några förbättringar på området utöver vad han redan fått ersättning för. Däremot har han en specialmaskin, avsedd för viss odling på området, vilken nu blir onyttig. Ersättning bör utgå härför. Ersättning bör också utgå för att underlaget för arrendatorns rörelse blir mindre, varigenom de fasta kostnaderna i jordbruksrörelsen kommer att fördelas på en mindre areal. Genom förlusten av området nödgas arrendatorn vidare att något minska sitt kreatursinnehav, vilket berättigar honom till kompensation. FBM kommer fram till att det skadestånd arrendatorn skall erhålla enligt 5 kap. 12 § uppgår till 12 000 kr.

Nämnda belopp skall fördelas mellan de av regleringen berörda fastigheterna efter den nytta de har av åtgärden. I exemplet antas att nyttan är dubbelt så stor för 1:2 som för 1:1. Ägaren av 1:2 skall därför erlägga 8 000 kr av skadeståndet till arrendatorn och ägaren av 1:1 4 000 kr.

Exemplet ger följande ersättningar:

	Erlägger	Erhåller
Ägaren av 1:2		
Mark inkl. markväg (till ägaren av 1:1)	65 000 (FBL)	
Potatislada (till arr.)	10 000 (FBL)	
5:12 ers. (till arr.)	8 000 (FBL)	
	83 000	
Ägaren av 1:1		
Mark inkl. markväg (av ägaren av 1:2)		65 000 (FBL)
5:12 ers. (till arr.)	4 000 (FBL)	
Brist på täckdikning (av arr.)		20 000 (JB)
Markväg (till arr.)	8 000 (JB)	
	12 000	85 000
Arrendatorn		
Markväg (av ägaren av 1:1)		8 000 (JB)
Brist på täckdikning (till ägaren av 1:1)	20 000 (JB)	
Potatislada (av ägaren av 1:2)		10 000 (FBL)
5:12 ers. (av ägarna av 1:1 och 1:2)		12 000 (FBL)
	20 000	30 000

Ägaren av 1:2 erlägger således 83 000 kr, varav 73 000 kr till ägaren av 1:1 och 10 000 kr till arrendatorn.

Om ett förordnande enligt den föreslagna 5 kap. 33 a § FBL meddelas, ger exemplet följande resultat.

Arrendet fortsätter även i området genom förordnande av FBM. I samband härmed beslutar FBM hur arrendeavgiften skall fördelas mellan ägarna av 1:1 och 1:2 under återstoden av arrendeperioden samt föreskriver erforderliga justeringar av villkoren i övrigt.

Ett förordnande innebär enligt förslaget att arrendet avseende den överförda marken skall gälla mot den nye ägaren som om denne förvärvat marken genom en överlåtelse, vid vilken arrendet förbehållits. Någon skyldighet för arrendatorn och ägaren av 1:1 att i samband med regleringen verkställa syn och avräkning avseende det överförda området föreligger inte. Något hinder mot åtgärderna föreligger dock inte.

Om avräkning inte görs, behandlas bristen avseende täckdikningen som en skuld- respektive fordringspost. Arrendatorn häftar i skuld till den nye ägaren för bristen, medan den nye ägaren får en motsvarande fordran på arrendatorn. Ägaren av 1:1 erhåller ersättning för marken – med inte fungerande täckdikning – som om marken var bristfri, dvs. med 77 000 (= 57 000 + 20 000) kr. Denna ersättning skall utges av ägaren av 1:2. Först vid den avräkning som kommer att ske i framtiden mellan arrendatorn och ägaren av 1:2 kommer den sistnämnde att erhålla ersättning för bristen om 20 000 kr. Vid denna avräkning kan bristen kanske vara avhjälpt av arrendatorn, och marken är då i fullgott skick.

Potatisladan förblir enligt 5 kap. 7 § FBL arrendatorns egendom. Någon ersättning för denna skall således inte utgå varken enligt JB eller FBL. Även markvägen torde förbli arrendatorns egendom. Överföringen av området föranleder därför inte att någon ersättning för vägen skall bestämmas i förrättningen. Vid kommande avräkning med ägaren av 1:2 har arrendatorn emellertid rätt enligt JB till kompensation för markvägen, som därefter kommer att ägas av ägaren av 1:2.

Någon ersättning enligt 5 kap. 12 § FBL till arrendatorn torde knappast bli aktuell. Han kan fortsätta att bruka arrendet på i princip samma sätt som förut till arrendeperiodens utgång.

Ersättningarna blir följande:

	Erlägger	Erhåller
Ägaren av 1:2		
Mark exkl. markväg (till ägaren av 1:1)	57 000 (FBL)	
Brist på täckdikning (till ägaren av 1:1)	20 000 (FBL)	(fordran å arr. JB)
Potatislada (till arr.)		
Markväg		(skuld till arr. JB)
5:12 ers. (till arr.)		
	77 000	0
Ägaren av 1:1		
Mark exkl. markväg		57 000 (FBL)
5:12 ers. (till arr.)		
Brist på täckdikning		20 000 (FBL)
Markväg		
	0	77 000
Arrendatorn		
Markväg		0 (fordran på äg. av 1:2 JB)
Brist på täckdikning	(skuld till äg. av 1:2 JB)	
Potatislada		
Ers. enligt 5:12		
	0	0

Ägaren av 1:2 erlägger således 77 000 kr till ägaren av 1:1, medan arrendatorn inte får någon ersättning i pengar. Fordringar och skulder uppkommer mellan ägaren av 1:2 och arrendatorn.

Om avräkning görs mellan arrendatorn och ägaren av 1:1 i samband med ett förordnande, blir ersättningarna något annorlunda enligt vad som framgår av följande.

Ägaren av 1:2 betalar för marken i dess bristfälliga skick, dvs. med en inte fungerande täckdikning, 75 000 – 20 000 – 10 000 – 8 000 = 37 000 kr till ägaren av 1:1. Denne erhåller 20 000 kr av arrendatorn i kompensation för bristen avseende täckdikningen enligt reglerna i JB. Ägaren av 1:1 utger 8 000 kr till arrendatorn för markvägen och förvärvar därigenom markvägen. Kompensation härför skall utges av ägaren till 1:2, som således förvärvar marken inklusive markvägen genom regleringen. Mellan arrendatorn och ägaren av 1:2 uppkommer inte i samband med regleringen några fordringar eller skulder som skall avstämmas vid kommande avräkning dem emellan. Äganderätten till potatisladan behålls av arrendatorn. Någon ersättning för den skall således ej utgå. Skadestånd enligt 5 kap. 12 § FBL till arrendatorn torde inte heller under dessa förutsättningar bli aktuellt.

Ersättningarna blir följande:

	Erlägger	Erhåller
Ägaren av 1:2		
Mark inkl markväg (till äg. av 1:1)	65 000 (FBL)	
Brist på täckdikning		
Potatislada		
5:12 ers. (till arr.)		
	65 000	0

	Erlägger	Erhåller
Ägaren av 1:1		
Mark inkl. markväg (av äg. av 1:2)		65 000 (FBL)
Brist på täckdikning (av arr.)		20 000 (JB)
Markväg (till arr.)	8 000 (JB)	
5:12 ers. (till arr.)		
	8 000	85 000
Arrendatorn		
Markväg (av äg. av 1:1)		8 000 (JB)
Brist på täckdikning (till äg. av 1:1)	20 000 (JB)	
Potatislada 5:12 ers. (till arr.)		
	20 000	8 000

Ägaren av 1:2 erlägger således 65 000 kr till ägaren av 1:1. Denne får dessutom – enligt jordabalkens regler – 12 000 kr av arrendatorn.

Den ordning som gäller i fråga om ersättning till nyttjanderättshavaren är inte bra. Det är inte tillfredsställande att det för vissa fall helt saknas möjlighet att kompensera nyttjanderättshavaren för hans förlust. Utredningen har sålunda uppmärksammats på några fall från förrättningspraxis då innehavare av jakträtt fått avstå sin rätt utan ersättning vid fastighetsreglering mellan fastigheter i en ägares hand. Det är inte heller tillfredsställande att ersättningen till jordbruksarrendatorer – på sätt framgår av exemplet – bestäms i skilda förfaranden med avseende på olika ersättningsposter, särskilt med hänsyn till att det ibland är oklart genom vilket förfarande en viss skada skall ersättas. Det komplicerade systemet gör att risken för rättsförlust är påtaglig.

Utredningen har i betänkandet Fastighetsbildning 2 (SOU 1983:38) föreslagit sådan ändring i 5 kap. 12 § FBL som innebär att ersättning för personlig skada skall kunna tillerkännas en nyttjanderättshavare oberoende av rättighetens beskaffenhet. Rätt till ersättning tillkommer således enligt förslaget även innehavare av partiella nyttjanderätter, typ jakträtt och fiskerätt, när rättigheten till följd av regleringen helt faller bort eller när annars en vederlagsjämkning enligt 7 kap. 30 § JB inte ger rättighetshavaren full kompensation, såsom t. ex. när fråga är om en benefik upplåtelse. Genom förslaget skulle avhjälpas den brist i systemet som enligt utredningens uppfattning är mest anmärkningsvärd.

Önskemålet om ett enhetligt eller i vart fall mindre komplicerat förfarande vad gäller ersättning till nyttjanderättshavare är svårare att tillgodose. Vad som bl. a. gör frågan besvärlig är den särställning som de besittningsskyddade arrendena intar i jordabalkens regelsystem. En lösning skulle emellertid fordra mera ingående överväganden än som legat inom ramen för utredningens uppdrag. En mindre ändring föreslås dock. Av exemplet framgår att därest någon avräkning mellan jordägare och arrendator inte sker vid ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § FBL ett skuld- och fordringsförhållande uppstår mellan jordägare och arrendator, vilket blir utomordentligt svårt att hantera från värderingssynpunkt. För att eliminera denna olägenhet föreslår

utredningen att avräkning skall ske i samband med ett förordnande. Ett tillägg med denna innebörd bör därför tas in i 9 kap. 23 § JB.

I övrigt kan utredningen bara peka på det lagstiftningsbehov som föreligger. När det gäller att bedöma hur angeläget detta är, bör dock uppmärksammas att frågan om ersättning till nyttjanderättshavare i praktiken oftast kan lösas genom överenskommelser mellan sakägarna. Det finns också anledning att erinra om utredningens förslag att FBM skall kunna förordna att en nyttjanderätt skall bestå i överförd mark. Ett sådant förordnande innebär i många fall att ersättningsfrågan inte behöver aktualiseras.

2.2.6 Upphävande genom fastighetsreglering av officialnyttjanderätt

Lagförslag: 5 kap. 34 § FBL

Bestämmelserna i 7 kap. 29 § JB om hur fastighetsreglering inverkar på rättigheter som belastar de av regleringen berörda fastigheterna gäller bara rättigheter som tillkommit genom avtal. Utanför bestämmelsernas räckvidd ligger därmed t. ex. testamentariska rättigheter samt sådana rättigheter som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Vad som skall gälla beträffande dessa andra slags rättigheter är inte reglerat i lag. I fråga om de testamentariska rättigheterna talar dock det mesta för att jordabalkens bestämmelser skall tillämpas analogt. Vad beträffar de exproprierade rättigheterna, s. k. officialrättigheter, står det däremot genom rättspraxis klart att bestämmelserna inte skall tillämpas.

För officialrättigheterna gäller det motsatta i förhållande till vad som gäller för avtalsrättigheterna. En avtalsrättighet upphör alltid i mark som genom fastighetsreglering byter fastighetstillhörighet, medan en officialrättighet lämnas orubbad av regleringen.

Utredningens förslag i avsnitt 2.2.2 och 2.2.3 om ny lagstiftning i fråga om avtalsrättigheter innebär att avsteg från den för dessa rättigheter gällande regeln skall kunna göras i särskilda fall. Avsteget innebär att rättigheten i enlighet med ett förordnande av FBM lämnas orubbad i den överförda marken. Också när det gäller officialrättigheterna finns det ett behov av att i samband med fastighetsreglering för särskilda fall kunna göra avsteg från den regel som gäller. Ett sådant avsteg, vilket innebär att officialrättigheten upphör att gälla i den mark som överförs från en fastighet till en annan, kan enligt gällande lag åstadkommas med avseende på officialservituten enligt reglerna i 7 kap. FBL samt på ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Däremot är det inte möjligt att på motsvarande sätt upphäva en officialnyttjanderätt vid fastighetsreglering.

Ett förslag om upphävande av officialnyttjanderätt lämnades i promemorian Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen (Ds Ju 1977:12). Förslaget innebar att bestämmelserna i 7 kap. FBL om ändring och upphävande av servitut skulle kunna tillämpas på nyttjanderätt som tillkommit vid expropriation eller liknande tvångsförvärv.

Förslaget tillstyrktes av flertalet av de remissinstanser som uttalade sig i frågan. Lantmäteriverket anförde därvid att nyttjanderätt som tillkommit vid expropriation eller annat tvångsförvärv från belastningssynpunkt är av

samma karaktär som servitut och kan hindra en ändamålsenlig markanvändning i samma grad som ett sådant. Vissa remissinstanser ansåg sig dock inte kunna tillstyrka förslaget och anförde därvid betänkligheter mot detta på i huvudsak lagsystematiska grunder. Stockholms kommun ifrågasatte dock också lämpligheten av den föreslagna lagstiftningen och anförde:

> En för kommunen genom expropriation tillkommen ständig partiell nyttjanderätt måste anses utgöra en rättighet för ett mera vidsträckt samhällsintresse än ett fastighetsbildningsservitut som avser de egentliga fastighetsintressena. Den instiftas ju och behandlas också enligt annan lagstiftning (expropriationslagstiftningen). Om inte annat framgår av expropriationstillståndet är en genom expropriation tillkommen nyttjanderätt till giltighetstiden obegränsad. Ersättningsfrågan vid domstol i anledning av upplåtelsen av sådan nyttjanderätt röner också inverkan av att nyttjanderätten är till giltighetstiden obegränsad. En exproprierande kommun kan för den exproprierade nyttjanderätten till fastighetsägaren ha betalt ersättning grundad på i princip långsiktig förlust av avkastningsgivande område. Det kan erinras om att expropriationsersättning utgår i form av engångsersättning. Mot bakgrund av att en av kommun exproprierad nyttjanderätt grundar sig på ett samhällsintresse och instiftas och behandlas enligt expropriationslagstiftningen måste starkt ifrågasättas lämpligheten av att sådan nyttjanderätt kan upphävas eller ändras genom fastighetsreglering enligt reglerna för servitut.

De tillstyrkande remissvaren ger enligt utredningens mening vid handen att det finns ett behov av att kunna hantera officialnyttjanderätt vid fastighetsreglering. Utredningen anser att man i stort sett kan lämna de lagsystematiska invändningarna i frågan utan avseende och att en lagstiftning därför bör komma till stånd. De synpunkter som framförts av Stockholms kommun bör dock beaktas. En fastighetsbildningsförrättning är inte det rätta förfarandet för en avvägning mellan intressen som är knutna till fastighetsindelningen och sådana samhällsintressen utan särskild fastighetsanknytning som ligger bakom officialnyttjanderätten. Fastighetsreglering bör därför inte få tillgripas för att upphäva en rättighet som fortfarande behövs för det med tvångsförvärvet avsedda ändamålet. Däremot kan det vara praktiskt att använda fastighetsreglering när vad som behövs för en ändamålsenlig fastighetsindelning bara är en sådan jämkning av officialnyttjanderätten som inte är oförenlig med rättighetens syfte.

Giltigheten av en officialnyttjanderätt är i allmänhet inte begränsad till tiden. Den kan därmed formellt sett stå kvar lång tid efter det att den upphört att begagnas. För att rättigheten inte i ett sådant fall skall ligga till grund för en onödig registeruppgift krävs det att den upphävs. Detta kan med fördel ske vid en fastighetsreglering som berör den rättighetsbelastade marken.

Utredningens förslag till lagstiftning har utformats i enlighet med det anförda. Förslaget redovisas i 5 kap. 34 § FBL.

2.2.7 Avveckling av onyttiga servitut

Lagförslag: 7 kap. 5 § FBL

De grundläggande bestämmelserna om servitut finns i 14 kap. JB. Servitut definieras i 1 § detta kapitel som en rätt för ägaren av en fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i

anspråk en annan fastighet (den tjänande fastigheten) eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i visst hänseende.

Jordabalkens bestämmelser äger omedelbar tillämpning bara på servitut som tillkommit genom avtal (avtalsservitut). Servitut kan emellertid också instiftas genom beslut av domstol eller myndighet (officialservitut). Viktigast i det här sammanhanget är de officialservitut som bildats enligt 7 kap. FBL eller som tillkommit med stöd av motsvarande regler i äldre fastighetsbildningslagstiftning.

Avtalsservitut redovisas i allmänhet i fastighetsboken. Detta beror på att inskrivning utgör en förutsättning för att servitutet skall ha ett fullgott sakrättsligt skydd. Officialservituten skall fr. o. m. 1972 redovisas i fastighetsregistret.

Ett servitut gäller nästan alltid utan begränsning i tiden, oavsett om det tillkommit genom avtal eller på annat sätt. Dess formella giltighet upphör inte utan vidare bara därför att ändamålet med servitutet förfallit. För att servitutet skall upphöra krävs det nämligen att det särskilt upphävs. Ett avtalsservitut kan dock också falla bort automatiskt i samband med en överlåtelse eller en fastighetsreglering.

Att servitutet i princip har ett evigt liv innebär att såväl fastighetsböckerna som fastighetsregistret innehåller redovisning av åtskilliga servitut som inte längre tjänar något praktiskt ändamål. Detta är olämpligt från många synpunkter. För det första blir registerutdrag och gravationsbevis svåröverskådliga när de innehåller många onödiga servitutsuppgifter och de lämnar dessutom en missvisande information om den ifrågavarande fastighetens faktiska belastning. För det andra blir registerhanteringen tungrodd, eftersom ändringar i fastighetsindelningen ofta föranleder registreringsåtgärder också med avseende på servituten.

Dessa olägenheter med onyttiga servitut har, såvitt gäller de inskrivna avtalsservituten, lagts till grund för särskild lagstiftning om sanering av fastighetsböckerna. Enligt lagen (1968:278) om förnyelse av vissa inteckningar för nyttjanderätt, avkomsträtt och servitut har sålunda servitutsinteckningar m. m. som beviljats före 1918 avförts i den mån de inte särskilt anmälts för förnyelse. Överväganden om en motsvarande preklusionslagstiftning beträffande senare beviljade inskrivningar har inte lett till lagstiftning annat än i visst begränsat hänseende – se lagen (1981:333) om förnyelse av vissa inskrivningar för nyttjanderätt och servitut.

Den omständigheten att ett stort antal onyttiga servitut fortfarande är formellt gällande är också till avsevärd olägenhet i förrättningsverksamheten. Innehavaren av servitutet är sakägare när detta berörs av en fastighetsreglering. Så blir i fråga om ett avtalsservitut fallet när servitutsbelastad mark förs över från en fastighet till en annan och servitutet därför enligt 7 kap. 29 § JB helt eller delvis upphör att gälla. Innehavaren av ett officialservitut blir sakägare när den ändrade markanvändning som åsyftas med regleringen inte är förenlig med servitutets ändamål och servitutet därför måste upphävas.

Att servitutshavaren är sakägare innebär att han skall kallas till sammanträde eller delges förrättningsansökningen. Det arbete som detta för med sig framstår som ganska onödigt i alla sådana fall då servitutshavaren inte har

något verkligt intresse att bevaka i förrättningen. Arbetet kan i vissa fall också bli omfattande och besvärligt, såsom när det behövs särskilda utredningsinsatser för att klarlägga vilken fastighet som är härskande eller när det finns ett stort antal härskande fastigheter till samma servitut. Det senare gäller ofta med avseende på de s. k. villaservituten.

Det är, såsom framgått av den lämnade redovisningen, angeläget att bli av med de onyttiga servituten. Detta har också angetts i direktiven för utredningen. Frågan om avveckling av onyttiga servitut ingår sålunda i uppdraget att föreslå åtgärder för sanering av fastighetsindelningen. Detta uppdrag har med avseende på de onyttiga samfälligheterna redovisats i delbetänkandet Fastighetsbildning 1 (SOU 1983:37). Vad som anförts i detta betänkande om avveckling genom systematiskt bedrivna särskilda saneringsförrättningar äger tillämpning också när det gäller saneringen av servitutsförhållandena. Utredningens överväganden tar därför sikte på hanteringen av de onyttiga servituten i den löpande förrättningsverksamheten.

Därvid bör först uppmärksammas att det under avsnitt 2.2.2 lämnade förslaget om möjlighet för FBM att förordna att en avtalsrättighet skall bestå i överförd mark får viss betydelse för servitutshanteringen. Meddelas ett sådant förordnande med avseende på ett avtalsservitut, kan förrättningen således i allmänhet genomföras utan att servitutshavaren behandlas som sakägare. Ett förordnande kan därför tillgripas i förenklingssyfte när det framstår som oklart i vad mån servitutet utgör en verklig belastning eller inte och förhållandena samtidigt är sådana att syftet med regleringen inte motverkas genom att servitutet ligger kvar. Detta förfarande kan sannolikt ofta tillämpas när villaservitut berörs av förrättningen.

Även om förslaget om förordnande är ägnat att ibland underlätta servitutshanteringen, har det dock inte i och för sig någon betydelse för frågan om avveckling av de onyttiga servituten. Denna fråga fordrar andra lösningar.

Servitut kan avvecklas genom fastighetsreglering. Detta gäller inte bara i fråga om fastighetsbildningsservitut utan också andra slags officialservitut – med vissa begränsningar – samt avtalsservitut. Regler om upphävande av servitut finns i 7 kap. 5–10 §§ FBL. Den bestämmelse som närmast tar sikte på de onyttiga servituten är 5 § 2 st. Där stadgas att servitut får upphävas dels om servitutet till följd av ändrade förhållanden inte behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten, dels om servitutet under avsevärd tid inte utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

För avvecklingen av servitut gäller de regler som är tillämpliga på fastighetsreglering i allmänhet. Ägaren av den härskande fastigheten har således alltid ställning som sakägare vid förrättningen. Han är också i och för sig berättigad till ersättning för den mistade servitutsrätten. När det gäller ersättningsfrågan skall anmärkas att det saknas motsvarighet till bestämmelsen i 6 kap. 6 § FBL om ersättning för samfälld mark. Detta innebär att FBM har skyldighet att ex officio pröva ersättningsfrågan även för det fall att servitutet har ett endast obetydligt värde.

Servitutshavarens ställning som sakägare är emellertid – såsom tidigare antytts – enbart formell när det rör sig om ett i verklig mening onyttigt servitut, dvs. ett servitut som inte utövas och som inte heller kommer att behövas

för något framtida ändamål som kan förutses. Han har sålunda inte något verkligt intresse av att yttra sig i frågan om servitutet får upphävas eller inte. Härtill kommer att ett sådant servitut enligt den rättstillämpning som överväger inte heller berättigar innehavaren till någon ersättning. Denna rättstillämpning vill utredningen lagfästa – se förslag och överväganden i delbetänkandet Fastighetsbildning 2 (SOU 1983:38 s. 95 f).

Utredningen anser att det med stöd av det som redovisats kan göras gällande att en ordning som innebär att man underlåter att behandla innehavaren av ett onyttigt servitut som sakägare inte kan leda till någon rättsförlust. En sådan ordning skulle också i många fall väsentligt underlätta förrättningshandläggningen samt på ett enkelt sätt skapa underlag för en angelägen avregistrering av onyttiga servitut.

Utredningen föreslår därför följande.

Ett servitut som under avsevärd tid inte har utövats och som av omständigheterna att döma måste anses övergivet får som regel upphävas utan att ägaren av den härskande fastigheten lämnas tillfälle att yttra sig i förrättningen. Detta förutsätter dock att det är uppenbart att servitutet är onyttigt både i den bemärkelsen att det inte längre fyller något behov för den härskande fastigheten och därigenom att det saknar ekonomiskt värde. Upphävandet skall m. a. o. vara oskadligt för ägaren av den härskande fastigheten. Exempel på fall där nämnda förutsättningar ofta torde anses uppfyllda utgör vissa äldre vägservitut.

Tillämpningen av den föreslagna bestämmelsen förutsätter således att FBM gör en oskadlighetsprövning. En sådan prövning av något annorlunda beskaffenhet görs också vid tillämpningen av de bestämmelser i FBL som är avsedda till skydd åt fordringshavarna. Den här föreslagna oskadlighetsprövningen är enligt utredningens mening inte en mera grannlaga uppgift än den prövning som redan förekommer.

2.2.8 Disponering av servitut vid fastighetsreglering

Lagförslag: 7 kap. 12 § FBL

Ett servitut berör alltid två fastigheter – en härskande och en tjänande. Den hittills lämnade redovisningen för hur en fastighetsreglering inverkar på servitutet har avsett det fallet att regleringen berört den tjänande fastigheten. Servitutsbelastningen kan då enligt vad som föreskrivs i 7 kap. 29 § JB upphöra eller begränsas.

Jordabalken innehåller inga bestämmelser om vad som gäller när fastighetsregleringen berör den härskande fastigheten. En föreskrift om detta finns i stället i 2 kap. 5 § FBL. Denna föreskrift avser – i motsats till 7 kap. 29 § JB – både avtalsservituten och officialservituten.

Enligt 2 kap. 5 § FBL är huvudregeln den att servitutet efter fastighetsregleringen fortfarande gäller till förmån för samma fastighet som tidigare. Har den härskande fastigheten emellertid avstått ett markområde och har servitutsförmånen varit till nytta enbart för detta område, blir enligt undantagsregeln i samma paragraf servitutet i stället gällande till förmån för den fastighet till vilken området har överförts.

Frågan om huvudregeln äger tillämpning och servitutet således gäller till

förmån för samma fastighet som tidigare eller om det i stället med tillämpning av undantagsregeln sker ett byte av härskande fastighet är inte en fråga som är föremål för något beslut av FBM. Den i 2 kap. 5 § FBL föreskrivna effekten inträder således automatiskt. Vad som gäller i det särskilda fallet får bedömas med hänsyn till ändamålet med servitutsupplåtelsen samt regleringsåtgärdens beskaffenhet.

Det inträffar ibland att en tillämpning av bestämmelserna i 2 kap. 5 § FBL inte ger det resultat som är mest ändamålsenligt. Servitutet bör således lämpligen gälla till förmån för en annan fastighet än den som enligt bestämmelserna skall vara härskande. En sådan ordning kan i allmänhet med tillämpning av bestämmelserna i 7 kap. FBL åstadkommas inom ramen för fastighetsregleringen genom att det ifrågavarande servitutet upphävs och ett nytt servitut med motsvarande belastning på den tjänande fastigheten bildas. Ett sådant förfarande förutsätter emellertid att den tjänande fastighetens ägare behandlas som sakägare – något som annars är onödigt eftersom den fastighetsbildning som bara berör den härskande fastigheten inte får leda till en ökad servitutsbelastning.

Förfarandet med upphävande och nybildning är således något som i onödan komplicerar förrättningshandläggningen. Ett enklare förfarande är önskvärt.

En förebild till ett sådant enklare förfarande finns med avseende på förrättningsformerna avstyckning och klyvning. Bestämmelser om servituts fastighetstillhörighet efter det att den härskande fastigheten varit föremål för avstyckning eller klyvning finns i 10 kap. 4 § resp. 11 kap. 5 § FBL. Dessa bestämmelser är i likhet med de i 2 kap. 5 § FBL intagna automatiskt verkande. Härjämte föreskrivs emellertid att FBM får bestämma särskilt vilken fastighet som efter avstyckningen eller klyvningen skall vara härskande. En sådan åtgärd, som kallas att FBM disponerar servitutet, skall sakna betydelse för belastningen på den tjänande fastigheten och den kan därför företas utan att ägaren av denna fastighet är sakägare i förrättningen.

Utredningen förslår att FBM får möjlighet att disponera servitut även vid fastighetsreglering. Förslaget redovisas i en ny paragraf – 7 kap. 12 § FBL.

3 Vissa frågor om förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål

3.1 Inledande anmärkningar

Fastighetsbildningsutredningen har tidigare behandlat olika frågor beträffande förrättningsförfarandet. I delbetänkandet (SOU 1984:72) Fastighetsbildning 3, Plangenomförande genom inlösenförrättning har utredningen föreslagit ett särskilt förrättningsförfarande – inlösenförrättning – vid ianspråktagande av mark för vissa kommunala ändamål. I samma betänkande har utredningen också lagt fram förslag om anlitande av sakkunnig vid förrättning samt om ersättning för rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål. Föreliggande betänkande innehåller i avsnitt 2.1.2 förslag angående behörigheten att såsom sakägare föra talan för en fastighet. Förslag om talerätt vid förrättning har även lagts fram i avsnitt 4.3.3.4. I utredningens direktiv under rubriken "5. Förrättningsförfarande och överprövning" anges emellertid ytterligare några frågor angående förfarandet. Frågorna rör protokollföring och aktbildning (4 kap. 16 § FBL), avskrifter av besvärsinlagor (16 kap. 2 § FBL), ingivande av ansöknings- och besvärshandlingar till annan än prövningsmyndigheten (4 kap. 8 § och 16 kap. 1 § FBL), delgivning (4 kap. 15 § FBL) samt rättelse i förrättningsakt (4 kap. 42 § FBL). Frågorna har tidigare behandlats i departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen och där utmynnat i vissa förslag till ändringar i fastighetsbildningslagen. I direktiven sägs nu att fastighetsbildningsutredningen bör ytterligare överväga promemorieförslagen mot bakgrund av vad som har framkommit vid remissbehandlingen och lägga fram de förslag som är motiverade i syfte att så långt möjligt förenkla förrättningshandläggningen och det vidare förfarandet i fastighetsbildningsmål. I avsnitt 3.2 redovisar utredningen sina överväganden och förslag beträffande de nämnda frågorna.

Under utredningens arbete har även kommit upp frågor om förfarandet i fastighetsbildningsmål som inte berörts i direktiven.

I skrivelse till regeringen den 4 oktober 1978 har statens naturvårdsverk sålunda, i anslutning till visst ärende, anfört att verket inte har besvärsrätt i ärenden angående medgivande av fastighetsbildning inom strandskyddsområde. Av vad naturvårdsverket vidare anfört i skrivelsen framgår att verket ansett detta vara en brist. Skrivelsen har av regeringen överlämnats till fastighetsbildningsutredningen. Utredningen behandlar den nämnda frågan i avsnitt 3.3.

Vidare har vid olika konferenser för fastighetsdomare i vilka ordföranden

och sekreterarna deltagit framförts vissa önskemål om ändring av reglerna i 16 kap. FBL i syfte att förenkla handläggningen av fastighetsbildningsmål vid fastighetsdomstolen. De nämnda önskemålen behandlas av utredningen i avsnitt 3.4.

3.2 Vissa frågor om förrättningsförfarande

3.2.1 Protokollföring och aktbildning

Beträffande *protokollföring* finns de gällande bestämmelserna dels i 4 kap. 16 § FBL, dels i olika bestämmelser i fastighetsbildningskungörelsen.

I 4 kap. 16 § första stycket FBL föreskrivs att protokoll förs för varje förrättning särskilt. Den närmare omfattningen av skyldigheten att föra protokoll framgår av fastighetsbildningskungörelsen. I 6 § FBK stadgas sålunda att protokoll skall föras dels över handläggning som sker vid sammanträde med sakägare, dels över annan handläggning när sådant beslut som skall upptas i protokoll meddelas eller när det annars behövs för att handläggningen skall kunna redovisas på ett tillfredsställande sätt. Om vad protokollet närmare skall innehålla finns regler i 8 § FBK men även – såvitt avser protokoll som förs vid sammanträde med sakägarna – i 9 och 10 §§ FBK. Av vad som föreskrivs i 8 § FBK kan särskilt framhållas att i protokollet skall redovisas fastighetsbildningsmyndighetens beslut, dock med undantag av beslut som endast avser förfarandet vid förrättningen, beslut om inställande av förrättning på grund av att ansökan återkallas och beslut om avvisning av ansökan.

Mot bakgrund av bestämmelserna i 6 § FBK kan förrättningsprotokollen delas in i sammanträdesprotokoll och andra handläggningsprotokoll, dvs. protokoll över annan handläggning än sådan som äger rum vid sammanträde. Det sistnämnda slaget av protokoll skall ses i belysning av innehållet i 4 kap. 14 § andra stycket FBL. Enligt detta stadgande kan sammanträde undvaras när det varken förekommer stridiga intressen mellan sakägare eller föreligger hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Vidare behövs inte sammanträde om ansökan skall avvisas eller när det är uppenbart att den sökta fastighetsbildningen inte kan tillåtas.

Beträffande de två protokollsslagen kan sägas att sammanträdesprotokollen tjänar två huvudsakliga ändamål. De skall dels innehålla uppgift om sådant som tillförts förrättningen under sammanträdets gång och som inte redovisas i andra handlingar i akten, dels utgöra beslutsdokument. Protokoll över annan handläggning än sådan som äger rum vid sammanträde tjänar bara det sist nämnda ändamålet, att utgöra beslutsdokument.

Det som ifrågasatts beträffande protokollföring har i första hand varit nödvändigheten av att upprätta protokoll i de fall förrättningen handläggs utan sammanträde.

Frågan behandlades i den tidigare nämnda departementspromemorian (Ds Ju 1977:12). Det skedde mot bakgrund av en den 26 april 1977 daterad promemoria från statens lantmäteriverk till bostadsdepartementet angående behovet av ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen i syfte att förenkla förrättningshandläggningen. Under framhållande att man kunde göra

kostnadsbesparingar genom att undvara protokoll vid sammanträdeslösa förrättningar förordade lantmäteriverket att 4 kap. 16 § FBL kompletterades med en fakultativ regel som gjorde det möjligt att i vissa fall undvara protokoll.

Vad lantmäteriverket sålunda förordade hörsammades av författaren till departementspromemorian. I promemorian föreslogs ett tillägg till 4 kap. 16 § första stycket FBL av innehåll att protokoll inte behövdes vid förrättning utan sammanträde om handläggningen kunde redovisas på annat tillfredsställande sätt.

Vid remissbehandlingen av departementspromemorian fick förslaget ett blandat mottagande. En del remissinstanser tillstyrkte förslaget eller lämnade det utan erinran. Flertalet avstyrkte emellertid eller gav uttryck för tveksamhet.

Fastighetsbildningsutredningen bedömer för egen del saken på följande sätt.

De förutsättningar som rådde vid tiden för lantmäteriverkets framförda önskemål om protokollslösa förrättningar och på vilka det ifrågavarande förslaget i departementspromemorian grundades har numera ändrats. Främst märks härvid att antalet förrättningar som i dag genomförs utan sammanträde har minskat i inte obetydlig omfattning. Härtill kommer att protokollsfrågan på senare tid kommit att betraktas ur ett mera vidgat perspektiv. Inom lantmäteriverket har nämligen börjat ifrågasättas om det nuvarande dokumentationssystemet med protokoll över huvud taget utgör en bra ordning. Dessa diskussioner har bl. a. föranletts av planer, som finns på lantmäterisidan, om att införa databehandling i förrättningsverksamheten. Lantmäteriverket bedriver för närvarande ett projekt kallat "ADB i förrättningsverksamheten" i vilket dokumentationsfrågor har en framskjuten plats. Resultatet av utvärderingen av detta projekt beräknas inte föreligga förrän tidigast under lantmäteriverkets nästa verksamhetsår, dvs. 1986/87.

Mot bakgrund av de sålunda redovisade förhållandena har utredningens överväganden utmynnat i att ett ställningstagande till en reform på området tills vidare bör anstå. Fastighetsbildningsutredningen avstår således från att lägga fram något förslag beträffande protokollföring.

Den andra frågan som här skall tas upp gäller *aktbildningen* i förrättningsärende.

Enligt 4 kap. 16 § andra stycket FBL skall protokollet samt övriga handlingar som ingetts eller upprättats vid förrättning sammanföras till en akt. Innehållet i regeln fylls ut av bestämmelser i 14–16 §§ FBK och av särskilda föreskrifter meddelade av lantmäteriverket.

Under förrättningens gång hör till akten alla handlingar som har betydelse i ärendet. Sådana handlingar tillförs akten genast när de kommer in och får aktbilagebeteckning, som antecknas på dagboksbladet (14 § FBK). Detta skall vid varje tidpunkt visa vilka handlingar som tillhör akten. Minnesanteckningar och dupletter av handlingar samt sådana missiv och delgivningsbevis som ej innehåller någon upplysning av betydelse i saken åsätts inte någon aktbilagebeteckning.

Sedan förrättningen avslutats samt beslut eller utslag vunnit laga kraft får vissa handlingar gallras ut ur akten. Det gäller i första hand de handlingar

som nämnts i föregående styckes sista mening. Även behörighetshandlingar får gallras om anteckning görs i akten om innehållet i handlingarna och anteckningen bestyrks av behörig tjänsteman (15 § FBK).

Frågan om aktbildning har nära anknytning med frågan om *arkivering* av förrättningsakt. Enligt 24 § FBK skall förrättningsakten inom i bestämmelsen särskilt angivna tider sändas till fastighetsregistermyndigheten för att slutligen arkiveras i förrättningsarkivet. Den förrättningsakt som avses i 24 § FBK brukar benämnas originalakten. Den innehåller inte alla förrättningshandlingar utan enbart de som åsatts särskiljande beteckning samt dagboksbladet. Övriga handlingar benämns aktresten och förvaras hos fastighetsbildningsmyndigheten tills ärendet slutligen avgjorts. Därefter utgallras de.

I departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) föreslogs ett tillägg till aktbildningsregeln i 4 kap. 16 § andra stycket FBL av innehåll att när det är lämpligt får handlingarna till flera förrättningar inom en kommun sammanföras till en akt.

Vid remissbehandlingen av departementspromemorian uttryckte samtliga remissinstanser som yttrade sig över förslaget tveksamhet för detta i större eller mindre grad.

Fastighetsbildningsutredningen vill som sin mening framföra följande.

Frågan om aktbildning har en djupare dimension än vad som framgår av förslaget i departementspromemorian. Enligt vad utredningen inhämtat har förrättningsarkiven växt kraftigt under det senaste årtiondet. Orsaken härtill är att förrättningsakterna dels blivit tjockare, dvs. innehåller mer papper än tidigare, dels ökat i antal. En mindre undersökning av förrättningsakterna avseende ett tiotal socknar i Skaraborgs och Västernorrlands län, som gjorts inom lantmäteriverket, tyder på att denna tendens – åtminstone såvitt avser förrättningsakternas tjocklek – kommer att hålla i sig även framöver. Ansvällningen av förrättningsarkiven har medfört utrymmesproblem för arkiveringsmyndigheterna. Dessa har i flera fall vuxit ur sina lokaler och tvingats söka nya. I en del fall har man fått reservera utrymmen för en framtida tillväxt av arkivet. Detta har lett till en inte obetydlig ökning av kostnaderna för förrättningsarkiven.[1]

Vad förslaget i departementspromemorian om aktbildning syftade till går inte att utläsa av den knapphändiga motivering som givits åt förslaget. Det kan emellertid antas, vilket även ett par av remissinstanserna gjort, att promemorieförfattaren med detta avsett att åstadkomma utrymmesvinst och därmed viss kostnadsbesparing på arkivsidan. Huruvida förslaget är ägnat att få någon sådan effekt måste dock bedömas som tveksamt. Tveksamhet mot förslaget kan också riktas av den anledningen att sammanföring av handlingarna till flera förrättningar till en akt kan komma att minska handlingarnas tillgänglighet för olika användare, t. ex. för domstolar, forskare m. m. Skall man komma till rätta med de ovannämnda arkivproblemen och samtidigt beakta intresset av att ha arkivet lättåtkomligt måste därför tas ett betydligt större grepp på ämnet än vad som skett i departementspromemorian. Detta bör emellertid anstå till dess man hunnit utvärdera effekterna av de nya tekniker som börjat vinna insteg i förrättningsverksamheten. De tekniker utredningen närmast åsyftar är dels lagring på ADB-media av förrättningsuppgifter, dels mikrofilmning av förrättningsakter.

[1] I en utredning om avgiftsfinansierad fastighetsregistrering som på regeringens uppdrag gjordes inom lantmäteriverket 1983 uppskattades arkivkostnaderna till ca 15 % av de totala kostnaderna för fastighetsregistrering, vilket motsvarar ca 8 miljoner kr.

Sammanfattningsvis avstår således fastighetsbildningsutredningen från att nu föra fram något förslag i saken.

3.2.2 Avskrifter av besvärsinlagor

Lagförslag: 16 kap. 2 § FBL

I 16 kap. 2 § FBL föreskrivs skyldighet för klaganden i fastighetsbildningsmål att tillhandahålla vissa avskrifter. I *första stycket* stadgas sålunda att klaganden alltid är skyldig att till fastighetsdomstolen inge två avskrifter av besvärsinlagan. I princip gäller att domstolen skall ha tillgång till avskrifter inte bara av själva besvärsinlagan utan också av handlingar som fogats vid denna. Ett visst undantag härifrån föreskrivs i andra stycket.

I fortsättningen av första stycket fastslås att klaganden är skyldig att tillhandahålla ytterligare avskrifter, om det behövs för delgivning eller därmed jämförlig åtgärd. Om avskrifter inte är tillgängliga när de behövs får domstolen ombesörja dem på klagandens bekostnad. Det innebär att domstolen har möjlighet att göra nödvändiga avskrifter utan att först anmana klaganden att ge in dem. Det normala anses dock vara att klaganden bereds tillfälle att inkomma med avskrifterna.

Enligt *andra stycket* medges befrielse från skyldigheten att tillhandahålla avskrifter av karta, ritning eller annan bilaga av vidlyftig beskaffenhet om avskrift av handlingen kan undvaras utan väsentlig olägenhet. Bestämmelsen hänger samman med att domstolen enligt 6 § andra stycket DL kan besluta att handling av detta slag i stället för att delges skall hållas tillgänglig hos domstolen eller på plats som domstolen bestämmer.

I departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) föreslogs att förevarande paragraf upphävdes. Som motiv härför anfördes följande.

> I 16:2 föreskrivs att vid besvärsinlaga skall fogas två avskrifter av inlagan och därtill hörande handlingar. Klaganden är vidare skyldig att tillhandahålla ytterligare avskrifter om det behövs. Med nuvarande effektiva kopieringsutrustning hos myndigheterna förefaller denna skyldighet för klaganden onödig. Bestämmelsen missuppfattas dessutom ibland, varvid handlingar inges i betydligt större omfattning än som föreskrivs. Hela paragrafen bör därför utgå.

Under remissbehandlingen av departementspromemorian yttrade sig endast tre instanser över det ifrågavarande förslaget, nämligen hovrätten över Skåne och Blekinge, Stockholms tingsrätt och lantmäteriverket. *Hovrätten* avstyrkte förslaget eftersom det enligt hovrättens mening saknades bärande skäl att belasta fastighetsdomstolarna med ökade kostnader och merarbete i det aktuella avseendet. *Tingsrätten* uttalade att den hyste förståelse för förslaget men ansåg att en ändring borde göras i ett större sammanhang, lämpligen i samband med den pågående översynen av rättegångsbalken. *Lantmäteriverket* tillstyrkte förslaget utan närmare motivering.

Fastighetsbildningsutredningen vill anföra följande i frågan.

Förslagets övergripande syfte har uppenbarligen varit att åstadkomma en viss förenkling i fråga om allmänhetens kontakter med myndighetssidan. Detta är i och för sig vällovligt. Fråga om lättnader i skyldigheten att inge inlagor eller andra handlingar har emellertid betydelse långt utanför

fastighetsbildningsrättens område. Frågeställningen inbegriper dessutom kostnadsaspekter som över huvud taget inte anlagts i departementspromemorian. Mot nämnda bakgrund anser fastighetsbildningsutredningen att frågan måste avgöras i ett större sammanhang.

Beträffande det sätt författaren till departementspromemorian tänkt sig genomförande av förslaget – upphävande av 16 kap. 2 § FBL – måste påpekas att härigenom inte uppnås någon förenkling. Om bestämmelserna i 16 kap. 2 § FBL inte längre skall gälla blir nämligen, på grund av 2 § FDL, i stället 33 kap. 2 § RB tillämplig. Som framhållits av Stockholms tingsrätt i dess ovannämnda remissyttrande kan sistnämnda lagrum i vissa hänseenden medföra en mer betungande skyldighet för en klagande till fastighetsdomstolen än 16 kap. 2 § FBL.

Rättegångsutredningen har i sitt delbetänkande (SOU 1982:25–26) Översyn av rättegångsbalken 1 Processen i tingsrätt föreslagit en ändring av 33 kap. 2 § RB. Förslaget innebär att inlaga skall åtföljas av en kopia för motpart, om inte rätten bestämmer annat. I förhållande till vad som gäller i dag innebär detta att den som ger in en inlaga inte behöver ta ställning till om rätten har skyldighet att formligt delge inlagan med motpart eller annan. Parten skall således, i motsats till vad som nu gäller, ge in kopior av inlaga för motpartens räkning oberoende av frågan om delgivning skall ske. Undantaget från skyldigheten att ge in kopia är i första hand avsett för det fallet att handlingen ges in vid en förhandling utan att parten därvid har tillgång till kopior. Den i den nuvarande paragrafen upptagna skyldigheten för rätten att – om antalet kopior av inlaga inte räcker för motparterna – anmana ingivaren att tillhandahålla kopiorna och att annars på partens bekostnad göra en avskrift av handlingen, har utmönstrats ur paragrafen. Skälet härtill är att rättegångsutredningen ansett att frågor om hur rätten skall förfara när kopior saknas i stället bör lösas genom allmänna bestämmelser i expeditionskungörelsen.[1]

Det skäl som rättegångsutredningen andragit för sitt förslag om att utmönstra den i 33 kap. 2 § RB angivna skyldigheten för rätten att anmana ingivaren av en handling att tillhandahålla erforderligt antal kopior av handlingen och att annars på parts bekostnad göra en avskrift av handlingen kan enligt fastighetsbildningsutredningens uppfattning åberopas till stöd för att göra en utmönstring av motsvarande skyldighet i 16 kap. 2 § FBL. Utredningen lägger därför fram ett förslag av sådant innehåll här.

3.2.3 Ingivande av ansöknings- och besvärshandlingar till annan myndighet än prövningsmyndigheten

Lagförslag: 4 kap. 8 § FBL
15 kap. 2–4 §§ FBL
15 kap. 6 § FBL
16 kap. 1 § FBL
16 kap. 2 a § FBL

I 4 kap. 8 § första stycket FBL finns bestämmelser om formerna för *ansökan om fastighetsbildning*. Enligt första punkten skall sådan ansökan göras skriftligen hos fastighetsbildningsmyndigheten. Härmed förstås den fastig-

[1] Rättegångsutredningens förslag i det nämnda delbetänkandet övervägs för närvarande inom regeringskansliet.

hetsbildningsmyndighet som är behörig att handlägga förrättningen. Bestämmelser om behörigheten finns i 4 kap. 7 § FBL. Enligt första punkten i nämnda paragraf skall förrättning handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsbildningsmyndigheter är enligt andra punkten i paragrafen endera myndigheten behörig att handlägga förrättningen.

Efter fastighetsbildningslagens tillkomst har lantmäteriet omorganiserats på ett annat sätt än som förutsattes i lagstiftningsärendet. Enligt lantmäteriinstruktionen skall förutom en *regional* indelning finnas en *funktionell* sådan. Regionalt indelas riket i lantmäteridistrikt och varje sådant distrikt utgör verksamhetsområde för en fastighetsbildningsmyndighet. Ytterligare fastighetsbildningsmyndigheter kan inrättas för fastighetsbildningsuppgifter som sammanhänger med jordbrukets och skogsbrukets rationalisering och liknande uppgifter, för fastighetsbildningsuppgifter som rör utvecklingen av tätbebyggelse samt för andra särskilda uppgifter. I vissa fall ankommer det på kommun att inrätta fastighetsbildningsmyndighet för ärenden som rör utvecklingen av tätbebyggelse inom kommunen. Denna organisation påverkar tolkningen av behörighetsregeln i 4 kap. 7 § FBL på det sättet att inte bara en fastighets fysiska belägenhet är avgörande för vilken myndighet som är behörig handlägga förrättningen. Även sakens beskaffenhet inverkar på frågan om vilken fastighetsbildningsmyndighet som är behörig. Om sålunda en fastighetsbildningsmyndighet inrättats för utveckling av tätbebyggelse på en viss ort är det denna myndighet och inte den regionala enheten som är behörig fastighetsbildningsmyndighet för tätbebyggelseärenden. Gäller saken även andra åtgärder än sådana som kan hänföras under begreppet tätbebyggelseärende, är såväl den regionala fastighetsbildningsmyndigheten som den särskilda myndigheten för tätbebyggelsefrågor behöriga. I sådana fall anses ärendet böra handläggas av den fastighetsbildningsmyndighet som med hänsyn till ärendets beskaffenhet är mest lämplig från funktionell synpunkt.

För den som vill ansöka om fastighetsbildning kan det vara svårt att veta vilken myndighet som är behörig att handlägga förrättningen. I samband med ett förslag till ändring i 4 kap. 8 § FBL, som lades fram i proposition 1971:180, uttalade föredragande statsrådet att, om ansökningshandling ges in till fel myndighet, det åligger myndigheten att vidarebefordra handlingen till behörig myndighet. Detta bör ske utan dröjsmål. Särskilt viktigt är detta när ansökningen rör fastighetsbildning på grund av överlåtelse av fastighetsdel (jfr 4 kap. 7–9 §§ JB).[1] Lagrådet uttalade som sin mening att en sökande som inom den i 4 kap. 7 § JB angivna tiden ansökt om fastighetsbildning hos fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken är belägen alltid bör anses ha inkommit med sin ansökan i rätt tid oavsett om myndigheten i fråga enligt den funktionella behörighetsuppdelningen är den rätta eller ej. Föredragande statsrådet anslöt sig till vad lagrådet anfört.[2]

Frågan om behörig fastighetsbildningsmyndighet har behandlats i departementspromemorian (Ds Ju 1977:12). Med påpekande att en ansökan om avstyckning – vilken skall verkställas på grund av köp – som inkommer till behörig fastighetsbildningsmyndighet senare än i 4 kap. 7 § JB angiven tid medför att köpet blir ogiltigt och med framhållande av att svårigheter föreligger för allmänheten att hålla reda på vilken fastighetsbildningsmyn-

[1] Se prop. 1971:180 s. 97.

[2] Prop. 1971:180 s. 121 och 125.

dighet som är rätt forum, föreslogs i promemorian ett tillägg till 4 kap. 8 § FBL av innebörd att ansökan om fastighetsbildning är rätt gjord när ansökan inkommit till vilken fastighetsbildningsmyndighet som helst inom länet eller till överlantmätarmyndigheten. Förslaget förutsatte, enligt uttalande i promemorian, att det i administrativ ordning meddelades regler enligt vilka den myndighet som är behörig att motta ansökningshandling men ej behörig att handlägga förrättningen är skyldig att sedan anteckning om inkomstdag skett översända handlingen till rätt forum.

Under remissbehandlingen av departementspromemorian framfördes synpunkter på den föreliggande behörighetsfrågan av hovrätten över Skåne och Blekinge, Stockholms tingsrätt, lantmäteriverket, fyra överlantmätarmyndigheter, en länsstyrelse, vissa kommunala myndigheter samt Svenska kommunaltekniska föreningen och Sveriges lantmätareförening. Förslaget fick härvid ett blandat mottagande. *Hovrätten* avstyrkte förslaget under hänvisning till det ovannämnda, i propositionen 1971:180 återgivna, yttrandet av lagrådet. Om det sagda yttrandet bekantgjordes för fastighetsbildningsmyndigheterna blev, enligt hovrättens mening, de syften som låg bakom promemorieförslaget i tillräcklig grad tillgodosedda. *Tingsrätten* ansåg inte heller någon lagstiftningsåtgärd påkallad under uttalande att det utan särskilda föreskrifter fick anses gälla att myndighet som felaktigt har fått sig tillsänd en inlaga, utan dröjsmål har att vidarebefordra handlingen och med hänvisning till det föreliggande lagrådsyttrandet. Av de övriga instanserna var endast *Kommunaltekniska föreningen* tveksam till förslaget. *Övriga instanser* tillstyrkte förslaget eller uttalade att de inte hade något att invända mot detta. Några av dessa ville till och med gå längre än förslaget. Sålunda ifrågasatte *överlantmätarmyndigheten i Hallands län* och *lantmätareföreningen* om inte behörigheten att ta emot ansökningar borde utvidgas till att avse hela landet och inte stanna vid länsgränsen. *Överlantmätarmyndigheten i Jämtlands län* samt *Haninge, Nacka och Täby kommuner* ville till kretsen av myndigheter behöriga att motta ansökningar lägga länsstyrelsen (lantmäterienheten) respektive byggnadsnämnden.

Fastighetsbildningsutredningen ser saken på följande sätt.

Förslagets primära syfte är att motverka att rättsförlust uppkommer för sakägare på grund av att ansökning, som rör fastighetsbildning på grund av överlåtelse av del av fastighet, inkommer för sent till behörig fastighetsbildningsmyndighet. Liksom det i föregående avsnitt redovisade promemorieförslaget syftar föreliggande förslag även till att förenkla allmänhetens kontakter med myndigheterna. Fastighetsbildningsutredningen har inte något att erinra mot dessa syftemål.

Ovan har återgivits föredragande statsrådets uttalande i propositionen 1970:180 s. 97 om att därest en ansökningshandling inges till fel myndighet det åligger denna att vidarebefordra handlingen till den behöriga myndigheten. Den skyldighet som här omnämns får, såsom uttalas i remissyttrandet från Stockholms tingsrätt, anses gälla utan uttryckliga föreskrifter. Vidare har redovisats lagrådets uppfattning – till vilken föredragande statsrådet anslöt sig – om att en sökande som inom den i 4 kap. 7 § JB angivna tiden ansökt om fastighetsbildning hos fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där marken är belägen alltid bör anses ha inkommit med sin ansökan i rätt tid, oavsett om myndigheten i fråga enligt den funktionella behörighetsuppdel-

ningen är den rätta eller ej (se propositionen 1970:180 s. 121 och 125). Mot bakgrund av den ordning som sålunda gäller i dag kan ifrågasättas om inte de syften som ligger bakom förslaget i departementspromemorian redan i tillräcklig grad är tillgodosedda.

Lagrådsuttalandet omfattar emellertid inte alla de fall, där det är lätt för en sökande att missta sig i fråga om till vilken fastighetsbildningsmyndighet han skall inge sin ansökningshandling. Utredningen tänker på exempelvis det inte ovanliga fall, där inom en statlig fastighetsbildningsmyndighets territoriella verksamhetsområde finns en kommun med egen fastighetsbildningsmyndighet, som har till uppgift att handlägga alla förekommande förrättningsfrågor inom en avgränsad sektor av kommunen. Om en förrättning avser mark belägen inom den ifrågavarande kommunen men utanför den avgränsade sektorn är det den statliga fastighetsbildningsmyndigheten – och inte den kommunala – som är behörig myndighet. Detta förhållande är inte utan vidare iakttagbart. För den som saknar särskild insikt i forumfrågan torde det framstå som naturligare att betrakta den kommunala fastighetsbildningsmyndigheten som rätt forum.

Ett annat exempel utgör det fall där mark som berörs av förrättning ligger inom flera fastighetsbildningsmyndigheters territoriella verksamhetsområden. Detta är inte sällan förhållandet vid större ledningsförrättningar. Enligt regeln i 4 kap. 7 § andra meningen FBL skall sådan förrättning handläggas av endera myndigheten. Det innebär att förrättningen beträffande en del av den berörda marken kommer att handläggas av en fastighetsbildningsmyndighet i annan ort än den där sagda mark är belägen. Ägarna till denna mark kommer sålunda i kontakt med en myndighet som i andra förrättningssammanhang, med avseende på deras mark, inte är den behöriga. Dessa kan därför lätt bibringas den felaktiga uppfattningen att det är denna myndighet de alltid har att vända sig till när de vill ansöka om förrättning.

I belysning av nu beskrivna fall och av andra liknande har utredningen därför funnit att det föreligger ett reformbehov i förevarande avseende. Utredningen för därför – med en smärre redaktionell justering – ånyo fram förslaget till ändring av 4 kap. 8 § FBL som finns i departementspromemorian.

Den andra frågan som skall behandlas i detta avsnitt rör frågan om *fullföljd av talan till fastighetsdomstol.*

I 15 kap. FBL behandlas frågan om fullföljd till fastighetsdomstolen. Av kapitlets inledande paragraf framgår att behörig fastighetsdomstol för prövning av ett överklagat förrättningsavgörande är den domstol inom vars domkrets den i målet berörda marken är belägen. Ligger marken under flera fastighetsdomstolar upptas talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger. När fullföljd sker skall besvärsinlagan normalt inges till fastighetsdomstolen inom den i det särskilda fallet gällande besvärstiden. Enligt 16 kap. 1 § första meningen FBL skall fastighetsdomstolen avvisa talan om den inte är fullföljd på föreskrivet sätt[3] eller inom rätt tid. I nämnda paragrafs andra mening anges ett särskilt fall där fullföljd skall anses ha skett inom rätt tid fastän besvärsinlagan har kommit in till fastighetsdomstolen efter besvärstidens utgång. Det är när besvärsinlagan har kommit in till den fastighetsbildningsmyndighet som handlagt förrättningen före besvärstidens utgång.

[3] Med att talan fullföljts på rätt sätt menas att behörigt rättsmedel kommit till användning.

I den i avsnitt 3.2.1 omnämnda promemorian av den 26 april 1977 från Statens lantmäteriverk till bostadsdepartementet togs frågan upp om en utvidgning av det fall där fullföljd skall anses ha skett inom rätt tid fastän besvärsinlagan har kommit in till fastighetsdomstolen efter besvärstidens utgång. Under rubriken "2.12 Behörighet att ta emot besvär" anförde lantmäteriverket bl. a. följande.

> Det är ibland svårt för sakägare och myndigheter att avgöra vilket slag av besvär det är fråga om och till vilken instans inlagan skall inges. För att minska risken för rättsförlust bör 16:1 FBL ändras så att om besvärsinlagan inkommit till regional och lokal lantmäterimyndighet i länet före besvärstidens utgång, skall fastighetsdomstolen inte avvisa talan även om inlagan kommer domstolen tillhanda först efter besvärstidens utgång.

Vad lantmäteriverket sålunda anförde blev sedermera föremål för överväganden i departementspromemorian (Ds Ju 1977:12). Dessa resulterade i ett förslag till ändring av 16 kap. 1 § andra meningen FBL som innebar att fullföljd av talan skulle anses ha skett inom rätt tid när besvärsinlagan före besvärstidens utgång inkommit till vilken fastighetsbildningsmyndighet som helst inom länet eller till överlantmätarmyndigheten.

Vid remissbehandlingen av departementspromemorian blev förevarande fråga föremål för yttrande från i stort sett samma remissmyndigheter som yttrade sig över förslaget angående ingivande av ansökningshandling. På samma sätt som beträffande sistnämnda förslag fick förslaget angående ingivande av besvärshandling ett blandat mottagande. *Hovrätten* ansåg att det inte anförts några bärande skäl för förslaget. Om det skulle bli tillåtet att ge in besvärsinlaga till valfri fastighetsbildningsmyndighet inom länet eller till överlantmätarmyndigheten blev, enligt hovrätten, möjligheten att omedelbart efter besvärstidens utgång konstatera om ett beslut av fastighetsbildningsmyndigheten vunnit laga kraft väsentligt försvårad. Den påstådda svårigheten för allmänheten att hålla reda på vilken instans som är rätt mottagare av en besvärsinlaga aktualiserade, enligt hovrättens mening, snarare frågan om fastighetsbildningsmyndigheternas besvärshänvisningar behövde göras tydligare. Hovrättens yttrande utmynnade i ett avstyrkande av förslaget. Även *tingsrätten* ställde sig avvisande till förslaget. Under framhållande att det utan särskilda föreskrifter fick anses gälla att myndighet, som felaktigt har fått sig tillsänd inlaga, utan dröjsmål har att vidarebefordra handlingen till behörig myndighet, uttalade tingsrätten att några omedelbara åtgärder inte syntes påkallade. Kritiska synpunkter på förslaget anlades vidare av *Stockholms stadsbyggnadskontor, Solna kommun* och *Kommunaltekniska föreningen*. Kritiken gick ut på att man befarade att förslaget kunde leda till att registreringen av en fastighetsbildningsåtgärd blev avsevärt försenad. *Övriga instanser* tillstyrkte förslaget. Bland dessa var *lantmäteriverket* som framhöll att förslaget innebar ett förbättrat rättsligt skydd och en förbättrad service från det allmännas sida. Någon av de tillstyrkande myndigheterna ifrågasatte om inte behörigheten att motta besvärsinlagor skulle kunna utvidgas till att avse samtliga fastighetsbildningsmyndigheter och överlantmätarmyndigheter i landet.

Fastighetsbildningsutredningen gör följande bedömning.

När fastighetsbildningslagen trädde i kraft den 1 januari 1972 hade 16 kap.

1 § FBL endast det innehåll som framgår av första meningen i den lydelse stadgandet nu har, dvs. att är talan i fastighetsbildningsmål inte fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den omedelbart avvisas av fastighetsdomstolen. Andra meningen – av innehåll att om besvärsinlaga inkommit till fastighetsbildningsmyndigheten före besvärstalans utgång, den omständigheten att inlagan inkommit till fastighetsdomstolen först därefter inte skall föranleda att den avvisas – lades till stadgandet genom lagen (1973:1157) om ändring i fastighetsbildningslagen som trädde i kraft den 1 juli 1974. Tillägget gjordes efter förslag av lagrådet, som framfördes under lagrådets behandling av lagrådsremissen med förslaget till anläggningslag. Vid förslaget till 31 § AL påpekade lagrådet att besvär enligt förvaltningslagen skall prövas även om besvärsinlagan först efter besvärstidens utgång kommit in till den instans som skall pröva besvären under förutsättning dock att inlagan före besvärstidens utgång kommit in till den myndighet som har meddelat det överklagade beslutet.[4] Vidare påpekades att motsvarande princip införts för rättegångsmålens del genom lagen (1973:240) om ändring i rättegångsbalken.[5] Lagrådet menade att det till undvikande av rättsförluster var önskvärt att principen fick så vidsträckt tillämpning som möjligt, och att den alltså infördes också i fastighetsbildningslagen. Mot bakgrund av vad lagrådet anfört uttalade föredragande statsrådet att det även enligt hans mening fanns välgrundad anledning att överföra den i förvaltningslagen fastslagna principen till förevarande område.

Genom det år 1973 gjorda tillägget till 16 kap. 1 § FBL har förhindrats att den situation uppkommer där, enligt fastighetsbildningsutredningens uppfattning, risken för rättsförlust, till följd av för sent inkomna besvär, är mest uttalad. Om man av rättssäkerhetsskäl skall, såsom föreslagits i departementspromemorian, gå längre på den år 1973 inslagna vägen måste dessa skäl väga över de nackdelar som är förknippade med en sådan utvidgning. Den nackdel utredningen närmast tänker på är svårigheten att konstatera när ett av fastighetsbildningsmyndigheten fattat beslut vunnit laga kraft, vilket i sin tur bl. a. kan medföra att registreringen av en angelägen förrättningsåtgärd försenas.

Ett fall som i och för sig skulle kunna läggas i vågskålen för rättssäkerhetsskäl och således tala för att man gör en viss uppluckring av reglerna i 16 kap. 1 § FBL, är det där fastighetsbildningsmyndigheten meddelat beslut angående fördelning av förrättningskostnaderna och i anslutning härtill utsänt kostnadsräkningar till de betalningsskyldiga. Den som är missnöjd i fråga om vad som beslutats angående förrättningskostnaderna har att klaga på olika sätt och till olika myndigheter beroende på vad missnöjet närmare består i. Gäller missnöjet kostnadsfördelningen skall besvär anföras hos fastighetsdomstolen. Om däremot missnöjet avser storleken på de olika förrättningskostnadsposterna som angivits i kostnadsräkningen skall i stället riktas anmärkning mot räkningen, vilket görs hos överlantmätarmyndigheten. Fastighetsbildningsutredningen har erfarit att sakägare har svårigheter att skilja de här två sakerna från varandra. I praktiken förekommer inte sällan att anmärkningar mot kostnadsräkning felaktigt ges in till lantmäteriverket, som i räkningen står som betalningsmottagare, eller till fastighetsdomstolen. På motsvarande sätt händer det att besvär över kostnadsfördelningsbeslut inges till överlantmätarmyndigheten i stället för till fastighets-

[4] Se 12 § förvaltningslagen.

[5] Se 50 kap. 3 §, 51 kap. 3 §, 52 kap. 2 §, 55 kap. 3 § och 56 kap. 3 § RB.

domstolen. I de nu nämnda situationerna brukar emellertid, enligt vad utredningen har sig bekant, den myndighet som felaktigt fått sig tillsänt en klagoskrift skyndsamt vidarebefordra den till rätt myndighet. På så sätt undviks mestadels att klaganden går miste om att få sin sak prövad. Detta riskeras enbart i de fall klaganden är ute i sista minuten.

Även om en viss – mindre – risk för rättsförlust föreligger i det förevarande kostnadsfallet på grund av de två skilda fullföljdsförfaranden som nyss redovisats utgör detta dock, enligt utredningens uppfattning, inte tillräcklig grund för att ändra fastighetsbildningslagen i fråga om behörigheten att ta emot besvär på sätt har förordats i departementspromemorian. Vad ovan anförts om nackdelssidan med en sådan ändring får anses ha större tyngd.

Fastighetsbildningsutredningen vill emellertid ifrågasätta om det inte kan finnas skäl att reformera fastighetsbildningslagen i fråga om behörigheten att ta emot besvär i ett annat avseende än det som förordats i departementspromemorian. Det som föranleder utredningen att väcka denna fråga är följande förhållanden.

Regeringen har i februari 1986 till riksdagen överlämnat propositionen 1985/86:80 med förslag till ny förvaltningslag. I lagen föreslås bl. a. att den nuvarande ordningen vid överklagande av ett förvaltningsbeslut läggs om. På samma sätt som i dag gäller för rättegångsmålens del enligt rättegångsbalken föreslås sålunda att klaganden i fortsättningen vänder sig till den instans som har fattat beslutet och inte som nu direkt till den högre instansen. Har klagoskriften felaktigt givits in till överinstansen skall den emellertid ändå prövas, under förutsättning att den ingivits dit inom överklagandetiden. Vidare föreslås att det är beslutsinstansen som skall pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid och, om tiden är överskriden, avvisa överklagandet (se 23 och 24 §§).

Den nu redovisade omläggningen av ordningen för överklagande har samband med i lagförslaget intagna nya regler om omprövning av beslut, dvs. regler om förvaltningsmyndigheternas befogenhet att själva ompröva sina beslut i vissa fall. Omläggningsförslaget motiveras emellertid även med andra skäl. Sålunda uttalas att härigenom slipper överinstansen arbetet med att rekvirera handlingar från beslutsmyndigheten. Det blir lättare att "spåra" otydliga klagomål och avgöra vilka ärenden de hör till. Handlingarna kommer snabbare till överinstansen. Beslutsmyndigheten kan också lättare och snabbare avgöra om beslutet har vunnit laga kraft och kan verkställas eller inte (a. a. s. 43).

Förslaget om att beslutsinstansen i fortsättningen skall pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid och, om tiden är överskriden, avvisa överklagandet motiveras med att den prövning som det här gäller i regel kan göras enklast och säkrast av den instans som först tar emot klagandens skrivelse. Den bör klaras av på ett så tidigt stadium av handläggningen som möjligt. Om prövningen görs senare och leder till avvisning, blir ju – sägs det – de åtgärder onyttiga som redan har vidtagits i ärendet. Prövningen är också i de allra flesta fall så enkel och okomplicerad att det knappast uppstår några svårigheter eller merkostnader, om uppgiften läggs över på beslutsinstansen (a. a. s. 44).

De nu redovisade motiven som ligger bakom de ifrågavarande förslagen på

förvaltningsrättens område anser fastighetsbildningsutredningen med fog kan åberopas till stöd för införande av en motsvarande ordning i fastighetsbildningslagen – särskilt av den anledningen att de nya reglerna om omprövning även kommer att bli tillämpliga på fastighetsbildningsmyndighets beslut.[6] Härtill kommer att den föreslagna nya ordningen redan gäller hos de allmänna domstolarna och – om förslaget i propositionen genomförs – kommer att gälla, förutom hos förvaltningsmyndigheterna, även hos förvaltningsdomstolarna. Ett genomförande av den nämnda ordningen på fastighetsbildningsrättens område skulle således innebära att samma princip för överklagande blir gällande beträffande en stor del av i samhället fattade myndighetsbeslut. Detta är en fördel. Det är nämligen inte bra att man på olika områden har olika regler om till vilken instans klaganden skall vända sig, eftersom olikheter kan verka förvillande och ge upphov till förseningar och krångel i handläggningen.

En reformering av fastighetsbildningslagen av nu nämnt slag skulle dessutom, i viss mindre mån, eliminera risken för rättsförlust i det på s. 129 nämnda kostnadsfallet. En omläggning skulle nämligen innebära att, vid såväl missnöje med fastighetsbildningsmyndighets beslut om kostnadsfördelningen som med myndighetens beslut angående storleken av de olika kostnadsposterna, klaganden skall vända sig till fastighetsbildningsmyndigheten.

En omläggning kommer visserligen att leda till att en del kostnader uppstår. Vissa blanketter med upplysningar om hur man överklagar måste t. ex. ändras. Kostnaderna ifråga blir dock av engångsnatur och torde knappast komma att uppgå till några större summor. Om övergångstiden görs tillräckligt lång torde kostnaderna rymmas inom ramen för tillgängliga medel.

Fastighetsbildningsutredningens överväganden i förevarande fråga utmynnar därför sammanfattningsvis i det ställningstagandet att en motsvarande ändring av reglerna om överklagande i förvaltningslagen som föreslagits i den nämnda propositionen bör genomföras även beträffande reglerna om överklagande i fastighetsbildningslagen.

3.2.4 Delgivningsfrågor

I 4 kap. 18–24 §§ FBL finns reglerna om *kallelse och delgivning* i fråga om fastighetsbildningsförrättning. Reglernas närmare innehåll redovisas här nedan. Först skall emellertid helt allmänt sägas att fastighetsbildningslagen bygger på principen att sakägare skall personligen kallas till förrättningssammanträde. Beträffande det första sammanträdet, som är särskilt viktigt när det gäller informationen till sakägarna om den inledda förrättningen, gäller strängare krav på delgivning av kallelser än för de följande sammanträdena. Delgivning skall ske enligt de bestämmelser som upptagits i delgivningslagen och delgivningskungörelsen. Fastighetsbildningslagen innehåller emellertid vissa särbestämmelser för förrättningsförfarandet. Av stor betydelse för effektivisering av förrättningsrutinerna är bestämmelserna i 4 kap. 20 § andra stycket FBL varigenom fastighetsbildningsmyndigheten tillagts rätt att efter sakägarnas hörande själv bestämma särskild ordning för delgivning.

Nedan skall översiktligt visas vad som föreskrivs i de ifrågavarande reglerna.

[6] FBM är att anse som en förvaltningsmyndighet, som omfattas av bestämmelserna i förvaltningslagen. I den mån avvikande bestämmelser inte är meddelade i lag eller i annan författning som beslutas av regeringen blir förvaltningslagens bestämmelser tillämpliga i ärenden hos FBM (se prop. 1971:30 s. 638).

I *4 kap. 18 § första stycket FBL* finns de grundläggande reglerna om *kallelse* till första sammanträdet. Samtliga kända och okända sakägare skall kallas till detta. Om det råder ovisshet om vilken av två eller flera som är rätt sakägare, skall samtliga kallas.

Enligt andra meningen i första stycket får kallelse underlåtas, om det kan antas att sakägaren ändå infinner sig.

Vad som hittills sagts om kallelse till första sammanträdet gäller enligt *4 kap. 19 § första stycket FBL* även när nytt sammanträde skall hållas. Kallelse på okända sakägare behövs dock inte, om de kallats tidigare under förrättningen.

Enligt *4 kap. 18 § andra stycket FBL* skall kallelse *delges* sakägarna i god tid före sammanträdet. Från denna regel föreskrivs i *4 kap. 19 § andra stycket FBL* undantag för visst fall när förrättningen skall handläggas vid mer än ett sammanträde. Sålunda stadgas att om vid sammanträde tillkännagetts tid och plats för nästa sammanträde, behöver kallelse inte delges den som kallats i föreskriven ordning till det sammanträde när tillkännagivandet skett.

Delgivningen av kallelsen skall enligt vad som sägs i *4 kap. 20 § första stycket FBL* i princip ske enligt de allmänna bestämmelserna om delgivning. Härmed avses bestämmelserna i delgivningslagen och delgivningskungörelsen.

För förrättningsförfarandet har emellertid, som ovan nämnts, några särskilda delgivningsregler ansetts behövliga. En av dessa tas upp i *4 kap. 20 § andra stycket FBL*. Enligt denna bestämmelse har fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att använda mera förenklade delgivningsmetoder än som är tillåtna enligt delgivningslagen. Myndigheten får vid sammanträde bestämma särskild ordning för delgivning. Till detta sammanträde skall kallelserna antingen ha delgetts i föreskriven ordning, dvs. enligt delgivningslagen eller tillkännagetts enligt den i 4 kap. 19 § andra stycket FBL angivna metoden. Sakägarna skall beredas tillfälle att yttra sig i saken. Myndigheten är inte bunden av sakägarnas uppfattning, men det ligger i sakens natur att myndigheten skall ta stor hänsyn till vad som är ett allmänt önskemål från sakägarnas sida.

Beträffande tillämpningen av det nu ifrågavarande andra stycket nämns i förarbetena, som exempel på metoder vilka lämpligen kan komma i fråga att använda, vanliga postförsändelser, annons i tidning och anslag på kommunens anslagstavla.[1]

Från tillämpningen av det nu redovisade förenklade delgivningsförfarandet har vissa undantag gjorts. Dessa lämnas emellertid här åt sidan.

Förutom i 4 kap. 20 § andra stycket FBL finns särbestämmelser om delgivning även i *4 kap. 21 och 22 §§ FBL*. Den förstnämnda paragrafen innehåller regler om surrogatdelgivning med fastighetsägare som vistas utomlands. I den andra paragrafen meddelas bestämmelser om kollektiv delgivning i vissa fall.

Om delgivning av kallelse till sammanträde inte skett i behörig ordning, föreskrivs i *4 kap. 23 § FBL* vad som skall iakttas.

Den sista paragrafen under avsnittet om kallelse och delgivning, *4 kap. 24 § FBL*, föreskriver att fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta byggnadsnämnden om tid och plats för sammanträde. För underrättelsen uppställs inte något krav på delgivning.

[1] Prop. 1969:128 s. B 251.

De ovan återgivna delgivningsreglerna har redovisats i första hand med tanke på kallelse till förrättningssammanträde. Delgivning skall emellertid även ske i fråga om vissa andra handlingar. Här skall endast nämnas handling avseende *ansökan om fastighetsbildningsförrättning*. Finns det anledning anta att förrättning kan handläggas helt utan sammanträde skall enligt *4 kap. 15 § FBL* ansökningshandlingen delges sakägare som ej biträtt ansökningen.

I vissa fall skall sakägarna *underrättas* om någonting som gäller förrättningen utan att delgivning enligt delgivningslagen behöver ske. Ovan har nämnts underrättelse till byggnadsnämnd enligt 4 kap. 24 § FBL. Som ytterligare exempel skall här nämnas reglerna för hur sakägarna skall underrättas om *förrättningsresultatet*. Beslut som meddelas vid sammanträde med sakägarna skall enligt *4 kap. 17 § tredje stycket FBL* uppläsas för de närvarande. Meddelas beslutet vid annan handläggning skall, enligt samma stadgande, sakägarna utan dröjsmål underrättas om beslutet under förutsättning att detta är sådant beslut mot vilket talan får föras särskilt. Det som nu sagts gäller emellertid inte i fråga om beslut som meddelas i samband med förrättningens avslutande. I fråga om avslutningsbeslut som meddelas vid annan handläggning än sammanträde gäller i stället enligt *4 kap. 29 § andra stycket FBL* att sakägarna på förhand skall underrättas om tid och plats för beslutets meddelande. Däremot föreligger inte skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att i efterhand i nära anslutning till beslutsmeddelandet på eget initiativ underrätta sakägarna om beslutets innehåll. Sakägarna skall emellertid ha möjlighet att själva göra sig underrättade om förrättningsresultatet. Enligt *4 kap. 30 § första stycket FBL* skall nämligen fastighetsbildningsmyndigheten före besvärstidens utgång i behövlig utsträckning tillhandahålla handlingar för granskning på förrättningsstället eller lämplig plats i närheten. I 29 § FBK stadgas slutligen att fastighetsbildningsmyndigheten inom 45 dagar från det förrättningen vunnit laga kraft till en av sakägarna skall översända ett exemplar av förrättningshandlingarna – det s. k. sakägarexemplaret.

I den i tidigare avsnitt omnämnda promemorian av den 26 april 1977 från lantmäteriverket till bostadsdepartementet togs under rubriken "2.6 Delgivning och underrättelse" upp frågor angående delgivnings- och underrättelseförfarandet vid lantmäteriförrättning. Mot bakgrund av resultatet från vissa undersökningar som lantmäteriverket låtit utföra, varvid bl. a. kommit fram att det var vanligt att delgivningskvittona inte återsändes, konstaterade verket att delgivningsförfarandet upplevs som krångligt och kostsamt av dem som har att använda detta. Enligt verket är det angeläget att delgivningsreglerna görs smidigare. Beträffande de fall där delgivningskvittot inte återsänts kan, enligt verket, komma i fråga att godta en bekräftelse per telefon om att handlingarna kommit adressaten till handa. Lantmäteriverket påpekade även att kravet på delgivning av ansökningshandling, enligt vad som stadgas i 4 kap. 15 § FBL, många gånger framstår som en formalitet utan praktisk betydelse, eftersom fastighetsbildningsmyndigheten ofta har informella kontakter med berörda sakägare under förrättningens gång varvid dessa får kännedom om begärda åtgärder och tillfälle att lämna synpunkter. I sådana fall bör det enligt verket vara möjligt att ersätta det formella

delgivningskravet med exempelvis en tjänsteanteckning i förrättningshandlingarna.

I fråga om underrättelse anförde lantmäteriverket att trots att reglerna om underrättelse var avsedda som en förenkling jämfört med reglerna om delgivning fanns situationer när underrättelseförfarandet var krångligare. Så är, enligt verket, fallet när kungörelsedelgivning skulle kunna användas eller när särskilda bestämmelser om delgivning – t. ex. beträffande delgivning av dödsbo i vissa fall – är tillämpliga. Lantmäteriverket menade att reglerna om underrättelse bör ändras så att det blir minst lika enkelt att underrätta som att delge.

I departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) anfördes i anledning av lantmäteriverkets sålunda framförda synpunkter bl. a. följande i fråga om *delgivningsförfarandet.*

> Lantmäteriverket har vid flera tillfällen framhållit att delgivningsreglerna vid fastighetsbildning är alltför komplicerade och arbetskrävande. Den principiella frågan om generella lättnader kan inte tas upp nu. Emellertid intar fastighetsbildningsförrättning en särställning i ett par avseenden. Förrättning avser inte sällan ett stort antal sakägare. I de fall kallelse till sammanträde skall delges dessa personligen, uppkommer svårigheter inte minst för de sakägare som infunnit sig vid sammanträdet om någon eller några sakägare inte återsänt delgivningskvittot. Nytt sammanträde kan då behöva sättas ut. På grund härav bör det kunna anförtros fastighetsbildningsmyndigheten att i sådana fall inhämta muntligt erkännande om delgivningen genom telefonsamtal eller på annat sätt.
>
> – – –
>
> Vid förrättning som förväntas kunna ske utan sammanträde skall enligt 4 kap. 15 § FBL ansökan till förrättningen delges sakägare, som ej biträtt ansökan. Emellertid är det vanligt att fastighetsbildningsmyndigheten kommer i kontakt med sakägare på annat sätt än vid sammanträde, nämligen vid fältarbete, vid informellt sammanträffande o. d. Är detta fallet fyller en delgivning av ansökan inte någon funktion. Delgivningsarbetet sägs vara arbetskrävande. En stor mängd förrättningar handläggs nu utan sammanträde (s. 83 f).

De nu redovisade övervägandena utmynnade i att två förslag till författningsändringar förordades i departementspromemorian. Sålunda föreslogs att verkan av muntligt erkännande av mottagna handlingar kom till uttryck genom ett nytt andra stycke till 17 § FBK (utformning av någon författningstext presenterades dock inte). Lättnader i fråga om delgivning av ansökningshandling föreslogs komma till uttryck genom ett nytt andra stycke till 4 kap. 15 § FBL av innehåll att delgivning av ansökan inte behövdes när fastighetsbildningsmyndigheten, vid handläggning av förrättning utan sammanträde, enligt vad som sägs i paragrafens första stycke, har anledning anta att sakägare kommer att närvara under förrättningens handläggning.

Med anledning av vad lantmäteriverket anfört i fråga om *underrättelse* uttalades i departementspromemorian följande.

> Lantmäteriverket framhåller att underrättelseförfarandet ibland blir krångligare än delgivning, nämligen då delgivning kan ske enligt särskilda förenklade regler. Detta strider uppenbarligen mot lagstiftningens syften. När delgivningen i vissa fall kan förenklas, bör motsvarande förenklingsmöjligheter stå till buds också för underrättelser. Den närmare regleringen därav bör med stöd av 1:5 FBL ankomma på regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer.

Vid remissbehandlingen av departementspromemorian i de nu förevarande avseendena yttrade sig hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, lantmäteriverket, sju överlantmätarmyndigheter, vissa länsstyrelser och kommunala myndigheter, Svenska kommunaltekniska föreningen, Svenska kraftverksföreningen och Sveriges lantmätareförening.

De synpunkter som framfördes rörde till övervägande delen förslaget till ändring av 4 kap. 15 § FBL. Detta fick ett blandat mottagande. Såväl de båda *hovrätterna* som *tingsrätten* avstyrkte förslaget av huvudsakligen det skälet att detta inte i tillräcklig grad tillgodosåg kravet på rättssäkerhet. Avvisande eller tveksam hållning till förslaget intogs av *överlantmätarmyndigheterna* i Jönköpings, Kronobergs och Skaraborgs län, ett par *kommunala myndigheter* samt *Svenska kommunaltekniska föreningen*. Övriga remissinstanser ställde sig positiva till förslaget. Flertalet av dessa menade dock att lagtexten måste omformuleras så att det klart framgick att en förutsättning för att underlåta ett formellt delgivningsförfarande var att sakägaren verkligen sammanträffat med befattningshavare vid fastighetsbildningsmyndigheten och härvid tagit del av ifrågavarande handlingar.

Beträffande frågan om muntligt erkännande av delgivning uttalade *hovrätten över Skåne och Blekinge* att det redan enligt den gällande ordningen inte fanns något hinder i delgivningsbestämmelserna mot att en myndighet tillmätte en telefonledes gjord bekräftelse av mottagandet bevisvärde i detta sammanhang. Hovrättens slutliga inställning blev emellertid att frågan om telefonbekräftelse lämpligen löstes generellt för alla områden där delgivning förekom. Även *tingsrätten* ansåg att frågan borde bli föremål för överväganden i ett större sammanhang. Under framhållande att den föreslagna delreformen hade betydelse inte enbart beträffande fastighetsbildningsärenden och därför skulle föregripa framtida ställningstagande, avstyrkte tingsrätten förslaget. Av de övriga ovan nämnda remissinstanserna var det ingen som hade några konkreta synpunkter på varken frågan om muntligt erkännande eller frågan om förenkling av underrättelseförfarandet.

Fastighetsbildningsutredningen ser för egen del saken på följande sätt.

Genom ny lagstiftning i maj 1985 tillkom vissa nya bestämmelser om delgivning i syfte att göra delgivningsverksamheten hos domstolar och andra myndigheter effektivare.[2] Bestämmelserna, som trädde i kraft den 1 juli 1985, har kommit till uttryck genom ändringar i bl. a. delgivningslagen och rättegångsbalken. Ändringarna innebär sammanfattningsvis ökade möjligheter för delgivning i enklare former och bättre möjligheter för myndigheterna att vid behov själva ta reda på adresserna till dem som skall delges. Ändringarna medför också att fältarbetet för stämningsmännen kommer att underlättas.

Av de gjorda ändringarna kan särskilt omnämnas den i delgivningslagen införda möjligheten med *telefondelgivning*. Sådan delgivning innebär att en myndighet får per telefon överbringa innehållet i kallelser, meddelanden och andra handlingar av enkel beskaffenhet till den sökte. Handlingen skall därefter sändas till denne med posten i vanligt brev. Delgivning anses därefter ha skett. Telefondelgivning får dock inte avse stämningsansökningar eller andra handlingar varigenom mål eller ärenden väcks.[3] I förarbetena

[2] SFS 1985:266–273.

[3] Se 3 och 19 §§ DL.

berörs också förfarandet att låta den som skall delges muntligen *bekräfta* vid ett *telefonsamtal* att han eller hon har erhållit delgivningsförsändelsen. Ett sådant förfarande är inte att jämställa med telefondelgivning utan innebär endast ett alternativt sätt att skaffa bevisning för att delgivning har skett. I lagrådsremissen förordas att nämnda förfarande tillämpas i större utsträckning än nu samt att bekräftelsen – liksom andra förhållanden som kan bli av betydelse vid en eventuell utredning om omständigheterna vid bekräftelsen – antecknas på lämpligt sätt. Enligt föredragande statsrådet ger delgivningslagen utrymme för ett sådant tillvägagångssätt utan att någon särskild föreskrift behöver införas.[4]

De nu redovisade ändringarna som genomförts i fråga om delgivningsförfarandet berör även lantmäteriets verksamhet. Dessa får anses i inte ringa utsträckning tillmötesgå de önskemål om lättnader beträffande delgivningsförfarandet som framförts från lantmäteriverkets sida. I vart fall får genom reformen ha tillgodosetts det syftemål som låg bakom förslaget i departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) om införande i 17 § FBK av en regel angående muntligt erkännande av att delgivningsförsändelse mottagits.

När det gäller den i departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) föreslagna ändringen i 4 kap. 15 § FBL om att, beträffande förrättning som kan förväntas handläggas utan sammanträde, kunna underlåta delgivning av förrättningsansökan i vissa fall skall först påpekas att delgivning av förrättningsansökan enligt 4 kap. 15 § FBL inte får ske per telefon, eftersom enligt lagen telefondelgivning inte får avse "stämningsansökningar eller andra handlingar, varigenom mål eller ärenden anhängiggörs". Vad därefter gäller det ifrågavarande promemorieförslaget vill fastighetsbildningsutredningen ansluta sig till de remissinstanser som enligt vad ovan redovisats ställt sig avvisande till detta. Enligt utredningens uppfattning torde förslaget ofta komma att ge upphov till tveksamhet huruvida sakägaren verkligen fått del av handlingen. Såsom den föreslagna bestämmelsen är formulerad finns det för övrigt inga garantier för att sakägarna får några som helst upplysningar om den pågående förrättningen, eftersom delgivning skall kunna underlåtas så snart fastighetsbildningsmyndigheten finner anledning anta att sakägaren kommer att närvara under förrättningens handläggning. Lagtexten borde lämpligen ha utformats så att en förutsättning för att underlåta ett formellt delgivningsförfarande är att sakägare verkligen sammanträffat med befattningshavare vid fastighetsbildningsmyndigheten och härvid tagit del av ifrågavarande handlingar. Även med en sådan omformulering av lagtexten anser utredningen emellertid att förslaget inte i tillräcklig grad tillgodoser kravet på rättssäkerhet. Härtill skall tilläggas att det, enligt utredningens mening, knappast torde innebära något nämnvärt merarbete att vid det informella sammanträffandet mellan befattningshavaren vid myndigheten och sakägaren tillse att delgivningsbestämmelserna iakttas. Så som framhållits i remissyttrandet från hovrätten för Nedre Norrland är det närmast en arbetsorganisatorisk fråga om delgivningsskyldigheten enligt 4 kap. 15 § FBL skall fullgöras så snart ansökningshandlingen inkommit eller senare i samband med sammanträffandet med sakägarna. Det finns således inom ramen för de gällande reglerna utrymme för rationella och lämpliga lösningar.

[4] Prop. 1984/85:109 s. 60.

Sammanfattningsvis avstår fastighetsbildningsutredningen från att på nytt föra fram förslaget till ändring av 4 kap. 15 § FBL. Vad i departementspromemorian lagts fram i fråga om underrättelse i vissa fall föranleder inte heller några åtgärder från utredningens sida.

Fastighetsbildningsutredningen vill emellertid i detta sammanhang ta upp ett annat spörsmål angående underrättelse som inte har berörts i departementspromemorian. Det gäller frågan om underrättelse till sakägare om förrättningsresultatet.

Som framgått ovan gäller i dag att om fastighetsbildningsmyndigheten meddelar beslut vid sammanträde med sakägarna skall detta läsas upp för de närvarande. De som inte infunnit sig till sammanträdet erhåller emellertid inte någon särskild underrättelse om beslutet. En liknande situation föreligger beträffande avslutningsbeslut i de fall fastighetsbildningsmyndigheten vid sammanträdet i fråga inte meddelar sådant beslut utan enbart ger tillkänna när och var detta kommer att meddelas. Om så sker behöver myndigheten inte vidta några ytterligare åtgärder för att underrätta sakägare och andra om tid och plats för avslutningsbeslutets meddelande. Sakägare och andra taleberättigade som inte är närvarande när det nämnda tillkännagivandet görs får således inte något särskilt besked härom.

Vad den som valt att utebli från ett förrättningssammanträde till vilket han kallats inte alltid känner till är att det på sammanträdet kan komma att meddelas beslut av fastighetsbildningsmyndigheten eller lämnas besked om när och var myndigheten kommer att meddela beslut. Konsekvensen härav kan bli att vissa sakägare och andra taleberättigade inte får kunskap om att ett förrättningsbeslut har meddelats förrän tiden för överklagande gått till ända. Har beslutet gått sådan person emot kan han i vissa fall lida rättsförlust.

Enligt vad utredningen erfarit förekommer det emellanåt att besvärstiden försittes av nu nämnda orsaker. Till förebyggande av rättsförlust kunde därför övervägas en reformering av de gällande reglerna om underrättelseskyldighet. Lantmäteriverket har uppgett att man är uppmärksammad på ifrågavarande förhållanden. Från verkets sida har man förklarat sig beredd att se över de gällande rutinerna för underrättelseförfarandet och om det visar sig erforderligt och ändamålsenligt antingen utfärda föreskrifter om en längre gående underrättelseskyldighet än vad som i dag är föreskriven i fastighetsbildningslagstiftningen eller ta initiativ till att lämpliga ändringar görs i nämnda lagstiftning. Utredningen har inte ansett sig böra föregripa den sålunda annonserade översynen. Utredningen avstår därför från att nu lägga fram något förslag i saken.

3.2.5 Rättelse i förrättningsakt

Lagförslag:
4 kap. 42 § FBL
14 kap. 2 § FBL
15 kap. 2 § FBL
2 § ÄULL
19 § AL
16 § LL

I 4 kap. 42 § FBL finns reglerna om rättelse i förrättningsakt. Paragrafen har följande lydelse.

> Finner fastighetsbildningsmyndigheten att förrättningsbeslut till följd av skrivfel, felräkning eller liknande misstag innehåller uppenbar oriktighet, skall myndigheten besluta om rättelse. Detsamma gäller beträffande karta, som upprättats vid förrättning, samt annan handling till vilken hänvisning skett i förrättningsbeslutet. Innan rättelse sker skall den som berörs av åtgärden få tillfälle att yttra sig.
>
> Rättelse skall med angivande av dagen för åtgärden antecknas på huvudskriften och såvitt möjligt på övriga exemplar av den handling som rättelsen avser. Den som beslutet rör skall omedelbart underrättas om åtgärden och vad som är att iakttaga för fullföljd av talan.

Som framgår av lagtexten är möjligheten för fastighetsbildningsmyndigheten att själv göra rättelse i förrättningsbeslut inskränkt till uppenbara felaktigheter av typen skriv- och räknefel. Oriktigheter som beror på felbedömning eller felaktig lagtolkning kan således inte rättas av myndigheten med tillämpning av 4 kap. 42 § FBL. Sådana fel skall i stället rättas av domstol. Frågan kan då komma under domstolens prövning efter besvär i vanlig ordning av sakägare eller besvärsberättigad myndighet. Vidare kan efter fullföljdstidens utgång domvillobesvär föras under vissa förutsättningar. Slutligen stadgas i 15 kap. 10 § FBL om ett särskilt extraordinärt rättsmedel. Fel som inte kan rättas med tillämpning av 4 kap. 42 § FBL får på begäran av fastighetsregistermyndigheten rättas av fastighetsdomstolen, om felet föranleder att uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning inte kan införas i fastighetsregistret eller om registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt leda till rättsosäkerhet. Fastighetsregistermyndighetens fullföljdsrätt gäller utan tidsbegränsning – även efter det att registrering skett.

Reglerna om fastighetsbildningsmyndighets möjligheter till självrättelse i 4 kap. 42 § FBL är utformade med bestämmelserna om rättelse i 17 kap. 15 § och 30 kap. 13 § RB som förebild. Sist nämnda bestämmelser äger tillämpning i fråga om allmän domstols dom och beslut. Även domstolens möjligheter till självrättelse begränsas till uppenbara skrivfel, räknefel och liknande fel. Rättelseförfarandet är detsamma som enligt 4 kap. 42 § FBL. Parterna skall sålunda beredas tillfälle att yttra sig innan beslut om rättelse meddelas.

Bestämmelser om självrättelse av skrivfel, räknefel och liknande fel finns också i 32 § förvaltningsprocesslagen med avseende på beslut av förvaltningsdomstol samt i 19 § förvaltningslagen i fråga om beslut av förvaltningsmyndighet i allmänhet. Innehållet i dessa bestämmelser skiljer sig från motsvarande rättelsebestämmelser i FBL och RB på det viset, att domstolen eller myndigheten får vidta rättelseåtgärder utan att parterna dessförinnan beretts tillfälle att yttra sig, om yttrande från part framstår som obehövligt.

I sammanhanget bör också uppmärksammas bestämmelserna i 19 kap. 4 § FBL om rättelse i fastighetsregister. Enligt nämnda stadgande skall uppgift i fastighetsregister rättas, om uppgiften finnes vara uppenbart oriktig och rättelse kan ske utan förfång för fastighetsägare eller rättighetshavare. Är det uppenbart att förfång inte kan uppkomma, skall rättelse ske omedelbart.

Annars skall fastighetsägare eller rättighetshavare få tillfälle att yttra sig, om han är känd.

I den i det tidigare nämnda promemorian från lantmäteriverket till bostadsdepartementet av den 26 april 1977 framfördes under rubriken "2.8 Rättelse i förrättningsakt" vissa synpunkter beträffande rättelsereglerna i 4 kap. 42 § FBL. Vad som anfördes var bl. a. följande.

> Reglerna om rättelse upplevs som alltför omständliga och anses medföra onödiga fördyringar. På grund av dessa olägenheter finns det en tendens till att rättelse sker vid sidan av reglerna i 4:42. Förenkling är ett mycket angeläget önskemål.[1] En sådan förenkling bör ha till syfte att möjliggöra rättelse på två principiellt olika sätt. Således bör, om rättelse inte har betydelse för sakägare och rättssäkerheten inte heller i övrigt äventyras, dvs. rättelsen kan ske utan förfång för fastighetsägare eller rättighetshavare, ett mera formlöst förfarande användas som innebär att formligt beslut och besvärshänvisning inte behövs. Det förutsätts att detta enklare förfarande kan ske utan kontakt med sakägare. Exempel på fel som bör kunna åtgärdas på detta sätt är brister beträffande kringskrifter m. m. på karta och uppgift om skattetal. Den andra möjligheten till rättelse bör avse det fallet att förfång för sakägare kan uppstå. Rättelsemöjligheterna bör då utformas i överensstämmelse med nuvarande regler. Exempel på sådana fel är felbehandlade servitut samt felaktig redovisning av andelar i samfällighet.

I departementspromemorian (Ds Ju 1977:12) lämnades förslag till ändring av första stycket i 4 kap. 42 § FBL av innehåll att om det var uppenbart att förfång inte kunde uppkomma för någon skulle rättelse ske omedelbart. I annat fall skulle den som berördes av åtgärden få tillfälle att yttra sig. Som motiv till ändringsförslaget hänvisades till vad som i lantmäteriverkets promemoria anförts i saken. Vidare påpekades att paragrafen med den nya lydelsen skulle komma att bättre stämma överens med bestämmelsen i 19 kap. 4 § FBL om rättelse i fastighetsregistret.

Under remissbehandlingen av departementspromemorian yttrade sig följande remissinstanser i frågan, nämligen hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, lantmäteriverket, ett flertal överlantmätarmyndigheter, Svenska kommunaltekniska föreningen, en länsstyrelse och ett par kommunala myndigheter. Samtliga dessa instanser tillstyrkte förslaget till ändring i 4 kap. 42 § FBL. Stockholms tingsrätt ifrågasatte dock om inte en lagändring borde anstå till dess motsvarande ändring kan göras i rättegångsbalkens bestämmelser om självrättelse. Vidare förordade lantmäteriverket ytterligare ändring så att besvärshänvisning inte skulle behöva meddelas i de enklare fallen, när rättelse kunnat verkställas utan hörande av sakägarna.

Fastighetsbildningsutredningen vill för egen del anföra följande.

Utredningen finner önskemålet om förenkling av rättelseförfarandet, som framförts i den ovannämnda promemorian från lantmäteriverket och som beaktats i departementspromemorian, välgrundat. Utredningen är därför beredd att på nytt föra fram ett förslag avseende rättelseinstitutet av i huvudsak samma innebörd som i departementspromemorian. Utredningen anser emellertid att en annan lagteknisk lösning bör väljas än som skett där.

Som utredningen på annat ställe påpekat är fastighetsbildningsmyndigheten att anse som en förvaltningsmyndighet som omfattas av bestämmelserna i

[1] Lantmäteriverkets uttalande grundade sig på vad som framkommit vid olika länskonferenser med förrättningslantmätare angående lagtillämpningsfrågor.

förvaltningslagen. I den mån avvikande bestämmelser inte är meddelade i lag eller i annan författning som beslutas av regeringen, är sålunda förvaltningslagens bestämmelser tillämpliga i ärenden hos fastighetsbildningsmyndigheten. Det betyder att om fastighetsbildningslagen vore i avsaknad av en egen självrättelseregel med avseende på beslut av fastighetsbildningsmyndigheten skulle regeln om självrättelse i 19 § förvaltningslagen vara tillämplig på sådana beslut. Som nämnts ovan föreskriver sistnämnda regel i fråga om beslut av förvaltningsmyndighet att myndigheten får vidta rättelseåtgärder utan att parterna dessförinnan beretts tillfälle att yttra sig, om yttrandet från part framstår som obehövligt. Enligt uttalande i förarbetena till förvaltningslagen finns förutsättningar för omedelbar självrättelse, när parten inte kan ha några synpunkter av betydelse för myndighetens ställningstagande och rättelsen inte är till men för honom (prop. 1971:30 s. 505). Om det ifrågavarande rättelseinstitutet i fastighetsbildningslagen gavs samma utformning som det i 19 § förvaltningslagen, skulle de önskemål som låg bakom förslaget i departementspromemorian om ändring av rättelsereglerna i 4 kap. 42 § FBL bli tillgodosedda. Det enklaste sättet att åstadkomma detta är att upphäva sistnämnda lagrum. Härigenom blir, i enlighet med det ovan sagda, 19 § förvaltningslagen automatiskt tillämplig med avseende på beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. Utredningen föreslår därför en sådan lösning.[2]

Vid en utmönstring av 4 kap. 42 § FBL bortfaller den i paragrafens andra stycke föreskrivna skyldigheten för fastighetsbildningsmyndigheten att alltid underrätta den som berörs av ett rättelsebeslut om åtgärden och om vad som är att iaktta för fullföljd av talan. I regelns ställe träder i stället den mindre rigorösa underrättelseföreskriften i 18 § förvaltningslagen. Utredningen betraktar förändringen som ändamålsenlig.

Vad utredningen nu föreslagit kräver följdändringar i 14 kap. 2 §, 15 kap. 2 § första stycket punkten 5 FBL, 2 § ÄULL, 19 § AL och 16 § LL.

3.3 Fråga om samordning av tillståndsprövning enligt naturvårdslagen och fastighetsbildningslagen i ärende angående fastighetsbildning inom område där naturvårdsföreskrifter gäller

3.3.1 Bakgrund och problemställning

För att åt allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv råder enligt 15 § NVL ett generellt strandskydd vid havet, insjöar och vattendrag. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Omfånget på ett sådant område, vilket benämns strandskyddsområde, kan dock såväl inskränkas som utvidgas efter förordnande av regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer. Av det nämnda lagrummet framgår att strandskyddet också omfattar planlagt område men att det, när särskilda skäl föreligger, vid fastställelse av generalplan eller detaljplan kan förordnas att i planen ingående strandområde inte längre skall omfattas av strandskydd.

[2] I den under avsnitt 3.2.3 omnämnda propositionen med förslag till ny förvaltningslag har förordats en regel om självrättelse med samma sakliga innehåll som 19 § i den nu gällande förvaltningslagen (se 26 § i angivna förslag).

För att tillgodose syftet med strandskyddet har markanvändningen inom strandskyddsområde underkastats begränsningar i fråga om bebyggelse m. m. Enligt vad som sägs i 16 § NVL får sålunda inom ett sådant område i princip bl. a. inte ny byggnad uppföras eller befintlig byggnad ändras för att tillgodose ett väsentligen annat ändamål än det vartill byggnaden tidigare varit använd. Från nämnda förbud får emellertid, enligt en särskild regel i den nämnda paragrafens tredje stycke, länsstyrelsen medge undantag, när särskilda skäl föreligger.[1] Lämnas dispens skall länsstyrelsen samtidigt bestämma i vilken utsträckning marken får tas i anspråk som tomt för byggnaden. Ordet tomt används härvid i allemansrättslig betydelse och har inte någon direkt anknytning till fastighetsbildningen.

Att ett område är strandskyddsområde har inte enbart betydelse från bebyggelsesynpunkt. Det inverkar också på möjligheterna att fastighetsbilda inom området. Av innehållet i 3 kap. 2 § andra stycket FBL följer att när det gäller särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning skall fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Till sådana bestämmelser räknas bl. a. reglerna i naturvårdslagen angående strandskyddsområde. Den närmare innebörden av det nämnda stadgandet i fastighetsbildningslagen i förevarande hänseende är således att om en begärd fastighetsbildningsåtgärd skulle motverka den möjlighet att bada och idka friluftsliv inom strandområden som åt allmänheten tryggats genom 15 § NVL, får åtgärden inte äga rum. Det nu sagda gäller som huvudregel. Dispens från denna kan emellertid medges. Enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL får nämligen länsstyrelsen – eller efter dess förordnande byggnadsnämnden – medge undantag från strandskyddsbestämmelserna, om särskilda skäl föreligger.

Mellan regeln om dispens i 3 kap. 2 § tredje stycket FBL och regeln om dispens i 16 § tredje stycket NVL föreligger i vissa fall konkurrens. Det gäller exempelvis när fråga är om fastighetsbildning för nybyggnadsändamål. I sådana fall ligger det i sakens natur att fastighetsbildningen kan få komma till stånd bara under den förutsättningen att bebyggelsen tillåts. Sakägaren kan, om han så önskar, inleda förfarandet med att söka dispens enligt 16 § NVL från det i samma paragraf stadgade byggnadsförbudet. Lämnas dispens kan sakägaren därefter söka fastighetsbildning. Någon prövning enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL skall då inte ske, vilket följer av samma paragrafs fjärde stycke.

Sakägaren kan även gå till väga på det sättet att han börjar med att ansöka om fastighetsbildning. Innan fastighetsbildningsmyndigheten avgör frågan huruvida fastighetsbildningen motverkar strandskyddsbestämmelsernas syfte torde fastighetsbildningsmyndigheten genom samråd göra sig underrättad om länsstyrelsens inställning. Om länsstyrelsens samrådsvis avgivna yttrande – vilket inte innefattar ett beslut som kan överklagas i administrativ ordning – ger vid handen att länsstyrelsen anser att fastighetsbildningen motverkar strandskyddsbestämmelsernas syfte och fastighetsbildningsmyndigheten delar denna uppfattning kan frågan om dispens enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL aktualiseras. Fråga om sådan dispens kommer under länsstyrelsens – eller byggnadsnämndens – prövning på begäran av fastighetsbildningsmyndigheten. Sakägare kan yrka att fastighetsbildningsmyndigheten gör denna begäran, vilket som regel anses böra tillmötesgås. Fastighetsbildningsmyn-

[1] Enligt 43 § andra stycket NVL kan länsstyrelsens befogenhet att medge undantag från strandskyddet delegeras till kommunal myndighet.

digheten kan emellertid även självmant begära dispens. Lämnas dispens enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL torde sakägaren kunna utgå från att dispens senare även kommer att lämnas enligt 16 § NVL.

Oavsett vilken av de två redovisade vägarna en sakägare väljer att gå bör utgången bli densamma. I det lagstiftningsarbete som föregick fastighetsbildningslagen framhöll departementschefen sålunda att det inte borde komma i fråga att ett ställningstagande av en administrativ myndighet, som har att svara för visst allmänt intresse, frångicks på den grunden att fastighetsbildningsmyndigheten uppfattat det allmänna intresset i och för sig på annat sätt än den administrativa myndigheten.[2]

Mot bakgrund av det sist sagda bör det således i princip vara betydelselöst huruvida en sakägare inleder förfarandet med att först söka dispens enligt 16 § tredje stycket NVL eller ansöka om fastighetsbildning. I åtminstone ett avseende kan emellertid valet av förfaringssätt få betydelse. Det sammanhänger med att *bestämmelserna om fullföljd* är olika i ett speciellt hänseende beträffande beslut om dispens enligt 16 § tredje stycket NVL och ett motsvarande beslut enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL.

Vad först angår beslut om dispens enligt 16 § tredje stycket NVL gäller enligt 40 § andra stycket NVL att mot ett sådant beslut, som fattats av länsstyrelsen, får anföras besvär hos regeringen. Beträffande själva besvärsförfarandet äger förvaltningslagen tillämpning. Av 11 § nämnda lag följer att den som beslutet angår är berättigad att föra talan mot länsstyrelsens beslut, såvida det gått honom emot. Till nämnda kategori hör i första hand markens ägare, nyttjanderättshavare eller annan som innehar särskild rätt till marken. Enligt uttrycklig bestämmelse i 40 § tredje stycket NVL har emellertid även *statens naturvårdsverk tillagts besvärsrätt*. Vid naturvårdslagens tillkomst gällde som förutsättning för denna rätt att besvärstalan avsåg tillvaratagande av naturvårdens intresse. Genom senare ändringar i naturvårdslagen har denna inskränkning borttagits och i dag har sålunda naturvårdsverket en obegränsad talerätt mot beslut enligt naturvårdslagen eller enligt bestämmelser som meddelats med stöd av lagen.[3] Eftersom naturvården enligt 2 § NVL också är en kommunal angelägenhet, anses i praxis även vederbörande kommun vara taleberättigad.

Vad därefter angår beslut om dispens enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL stadgas i samma paragrafs femte stycke att mot ett sådant beslut av länsstyrelsen får – i likhet med vad som gäller beträffande det ifrågavarande länsstyrelsebeslutet enligt naturvårdslagen – besvär anföras hos regeringen. Även här gäller i fråga om vem som är besvärsberättigad och om det närmare besvärsförfarandet i övrigt vad som föreskrivs i förvaltningslagen. Till skillnad mot vad som gäller beträffande länsstyrelsens beslut om dispens enligt 16 § tredje stycket NVL har emellertid *naturvårdsverket inte tillagts någon rätt att föra talan* mot ett länsstyrelsebeslut enligt fastighetsbildningslagen. Enligt den för svensk rätt gällande ordningen anses nämligen statlig myndighet i princip inte kunna överklaga annan statlig myndighets beslut utan stöd av bestämmelse i lag eller annan författning.

Det är den nu redovisade skillnaden beträffande naturvårdsverkets besvärsrätt som kan få betydelse i fråga om vilken handläggningsordning en sakägare väljer för ett ärende om fastighetsbildning för byggnadsändamål, vilket berör mark inom strandskyddsområde. Antag att följande sker.

[2] Se prop. 1969:128 s. B 58.

[3] Den ifrågavarande begränsningen beträffande naturvårdsverkets talerätt togs bort genom lag (1974:1025) om ändring i naturvårdslagen som trädde i kraft den 1 juli 1975.

Sakägaren börjar med att ansöka om fastighetsbildning. Sedan fastighetsbildningsmyndigheten vid prövningen enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL funnit att fastighetsbildningsåtgärden motverkar strandskyddsbestämmelsernas syfte aktualiseras frågan om dispens enligt samma paragrafs tredje stycke. Prövningen av dispensfrågan resulterar i att länsstyrelsen beslutar att lämna dispens. På grund härav finner fastighetsbildningsmyndigheten hinder inte föreligga mot fastighetsbildningsåtgärden utan medger denna. Därefter reser sakägaren krav på att få vidta den tilltänkta byggnadsåtgärden. Han ansöker sålunda hos länsstyrelsen om dispens enligt 16 § tredje stycket NVL från det i samma paragrafs första stycke föreskrivna byggnadsförbudet. Man torde med fog kunna utgå från att länsstyrelsen vid prövningen av denna fråga kommer att känna sig bunden av sitt ställningstagande i dispensärendet enligt fastighetsbildningslagen. Länsstyrelsens prövning utmynnar således i ett beslut om att medge undantag från byggnadsförbudet. Mot detta beslut kan naturvårdsverket anföra besvär hos regeringen med stöd av regeln i 40 § tredje stycket NVL. Hur regeringen då kommer att ställa sig till besvären är inte givet. Utgången i fråga om tillåtligheten till fastighetsbildningen kan förmodas ha en viss inverkan på bedömningen. Av naturvårdsverkets anvisningar för tillämpningen av 16 § NVL framgår nämligen att till omständigheter som kan utgöra "särskilda skäl" enligt paragrafens tredje stycke räknar naturvårdsverket en beviljad fastighetsbildning för bebyggelseändamål avseende mark beträffande vilken fråga om tillåtligheten av bebyggelse är föremål för prövning i dispensärendet.[4] Regeringen är dock helt oförhindrad att bedöma frågan på ett annat sätt än länsstyrelsen. Det kan därför mycket väl inträffa att regeringen bifaller naturvårdsverkets besvär och således vägrar dispens från byggnadsförbudet. Sker detta kommer emellertid fastighetsbildningsåtgärden att framstå som meningslös eftersom det syftemål för vilket denna har vidtagits inte längre kan uppfyllas. Slutresultatet blir således att det har fattats två oförenliga beslut om markanvändning beträffande samma markområde, nämligen dels beslut om att inte medge undantag från det för markområdet gällande generella byggnadsförbudet, dels beslut om att medge fastighetsbildning för bebyggelseändamål.

Resultatet kan bli detsamma om exemplet ändras så till vida att något dispensförfarande enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL aldrig aktualiseras på grund av att fastighetsbildningsmyndigheten vid sin prövning enligt nämnda paragrafs andra stycke finner den sökta fastighetsbildningsåtgärden inte motverka de gällande strandskyddsbestämmelserna och därför medger fastighetsbildningen. Denna bedömning grundar fastighetsbildningsmyndigheten på vad som framkommit vid samråd i saken med länsstyrelsen. Vid den dispensprövning som länsstyrelsen senare gör enligt 16 § tredje stycket NVL i byggnadsfrågan, torde man kunna utgå från att länsstyrelsen intar samma positiva hållning som vid samrådsförfarandet i fastighetsbildningsfrågan. Är naturvårdsverket missnöjt med vad länsstyrelsen kommer fram till i dispensärendet och därför klagar till regeringen är läget identiskt med det i ursprungsexemplet.

Om sakägaren i stället inlett förfarandet med att söka dispens enligt 16 § tredje stycket NVL hade den ovannämnda komplikationen inte behövt inträffa. Antag att utgången i dispensärendet blivit detsamma som ovan, dvs. att länsstyrelsen beviljat dispens som på talan av naturvårdsverket undanröjs av regeringen. Vid den, efter regeringens undanröjande av länsstyrelsens

[4] Statens naturvårdsverks publikationer 1976:4 s. 30 f.

dispensbeslut, företagna prövningen av fastighetsbildningsfrågan kan fastighetsbildningsmyndigheten knappast frångå den principiella uppfattning ifråga om markanvändningen som kommit till uttryck genom utgången i dispensärendet.[5] Fastighetsbildningsmyndigheten konstaterar således att fastighetsbildningsåtgärden motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna. Fastighetsbildningsmyndigheten skulle med största sannolikhet avstå från att begära länsstyrelsens prövning av fråga om medgivande enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL, eftersom fastighetsbildningsmyndigheten måste räkna med att länsstyrelsen svårligen kan gå ifrån regeringens ställningstagande i dispensärendet enligt naturvårdslagen. Resultatet torde alltså med stor visshet bli att fastighetsbildningsmyndigheten vägrar den begärda fastighetsbildningsåtgärden. Genom att sakägarna väljer den nu ifrågavarande handläggningsordningen elimineras sålunda i betydande utsträckning risken för att det i fråga om samma mark uppkommer två oförenliga slutliga beslut beträffande markanvändningen.

Det är i belysning av nu gjorda bakgrundsteckning och beskrivna problematik som den i inledningen till avsnitt 3 nämnda skrivelsen av den 4 oktober 1978 från statens naturvårdsverk till regeringen skall ses. I skrivelsen har naturvårdsverket anfört bl. a. följande:

> Naturvårdsverket har inte formell rätt att föra talan mot beslut enligt fastighetsbildningslagen. Om fastighetsbildning medges innebär detta i själva verket att en därpå följande ansökan om undantag enligt 16 § naturvårdslagen svårligen kan nekas. Om avstyckning skulle ske i förevarande fall skulle emellertid naturvårdsverket komma att anföra besvär över ett därpå följande undantag av länsstyrelsen enligt 16 § naturvårdslagen. Med hänsyn till såväl förfarandet vid fastighetsbildning som sakfrågan enligt naturvårdslagen, vill naturvårdsverket redan i förevarande läge fästa regeringens uppmärksamhet på ärendet.

Regeringen förordnade genom beslut den 31 januari 1980 att skrivelsen skulle överlämnas till fastighetsbildningsutredningen.

3.3.2 Överväganden och förslag

Lagförslag: 4 kap. 10 a § FBL

Fastighetsbildningsutredningen har efterhört i jordbruksdepartementet[6] hur vanligt det är att beslut angående undantag från strandskyddsbestämmelserna i naturvårdslagen – såväl beslut enligt 16 § tredje stycket NVL som enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL – överklagas till regeringen. Därvid har upplysts att beslut enligt 16 § tredje stycket NVL ganska ofta överklagas. De flesta fallen avser beslut som gått den dispenssökande emot. Överklaganden förekommer emellertid även i fråga om beslut som lett till bifall av dispensbegäran. Klaganden kan härvid vara statens naturvårdsverk eller den kommun inom vilken den berörda marken är belägen. När det gäller beslut enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL är överklagandefrekvensen mindre. Det rör sig om ett fåtal fall per år. Härvid har det – åtminstone under senare år – uteslutande varit fråga om talan mot beslut enligt vilka dispens vägrats. Vid tiden för fastighetsbildningsutredningens förfrågan – november 1985 – kunde man i departementet inte erinra sig något ärende där besvär anförts

[5] Jfr det ovan återgivna uttalandet av departementschefen i prop. 1969:128 s. B 58.

[6] Innan ett ärende angående talan mot beslut om undantag från strandskyddsbestämmelserna enligt naturvårdslagen avgörs av regeringen beredes ärendet inom jordbruksdepartementet. Det gäller oavsett om det överklagade beslutet fattats enligt 16 § tredje stycket NVL eller 3 kap. 2 § tredje stycket FBL.

mot ett beslut att medge dispens. Från departementets sida har vidare uppgetts att det, såvitt man kan komma ihåg, inte förekommit något fall där regeringen haft att pröva ett dispensärende enligt naturvårdslagen där dispensfrågan varit direkt förknippad med ett tidigare beslut enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL om medgivande till fastighetsbildning.

Mot nu angivna bakgrund förefaller det som om sådana komplikationer som utredningen pekat på i föregående avsnitt enbart är av teoretisk beskaffenhet. Å andra sidan torde det knappast ha varit lagstiftarens mening att utgången i ett ärende angående undantag från strandskyddsbestämmelserna beträffande ett visst markområde skulle kunna utmynna i två oförenliga beslut till följd av att det gäller skilda regler i fråga om naturvårdsverkets rätt att överklaga beslut angående medgivande till bebyggelse respektive medgivande till fastighetsbildning inom strandskyddsområde. Eftersom det emellertid inte går att utesluta att fattade markanvändningsbeslut någon gång skulle kunna komma på kollisionskurs med varandra i ovan angiven mening, anser fastighetsbildningsutredningen att det finns fog för att lagstiftningsvägen förebygga att en dylik effekt inträder.

Vad som härvid skulle kunna komma i fråga vore att tillägga naturvårdsverket en rätt att besvära sig i första hand över beslut angående medgivande till fastighetsbildning inom strandskyddsområde enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL. Det torde vara en sådan rätt som främst efterlyses i den, genom regeringens förordnande, till fastighetsbildningsutredningen överlämnade skrivelsen från naturvårdsverket. Om man har ambitionen att motverka risken för uppkomst av olika markanvändningsbeslut i förevarande hänseende, torde det emellertid inte vara tillräckligt att ge naturvårdsverket besvärsrätt enbart beträffande beslut om dispens från naturvårdsföreskrifter enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL. Det synes då erforderligt att utsträcka besvärsrätten till att omfatta även beslut av fastighetsbildningsmyndigheten om att – utan någon föregående dispensprövning enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL – medge fastighetsbildning inom ett strandskyddsområde (jfr exempel på s. 143).[7]

Fastighetsbildningsutredningen avvisar emellertid en sådan lösning som nu nämnts. Skälet härtill är följande. Fråga om att ge en central myndighet möjlighet att öva inflytande på regional nivå, på sätt här är i fråga, måste bedömas mot bakgrund av det rådande läget på andra områden i hithörande hänseende och i belysning av den pågående samhällsutvecklingen. När det gäller inflytande i fråga om markanvändningen på det regionala planet utmärks den gällande ordningen av en decentralisering till olika regionala organ. Av den tidigare framställningen framgår sålunda att den regionala bevakningen av det allmännas intresse på naturvårdens område tillkommer länsstyrelsen eller den kommunala myndighet till vilken länsstyrelsen delegerat detta inflytande. Vidare är utvecklingen i samhället på väg mot en ytterligare decentralisering i förevarande avseende. Detta avspeglar sig särskilt i förslaget till plan- och bygglag (PBL) samt i förslag till annan lagstiftning med anknytning till nämnda lag. I belysning av det nu sagda skulle således en lösning såsom den av utredningen ovan beskrivna komma att verka i motsatt riktning i förhållande till den inflytandeordning som i dag gäller och till den pågående decentraliseringsutvecklingen. Detta finner utredningen inte lämpligt. Utredningen avstår därför från att lägga fram

[7] Att tillägga naturvårdsverket besvärsrätt beträffande beslut rörande naturvårdsintressen som fattats med stöd av lagregler utanför naturvårds- och miljöskyddslagstiftningen skulle inte vara något unikt. Sålunda kan nämnas att enligt 76 § väglagen har naturvårdsverket rätt att föra talan mot sådant vägverkets eller länsstyrelsens beslut enligt väglagen som berör naturvårdsverkets verksamhetsområde. Talerätten har motiverats av verkets ställning som central myndighet för miljöskydd och naturvård (prop. 1971:123 s. 214).

något förslag angående besvärsrätt för naturvårdsverket.

Som framgår av redogörelsen under föregående avsnitt är det inte i första hand avsaknaden av rätt för naturvårdsverket att besvära sig mot ett dispensbeslut enligt 3 kap. 2 § tredje stycket FBL som kan leda till två oförenliga beslut om markanvändningen beträffande samma markområde. De anförda exemplen där visar i stället att av större betydelse är frågan om vilken handläggningsordning en sakägare väljer för ett ärende om fastighetsbildning som berör mark inom strandskyddsområde. Lantmäteriverket har i sina "Anvisningar för tillämpningen av fastighetsbildningslagen" utfärdat allmänna råd till fastighetsbildningsmyndigheterna i fråga om samordningen mellan prövning av fastighetsbildningsfrågan och dispens- eller tillståndsprövning enligt annan lagstiftning. Där uttalas bl. a. att fastighetsbildningsmyndigheten i många fall bör rekommendera presumtiva förrättningssökande att begära dispens eller tillstånd enligt den lagstiftning som berörs innan fastighetsbildning söks. Lämnas tillstånd skall någon prövning enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL inte ske. Detta följer av samma paragrafs fjärde stycke. Vidare uttalas i anvisningarna att i fall när fastighetsbildning har begärts men dispens eller tillstånd som behövs enligt annan lagstiftning inte har sökts, bör fastighetsbildningsmyndigheten rekommendera sakägaren att så snart som möjligt söka behövlig dispens eller behövligt tillstånd, så att prövningen av fastighetsbildningsfrågan och prövningen av dispens- eller tillståndsfrågan om möjligt kan samordnas. Om sakägare sökt dispens eller tillstånd när prövning av fastighetsbildningsfrågan aktualiseras och beslut i dispens- eller tillståndsfrågan är att påräkna inom nära förestående tid, bör fastighetsbildningsmyndigheten normalt avvakta detta beslut. Genom en sådan ordning underlättas en gemensam bedömning och en samordnad behandling.[8]

Vad som kommit till uttryck i de återgivna råden är ägnat att förhindra att motstridiga markanvändningsbeslut kommer till stånd. Fastighetsbildningsutredningen vill därför understryka efterlevnaden av dessa råd. För det fallet fastighetsbildning har begärts anser utredningen emellertid härutöver en ändamålsenlig ordning vara att fastighetsbildningsmyndigheten får söka dispens eller tillstånd enligt den särskilda lagstiftningen för förrättningssökandens räkning. En sådan befogenhet kräver lagstiftningsåtgärd. Utredningen föreslår därför att en särskild paragraf härom tas in i fastighetsbildningslagen. Utredningen anser sig dock inte kunna överblicka konsekvenserna av att tillägga fastighetsbildningsmyndigheten en generell befogenhet i förevarande avseende. Utredningen har därför valt att begränsa befogenheten till att avse ansökningar om fastighetsbildning för bebyggelse eller annat ändamål som kräver medgivande enligt bestämmelserna i naturvårdslagen. Paragrafen föreslås placerad bland de regler i 4 kap. FBL som handlar om förrättningens inledande och grunderna för handläggningen.

[8] Se a. a. avsnitt 3.2 s. 13 f.

3.4 Frågor om vissa förenklingar beträffande handläggningen av fastighetsbildningsmål vid fastighetsdomstolen

Lagförslag: 16 kap. 3 § FBL
16 kap. 8 § FBL
4 § FDL

Under utredningsarbetets gång har från fastighetsdomarhåll till fastighetsbildningsutredningen framförts önskemål om vissa ändringar av de för fastighetsbildningsmålen gällande processuella bestämmelserna i syfte att förenkla handläggningen av sådana mål vid fastighetsdomstolen. De bestämmelser som önskas ändrade i nämnt syfte är dels reglerna om *fastighetsdomstolens domförhet*, dels reglerna om *fastighetsdomstolens möjligheter att avgöra mål i sak utan huvudförhandling*.

Rättegångsutredningen (Ju 1977:06) har enligt sina direktiv[1] att överväga bl. a. frågan om gränsdragningen mellan mål som skall handläggas i fastighetsdomstol och mål som skall handläggas av tingsrätt i vanlig sammansättning. I direktiven sägs att denna gränsdragning vållar vissa problem som det är angeläget att finna praktiska lösningar på. Utredningen bör härvid ha möjlighet att överväga lösningar av även radikalt slag. Enligt direktiven är en tänkbar möjlighet att avskaffa begreppet fastighetsdomstol och i stället införa regler enligt vilka vissa typer av mål skall handläggas av vissa tingsrätter i särskild sammansättning.

Vid samråd som fastighetsbildningsutredningen har haft med företrädare för rättegångsutredningen i december 1985 har upplysts att rättegångsutredningens överväganden rörande de mål som enligt nuvarande regler skall tas upp av fastighetsdomstol ännu inte tagit sig något bestämt uttryck. Ett slutligt förslag från rättegångsutredningen i denna del kan tidigast föreligga under senare hälften av 1986.

Med hänsyn till att viss osäkerhet synes råda i fråga om dels det resultat som rättegångsutredningens ifrågavarande överväganden kommer att utmynna i, dels tidpunkten för utredningens definitiva ställningstagande, har fastighetsbildningsutredningen sett sig oförhindrad att ta upp de aktualiserade processuella frågorna till behandling. Innan detta sker skall emellertid först med några ord beröras förhållandet mellan reglerna i rättegångsbalken och de nu gällande särskilda reglerna om förfarandet i fastighetsbildningsmål som finns intagna dels i lagen (1969:246) om domstolar i fastighetsmål, dels i 16 kap. FBL.

Fastighetsmål är enligt lagen om domstolar i fastighetsmål (FDL) sådana mål eller ärenden som enligt vad som föreskrivs i särskild lag eller annan författning skall upptas av fastighetsdomstolen. Till denna kategori hör bl. a. fastighetsbildningsmålen, dvs. de mål som enligt fastighetsbildningslagstiftningen fullföljs från förrättningsinstansen. Enligt 2 § FDL skall angående rättegången vid fastighetsdomstol i tillämpliga delar gälla vad som är föreskrivet om allmän domstol, såvida inte särskilda bestämmelser är meddelade. Härvid är det reglerna om rättegången vid allmän underrätt som i första hand blir tillämpliga. När det gäller fastighetsbildningsmålen måste

[1] Kommittédirektiv 1977:10 och 1981:47.

man emellertid beakta att domstolen är överinstans i förhållande till fastighetsbildningsmyndigheten. Detta medför att vissa av rättegångsbalkens bestämmelser om rättegången vid allmän underrätt inte kan tillämpas i fråga om fastighetsdomstolens handläggning av dessa mål. I stället bör enligt motivuttalande vissa bestämmelser i 52 kap. RB om besvär vinna tillämpning.

I 3–12 §§ FDL finns bestämmelser om fastighetsdomstols sammansättning och om förfarandet vid fastighetsdomstol. Vad som föreskrivs om förfarandet kompletteras för fastighetsbildningsmålens vidkommande av reglerna i 16 kap. FBL. De sålunda meddelade särbestämmelserna i lagen om domstolar i fastighetsmål och fastighetsbildningslagen tar, såsom framgår av det ovan återgivna innehållet i 2 § FDL, över de bestämmelser i rättegångsbalken som strider däremot. Av denna anledning är t. ex. reglerna i 42 kap. 20 § RB angående huvudförhandling som sker i förenklad form inte tillämpliga. Av samma anledning och på grund av att fastighetsbildningsmålen ofta har indispositiv karaktär torde inte heller reglerna i 42 kap. 18 § RB om meddelande av tredskodom, dom i anledning av medgivande eller eftergivande och om stadfästelse av förlikning vara tillämpliga annat än i undantagsfall.

Om de tidigare nämnda, från fastighetsdomarhåll aktualiserade, frågorna beträffande förenklingar i fråga om handläggningen av fastighetsbildningsmål är följande att säga.

Vad först beträffar frågan om *fastighetsdomstolens domförhet* med avseende på fastighetsbildningsmålen gäller som huvudregel enligt 3 § FDL att domstolen skall bestå av två lagfarna ledamöter, en teknisk ledamot och två nämndemän.[2] Från denna huvudregel stadgas i 4 § FDL undantag som innebär att fastighetsdomstolen i vissa fall är domför i förenklad sammansättning. I nämnda paragrafs första mening, som har utformats i första hand med tanke på föreskrifterna i 16 kap. 8 § första stycket FBL om att det under vissa förutsättningar är möjligt att pröva fastighetsbildningsmål i sak utan huvudförhandling, stadgas sålunda att när mål enligt särskilda bestämmelser efter prövning av själva saken avgörs utan huvudförhandling är fastighetsdomstolen domför utan nämndemännen. Vidare stadgas i 4 § andra meningen FDL att fastighetsdomstolen "i övrigt" vid handläggning av mål är domför med en lagfaren ledamot i samma utsträckning som föreskrivs för tingsrätt. För fastighetsbildningsmålens vidkommande blir sistnämnda domförhetsregel tillämplig vid sådan handläggning som fordras för målets beredande till slutligt avgörande i enlighet med vad som stadgas i 16 kap. 3 § FBL samt vid bl. a. handläggning av frågor om avvisning och avskrivning av dylika mål.

Det har nu hävdats att sagda domförhetsregler i vissa fall framstår som alltför stelbenta. Det gäller först och främst sådana fall där det under ensamdomarens förberedande handläggning uppkommer enighet mellan sakägarna och andra taleberättigade om att ett överklagat beslut från fastighetsbildningsmyndigheten skall ändras på visst sätt och förutsättningar i övrigt föreligger – överenskommelsen bedöms t. ex. inte strida mot allmänna intressen – att besluta i enlighet med vad sakägarna kommit överens om. Blir sakägarna ense vid sådant särskilt sammanträde som det stadgas om i 16 kap. 3 § andra stycket FBL har man menat, att

[2] Föreligger särskilda skäl kan ytterligare en teknisk ledamot ingå i domstolen. Vidare kan, beträffande mål av mera vidlyftig beskaffenhet som skall avgöras efter huvudförhandling, såväl antalet lagfarna ledamöter som antalet nämndemän utökas med en ledamot av respektive kategori.

ensamdomaren själv borde kunna få avgöra målet vid sammanträdet och inte som i dag vara tvungen att avvakta till dess ytterligare en lagfaren ledamot samt den tekniske ledamoten kan delta i avgörandet. Önskemålet om att ensamdomare själv borde få avgöra mål i vilka sakägarna är ense omfattar även de fall där enigheten uppkommer under skriftlig förberedande handläggning. Förutom beträffande nu nämnda fall, när det föreligger enighet mellan sakägarna, har framförts önskemål om att fastighetsbildningsmål borde få avgöras av ensamdomare även i andra fall. Det gäller sådana slag av mål som kan anses vara av enkel beskaffenhet eller angår små värden. Såvitt angår mål som rör små värden har dragits paralleller med vad som gäller härom enligt lagen (1974:8) om rättegången i tvistemål om mindre värden (småmålslagen).

Vad härefter gäller frågan om *möjligheten för fastighetsdomstolen att avgöra mål efter prövning av själva saken utan huvudförhandling* utgår bestämmelserna i 16 kap. FBL från att fastighetsbildningsmål skall företas till huvudförhandling under medverkan av sakägare och andra taleberättigade. Emellertid har det ansetts att vissa fastighetsbildningsmål lämpar sig mindre väl för en sådan handläggning än för ett rent skriftligt förfarande och att i andra mål fördelarna med huvudförhandling är mindre framträdande samtidigt som kostnaderna är betydande. Behovet av huvudförhandling har också bedömts vara mindre i fastighetsbildningsmål än i vanliga tvistemål med hänsyn till att fastighetsdomstolen här är överinstans i förhållande till fastighetsbildningsmyndigheten och dess prövning är begränsad till material som åtminstone i huvudsak bedömts redan vid förrättningen. Även det förhållandet att prövningen i fastighetsbildningsmålen ofta grundar sig på skriftligt material har ansetts medföra att en huvudförhandling inte har samma betydelse som annars. På grund härav har i 16 kap. 8 § FBL – som i viss mån utformats efter förebild av 50 kap. 21 § RB i dess lydelse före 1 juli 1984 – tagits upp regler som tillåter att fastighetsbildningsmål avgörs utan huvudförhandling. Sålunda stadgas i 16 kap. 8 § första stycket första meningen FBL att fastighetsdomstolen får avgöra mål på handlingarna när huvudförhandling kan antas sakna betydelse för prövningen och sakägare eller företrädare för allmänt intresse inte begärt huvudförhandling. Avgörande för domstolens ställningstagande skall således vara en bedömning huruvida en förhandling kan tänkas medverka till att utredningen i målet blir mera fullständig. Domstolen är skyldig att beakta önskemål av dem som för talan i målet. Begärs huvudförhandling skall sådan äga rum. Domstolen får dock enligt vad som sägs i 16 kap. 8 § första stycket andra meningen FBL avgöra mål på handlingarna oberoende av parternas inställning när besvärstalan förts särskilt enligt 15 kap. 2 eller 4 § FBL, när fastighetsregistermyndigheten sökt rättelse enligt 15 kap. 10 § FBL och när domstolen finner uppenbart att den fullföljda talan är ogrundad. I 16 kap. 8 § andra stycket FBL föreskrivs att huvudförhandling inte fordras för prövning som inte avser själva saken.

Beträffande förevarande fråga har nu som önskemål framförts att avgörande av fastighetsbildningsmål utan huvudförhandling, när fråga är om avgörande efter prövning av själva saken, bör få äga rum i större utsträckning oberoende av sakägares eller företrädares för allmänt intresse inställning än vad som medges enligt 16 kap. 8 § första stycket FBL.

Fastighetsbildningsutredningen gör följande bedömning.

Genom lag (1984:131) om ändring i rättegångsbalken som trädde i kraft den 1 juli 1984 har genomförts ett antal ändringar i balken i syfte att effektivisera verksamheten vid de allmänna domstolarna. Ändringarna, som i huvudsak grundade sig på förslag av rättegångsutredningen, rör bl. a. domstols domförhet och dess möjligheter att avgöra mål utan huvudförhandling. Sålunda har, vad först beträffar domförheten, tingsrätt fått ökade möjligheter att avgöra tvistemål vid huvudförhandling med en enda lagfaren domare. Vidare gäller numera att hovrätt i princip är domför med tre lagfarna domare i de fall där minimiantalet tidigare har varit fyra. Vad beträffar möjligheten att avgöra mål utan huvudförhandling kan särskilt uppmärksammas ändringarna i 50 kap. 21 § och 51 kap. 21 § RB som innebär att hovrätt fått ökade möjligheter att avgöra mål på handlingarna oberoende av parternas inställning.

Ändringar av de beträffande förfarandet vid fastighetsdomstol gällande reglerna om domförhet och om avgörande av mål utan huvudförhandling i enlighet med vad som önskats från fastighetsdomarhåll skulle innebära en förenkling av verksamheten vid nämnda domstolar. Syftemålet med sådana ändringar är således detsamma som det som legat bakom motsvarande – nyss nämnda – ändringar såvitt avser förfarandet vid allmän domstol. Sistnämnda ändringar har genomförts utan att de rättssäkerhetskrav som är befogade att ställa på rättskipningen har ansetts satta åt sidan.[3] Mot nu redovisad bakgrund och eftersom det med hänsyn till det rådande statsfinansiella läget måste bedömas som angeläget att möta en ökande arbetsbelastning för domstolarna med förenklade handläggningsregler är fastighetsbildningsutredningen beredd att i huvudsak medverka till framläggande av de ändringsförslag beträffande de för förfarandet vid fastighetsdomstol styrande reglerna som, enligt vad som framgått ovan, förordats från fastighetsdomarsidan.

I fråga om *domförheten* föreslår utredningen sålunda till att börja med att i 16 kap. 3 § FBL görs det tillägget att om det vid sådant särskilt sammanträde som sägs i paragrafens andra stycke uppkommer enighet mellan sakägarna eller mellan dessa och annan taleberättigad om på vilket sätt det överklagade förrättningsbeslutet skall ändras, målet får avgöras vid sammanträdet. Regeln, som har en viss förebild i 42 kap. 18 § RB, har gjorts fakultativ. Om tveksamhet föreligger i fråga om förutsättningarna för ändring i enlighet med överenskommelsen torde som regel målet inte lämpa sig för avgörande vid sammanträdet. För att det skall vara möjligt för den lagfarne domare som leder sammanträdet att ensam fatta avgörandet i fråga krävs en ändring i 4 § FDL.

Enighet av ovannämnt slag mellan de inblandade i fastighetsbildningsmålet kan naturligtvis uppkomma även under den skriftliga förberedande handläggningen. Det torde inte kunna resas några invändningar mot att ett sådant mål alltid får avgöras utan huvudförhandling av den handläggande ensamdomaren. Detta fordrar ändringar av dels 16 kap. 8 § FBL, dels 4 § FDL.

Önskemålen om en utvidgning av ensamdomarkompetensen går emellertid längre än till att avse enbart de situationer när enighet mellan parterna råder om hur målet skall avgöras. Som tidigare redovisats har således

[3] Se Ju U 1983/84:15 s. 21

förordats att även mål som är av enkel beskaffenhet eller som eljest angår små värden skall få avgöras av ensamdomare. Fastighetsbildningsutredningen anser att jämväl dessa önskemål i huvudsak torde kunna uppfyllas utan olägenhet. Ledning för lagteknisk lösning har utredningen ansett kunna hämtas från 1 kap. 3 § femte stycket RB och de överväganden[4] som ligger bakom de senaste ändringarna av lagrummet samt från 42 kap. 20 § andra stycket RB. Utredningen föreslår följande.

Vid *huvudförhandling* i fastighetsbildningsmål är fastighetsdomstolen domför med en lagfaren domare när det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet och sakägarna och andra taleberättigade samtycker till det. Oavsett om de nämnda personerna samtycker, skall samma domförhetsregel gälla vid huvudförhandlingen, när saken är uppenbar.

De fall som ryms under regeln kan vara av olika beskaffenhet. Således kan situationen vara lik den som föreligger när tingsrätten i vanligt tvistemål håller huvudförhandling i förenklad form jämlikt 42 kap. 20 § andra stycket RB. Fastighetsbildningsutredningen tänker t. ex. på det fall när målet blir färdigberett för huvudförhandling vid sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § FBL samt de personer som fastighetsdomstolen är skyldig att kalla till huvudförhandling enligt vad som föreskrivs i 16 kap. 5 § FBL är närvarande vid sammanträdet eller eljest lätt tillgängliga. Om det inte åberopas muntlig bevisning – eller därest den som önskas hörd i bevissyfte kan inställa sig genast eller inom kort tid – torde den nu förordade domförhetsregeln underlätta möjligheterna att hålla huvudförhandling i målet antingen i omedelbar anslutning till sammanträdet eller inom viss kortare tid från det detta avslutades.

Den förordade regeln täcker emellertid även de fall där de förberedande åtgärderna i målet inte företas vid sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § FBL eller därest visserligen sådant sammanträde hålles men huvudförhandling inte kan ske i "förenklad form" på grund av att föreskrifterna i 16 kap. 5 § FBL inte kan iakttas eller att bevisningen i målet inte är tillgänglig.

Vad utredningen nu föreslagit tar sikte på huvudförhandlingsfallen. De förordade domförhetsreglerna bör självfallet även gälla i de fall när målet kan *avgöras på handlingarna*.

Utgångspunkten för bedömningen av om det är tillräckligt med en enda lagfaren domare är således det enskilda målets beskaffenhet, dvs. dess omfattning och svårighetsgrad. Även om sakägarna, t. ex. av tidsskäl, begär att målet skall avgöras av ensamdomare är det rätten som har det slutliga avgörandet. Ensamdomaralternativet bör i allmänhet inte väljas när det blir fråga om en mer omfattande bevisbedömning eller när syn hålls. Detsamma bör gälla mål av särskild teknisk beskaffenhet. I mål av sist nämnt slag är det särskilt välmotiverat att målet avgörs med fullsutten rätt, eftersom målet då kommer att tillföras den sakkunskap som den tekniske ledamoten besitter.

Det kan naturligtvis förekomma fastighetsbildningsmål av mindre omfattning eller svårighetsgrad som kräver tekniska bedömningar utan att målet för den skull kan sägas vara av utpräglad teknisk art. Målet torde med andra ord i och för sig vara av sådan beskaffenhet att det kan avgöras av ensamdomare i enlighet med vad ovan förordats. Trots denna beskaffenhet torde det emellertid ofta kunna vara av värde att den tekniske ledamotens kunnande

[4] Se proposition 1983/84:78 s. 22 ff

utnyttjas i målet. Det kan då övervägas om detta skall ske genom enbart rådgivning till ensamdomaren eller om därutöver den tekniske ledamoten skall delta i avgörandet tillsammans med domaren. Det är i praxis vanligt att den tekniske ledamoten deltar i sådant särskilt sammanträde varom stadgas i 16 kap. 3 § FBL som biträde åt den lagfarne domaren. Om det härvid – i enlighet med vad utredningen ovan föreslagit – blir aktuellt att fatta avgörande vid sammanträdet eller vid sådan huvudförhandling som får hållas i omedelbar anslutning till sammanträdet torde utan olägenhet den tekniske ledamoten böra kunna delta i avgörandet. Fastighetsbildningsutredningens överväganden leder sålunda fram till det ställningstagandet att till den föreslagna regeln angående endomarkompetens skall fogas det tillägget att i avgöranden avseende ifrågavarande mål får jämväl den tekniske ledamoten delta, om det är lämpligt.

Utredningens nu framförda förslag fordrar ändringar i 4 § FDL. I specialmotiveringen lämnar utredningen exempel på fastighetsbildningsmål som kan lämpa sig för avgörande av en enda lagfaren domare eller av denne och en teknisk ledamot.

Vad härefter gäller frågan om möjligheten för fastighetsdomstolen att i ökad utsträckning kunna *avgöra mål på handlingarna oberoende av sakägares och andra taleberättigades inställning* föreslår utredningen, efter förebild av 50 kap. 21 § tredje stycket RB, att ett fastighetsbildningsmål alltid får avgöras utan huvudförhandling, om det är uppenbart att sådan förhandling är obehövlig. Genom nämnda regel kommer att förhindras att en sakägare i rent obstruktionssyfte tvingar fram en huvudförhandling, när inte någon annan inblandad anser att en sådan behövs och därför underlåter att begära en dylik förhandling. Vidare torde regeln bli tillämplig i de fall när sakägarna och övriga taleberättigade under skriftlig förberedande handläggning blir eniga om hur det överklagade beslutet skall ändras. Regeln får emellertid inte leda till att fastighetsdomstolen agerar utan varje som helst hänsynstagande till de taleberättigades vilja. Fastighetsdomstolen bör sålunda normalt inte gå emot en begäran om huvudförhandling som framställs av en majoritet av sakägare.

Den nu förordade regeln tas lämpligen in i 16 kap. 8 § FBL. Den i sagda paragrafs första stycke andra meningen intagna föreskriften om att fastighetsdomstolen alltid får avgöra ett mål utan huvudförhandling, om domstolen finner uppenbart att talan är ogrundad, blir härigenom överflödig och kan utmönstras.

4 Vissa frågor om boendeinflytande vid bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggning

4.1 Hyresgästers ställning enligt anläggningslagen

4.1.1 Gällande ordning

Enligt 20 § AL har hyresgäster, i egenskap av innehavare av särskild rätt till fastighet som tas i anspråk för gemensamhetsanläggning, ställning som sakägare vid anläggningsförrättningen, om deras rätt berörs. Kort tid efter anläggningslagens ikraftträdande ansågs emellertid denna sakägarställning inte i tillräcklig utsträckning tillgodose hyresgästernas intressen vid anläggningsförrättningar. Genom lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen, som trädde i kraft den 1 januari 1975, infördes därför i *7, 18, 19, 30 och 31 §§ AL* bestämmelser som gav hyresgästerna ett ökat inflytande vid bildande av gemensamhetsanläggningar. De nya bestämmelserna, som har karaktären av försöksverksamhet, gäller tills vidare dels i kommunerna i Stockholms-, Göteborgs- och Malmö-områdena,[1] dels i annan kommun om regeringen förordnar om det på ansökan av förening som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen. Något beslut om utvidgning av tillämpningsområdet har inte meddelats av regeringen.

Inflytandereglerna har följande innebörd.

Hyresgäster i en fastighet har enligt *18 §* rätt att ta initiativ till inrättande eller förändring av gemensamhetsanläggning. Hyresgästerna skall därvid vara företrädda av sin organisation. Med hyresgästorganisation menas i detta sammanhang riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde de fastigheter som skall delta i anläggningen är belägna.

Har hyresgästorganisation använt sig av den nämnda initiativrätten är fastighetsbildningsmyndigheten enligt *19 §* skyldig att underrätta organisationen om tid och plats för anläggningsförrättningen eller, därest förrättningen kan handläggas helt utan sammanträde, om förrättningen innan den avslutas. Hyresgästorganisation skall också underrättas om annan anläggningsförrättning ifall denna kan beröra hyresgästers rätt. Vid tillämpningen av sistnämnda bestämmelse behöver fastighetsbildningsmyndigheten enbart beakta mera påtagliga inverkningar på hyresgästernas nyttjanderätt av ifrågasatt åtgärd. Finns hyresgästförening för det område som förrättning avser, är det denna och inte riksorganisationen som fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta.

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

Den närmare innebörden av bestämmelserna i 19 § är att hyresgästerna genom hyresgästorganisationen har rätt att föra talan vid en anläggningsförrättning. Sådan rätt kan även tillkomma en enskild hyresgäst, nämligen om denne är att anse som sakägare enligt 20 § AL. Det är sålunda tänkbart att i en och samma förrättning förs talan av såväl hyresgäster individuellt som av hyresgästorganisation. Organisationens talerätt är emellertid generellt sett mera omfattande än den enskilde hyresgästens och helt oberoende av om talerätt tillkommer den enskilde hyresgästen. Till skillnad från den enskilde hyresgästen kan således hyresgästorganisationen ha rätt att föra talan även i det fallet att fastighet skall ingå i anläggningen utan att tas i anspråk för densamma.

Enligt *7 §* skall vid tillämpningen av det s. k. opinionsvillkoret hyresgästorganisationens synpunkter tillmätas samma betydelse som fastighetsägarnas. Det innebär att en anläggning kan hindras om fastighetsägarna och hyresgästerna, företrädda av sin organisation, mera allmänt motsätter sig åtgärden. Å andra sidan bör vid tillämpning av opinionsvillkoret hyresgästsidans mening kunna beaktas också till stöd för att en viss anläggningsåtgärd bör genomföras, även om en majoritet av fastighetsägare motsätter sig den.

I *30 §* föreskrivs att hyresgästorganisationen i den ordning som gäller för sakägare skall få föra talan mot anläggningsbeslut och beslut mot verkställande av förrättning som organisation begärt. Av paragrafen jämförd med 15 kap. 2 § sista stycket FBL framgår att hyresgästorganisation också får föra talan mot beslut varigenom dess ansökan om anläggningsförrättning avvisats. Mot andra beslut av fastighetsbildningsmyndigheten, t. ex. särskilt beslut om fördelningen av kostnaderna för anläggningen, får däremot organisationen inte föra talan.

Om hyresgästorganisation har fört talan mot fastighetsbildningsmyndighetens beslut, skall organisationen i processuellt hänseende behandlas som sakägare i målet. Bestämmelse härom är upptagen i *31 §*. Detta innebär bl. a. att hyresgästorganisationen får föra talan i målet och överklaga domstols avgörande enligt vad som gäller för sakägare. Fullföljs talan av annan och kan talan beröra hyresgästers rätt, bör organisationen ha ställning som sakägare. Finns hyresgästförening anses denna och inte riksorganisationen skola behandlas som sakägare.

I fråga om förrättningskostnader gäller att hyresgästorganisation, som påkallat förrättning, enligt 29 § andra stycket AL jämfört med 2 kap. 6 § FBL kan få betala ersättning om ansökningen avvisas eller förrättningen inställs men inte kostnaderna för förrättningen i andra fall. I mål vid domstol gäller, om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § RB, att hyresgästorganisation som förlorar målet kan efter skälighet förpliktas utge ersättning för annan sakägares rättegångskostnader.

4.1.2 Bakgrund till nuvarande bestämmelser

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarna avgav i mars 1974 gemensamt betänkandet *(SOU 1974:17–18) Solidarisk bostadspolitik*. I betänkandet behandlades bl. a. målen för bostadspolitiken, vissa frågor rörande bostadsmiljö och boendedemokrati samt förslag till nytt finansieringssystem

för bostadsbyggandet. Under rubriken *boendedemokrati* tog utredningarna upp bl. a. frågor om hyresgästers möjligheter att utöva inflytande över den egna boendemiljön. Utredningarna ansåg därvid att fastighetsägaren borde i görligaste mån överlåta beslutanderätten över gemensamma anordningar inom- och utomhus till dem som bor i fastigheten eller bostadsområdet. Ekonomiska förhållanden skulle enligt utredningarna regleras genom särskilt upprättade avtal mellan fastighetsägaren och en avtalskapabel part hos de boende. Förändring av gemensamma anordningar inom- eller utomhus borde, enligt utredningarna, kunna påyrkas av hyresgästföreningen. Omvänt borde gälla att fastighetsägaren inte skulle kunna genomföra väsentlig förändring utan föregående förhandling med hyresgästföreningen. I betänkandet uttalades vidare att de boendes möjlighet att påverka närmiljön inte endast berör anordningar inom den egna fastigheten utan att det ofta är fråga om anläggningar inom andra fastigheter eller på allmän mark. Härvid nämndes som exempel de fall när tomtmark behöver tas i bruk för en lekplats och när rivning av plank mellan olika tomter behöver ske.

I betänkandet lades inte fram något förslag till ny lagstiftning.

På grundval av bl. a. betänkandet, vilket i vanlig ordning remissbehandlades, lade regeringen i oktober 1974 fram *propositionen 1974:150 angående riktlinjer för bostadspolitiken*. I propositionen behandlades centrala bostadspolitiska frågor, däribland vissa spörsmål angående *hyresgästers boendeinflytande*. Härom anförde föredragande departementschefen att det var otillfredsställande att de stora grupperna av hyresgäster praktiskt taget helt saknade en motsvarighet till det inflytande över utformningen av sina bostäder och dessas omgivning som tillkom småhusägare och bostadsrättshavare. Han framhöll att det inte fanns något avgörande skäl för att bestämmanderätten över bostadsförhållandena vid hyresrätt, på sätt som var fallet, var förbehållen dem som ägde bostadsfastigheterna. Innan en mera fullständig lösning av frågan om hyresgästernas bestämmanderätt kunde övervägas ansåg departementschefen emellertid att man borde avvakta erfarenheterna av sådana former för inflytande som redan var under utveckling. Han menade dock att vissa frågor om boendeinflytande hade sådan angelägenhetsgrad att de borde tas upp till behandling omedelbart. En av dessa gällde hyresgästernas ställning enligt anläggningslagen. Departementschefen uttalade därvid att hyresgästerna i egenskap av innehavare av särskild rätt till fastighet som tas i anspråk för gemensamhetsanläggning visserligen hade ställning som sakägare vid förrättningen (jfr 20 § AL), men att deras intressen inte därigenom kunde anses tillräckligt tillgodosedda. Han ansåg därför att hyresgästernas ställning enligt anläggningslagen borde stärkas. Till närmare utveckling av sin uppfattning anförde departementschefen följande:

> Bl. a. i samband med sanering av bostadsfastighet kan fråga om inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) uppkomma. Gemensamhetsanläggning kan vara t. ex. parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, värmeanläggning eller tvättstuga. Gemensamhetsanläggning inrättas genom förrättning av fastighetsbildningsmyndigheten. Rätt att begära förrättning enligt anläggningslagen tillkommer ägaren av fastighet som avses skola delta i anläggningen samt byggnadsnämnden. Även länsstyrelsen kan i vissa fall påkalla anläggningsförrättning. Inrättandet av gemensamhetsanläggning förutsätter viss

samstämmighet bland ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen. Om dessa mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det, får anläggningen enligt 7 § anläggningslagen inte inrättas (det s. k. opinionsvillkoret). Vid prövningen skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Nyssnämnda hinder mot inrättande av anläggning gäller inte om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

De gemensamhetsanläggningar som kan komma i fråga i anslutning till bostadsfastigheter angår uppenbarligen ofta hyresgästerna i hög grad. Det är här naturligt att jämföra dem med bostadsrättshavare, vilka kan tillvarata sina intressen enligt anläggningslagen genom sin förening i dess egenskap av fastighetsägare. Det är därför rimligt att hyresgästerna genom hyresgästorganisationen ges rätt att ta initiativ till inrättande av sådan anläggning. Hyresgästorganisation bör därför få rätt att göra ansökan enligt anläggningslagen och att yttra sig över ansökan som fastighetsägare gjort. Motsätter sig organisationen därvid åtgärden, bör dess mening beaktas på samma sätt som nu gäller i fråga om fastighetsägarnas. Det innebär att en anläggning kan hindras om fastighetsägarna och hyresgästerna mera allmänt motsätter sig åtgärden. Å andra sidan bör vid tillämpning av opinionsvillkoret hyresgästernas mening kunna beaktas också till stöd för att en viss anläggningsåtgärd bör genomföras, även om en majoritet av fastighetsägare motsätter sig den. Den ordning som förordats bör dock tills vidare gälla bara inom Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena.

Enligt vad som sålunda förordades skulle det ifrågavarande inflytandet utövas av hyresgästerna genom hyresgästorganisation. Till närmare utveckling härav anförde departementschefen följande:

När det gäller huset sett som helhet och omgivningen måste bestämmanderätten tillkomma hyresgästerna som kollektiv. Uppgiften att företräda hyresgästerna som kollektiv bör ankomma på den organiserade hyresgäströrelsen. – – –

Den nuvarande hyreslagstiftningen har utformats med utgångspunkt i att det på hyresmarknaden finns starka partsorganisationer. Förfarandet i hyrestvister bygger på tanken att tvisterna ofta är sådana att uppgörelse kan nås, om parterna får tillfälle att väga sina synpunkter och argument mot varandra. Många tvister kan därför biläggas genom enskilda förhandlingar, vid vilka organisationerna förutsätts spela en viktig roll. Frågor om ombyggnad och andra ändringsarbeten, bortsett från plansynpunkter och byggnadstekniska aspekter, förefaller vara väl ägnade att lösas genom förhandlingar och överenskommelser under medverkan av parternas organisationer på samma sätt som nu gäller för hyressättningen på stora delar av hyresmarknaden. Boendeinflytandet bör således på hyresgästsidan få utövas av riksorganisation av hyresgäster eller av förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.[1]

Departementschefen utvecklade även varför den förordade ordningen tills vidare skulle gälla i enbart Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena. Härom anförde han följande:

Som jag förut framhållit utgör de reformer rörande boendeinflytandet som jag avser att föreslå det första steget mot ett mer omfattande inflytande för hyresgästerna. Det är fråga om viktiga nyheter av principiell natur. Mot den bakgrunden finner jag det naturligt att den föreslagna reformen får karaktären av en försöksverksamhet som får vidareutvecklas när närmare erfarenheter vunnits av den. Behovet av reformer är störst inom storstadsområdena där ombyggnads- och saneringsverksamheten är särskilt livlig. Jag föreslår därför att den nya lagstiftningen till en början begränsas till att gälla kommunerna i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena.[2]

[1] Departementschefens uttalande avser inte enbart frågan om vem som skulle utöva hyresgästinflytande enligt anläggningslagen. Uttalandet hänför sig också till ett samtidigt framlagt förslag om att ge hyresgäster initiativrätt när det gällde upprustningsåläggande m. m. enligt bostadssaneringslagen.

[2] Detta uttalande tar inte enbart sikte på hyresgästinflytande enligt anläggningslagen. Det avser även vad som förordades om sådant inflytande enligt bostadssaneringslagen.

De sålunda framlagda övervägandena utmynnade i ett förslag till lag om ändring i anläggningslagen. Enligt förslaget gavs hyresgäster rätt att ta initiativ till inrättande eller förändring av gemensamhetsanläggning (18 §) samt möjlighet att föra talan vid förrättningen (19 §). Vidare föreslogs att vid tillämpning av det s. k. opinionsvillkoret hyresgästernas synpunkter skulle tillmätas samma betydelse som fastighetsägarnas (7 §). Slutligen gavs enligt förslaget hyresgästerna rätt att dels fullfölja talan mot beslut vid förrättningen (30 §), dels föra talan vid domstol i mål om anläggningsfråga (31 §). I de nu angivna hänseendena skulle hyresgästerna företrädas av sin organisation med vilket begrepp skulle förstås riksorganisation av hyresgäster eller förening ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna. De nya bestämmelserna föreslogs tills vidare äga tillämpning i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena.

Vid riksdagsbehandlingen av propositionen tillstyrkte *civilutskottet (CU 1974:36)* vad som sålunda föreslagits. Med anledning av två motioner i vilka yrkades att de nya bestämmelserna skulle gälla hela landet, uttalade emellertid utskottet att det för sin del fann det lämpligt att bestämmelserna i fråga blev tillämpliga i även andra kommuner än de i propositionen angivna om regeringen förordnar om det på ansökan av förening, som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen. På förslag av utskottet fogades sålunda en regel av nu nämnt innehåll till den i propositionen framlagda giltighetsregeln.

Efter hemställan av utskottet antog riksdagen förslagen i propositionen med det av utskottet gjorda tillägget (rskr 1974:372).

4.1.3 Bestämmelsernas tillämpning i praktiken

Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund har varit fastighetsbildningsutredningen behjälpliga med att belysa hur hyresgästinflytandet har fungerat i praktiken. Detta har skett genom enkäter som de båda förbunden har gjort hos hyresgäst- och fastighetsägareföreningar.

Hyresgästernas riksförbunds enkät

Hyresgästernas riksförbund har tillskrivit samtliga till förbundet anslutna hyresgästföreningar, inalles 21 stycken, och frågat i hur stor omfattning reglerna om hyresgästinflytande i anläggningslagen använts inom de områden där reglerna är tillämpliga samt huruvida det finns önskemål om att de ifrågavarande reglerna blir gällande även i andra delar av landet.

De hyresgästföreningar inom vars verksamhetsområde inflytandereglerna gäller, nämligen *Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Hyresgästföreningen i Västra Sverige, Hyresgästföreningen i Södra Skåne* samt *Hyresgästföreningen i Norra och Mellersta Skåne*, har med anledning av förfrågningen avgett följande svar.

Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har svarat att inom föreningens verksamhetsområde[1] har inflytandereglerna tillämpats endast så till vida att föreningen vid ett tiotal tillfällen av fastighetsbildningsmyndigheten kallats till anläggningsförrättning rörande gemensamma gårdsanläggningar. För-

[1] Föreningens verksamhetsområde omfattar samtliga de kommuner i Stockholmsområdet i vilka inflytandereglerna äger tillämpning (se avsnitt 4.1.1 under fotnot 1).

rättningarna, som ägt rum i Stockholms innerstad och avsett gårdssammanslagningar, har, med något undantag, initierats av Stockholms kommun genom ett par allmännyttiga bostadsföretag. Föreningen har sålunda inte själv vid något tillfälle påkallat anläggningsförrättning.

Föreningen har vidare uppgett att enligt dess erfarenhet är fastighetsägare och ofta hyresgäster inte särskilt benägna att medverka till anläggningsförrättningar som syftar till att andra släpps in på den egna gården, dock att föreningen tyckt sig märka en "generationsförskjutning" mot en öppnare attityd hos de berörda. Det största hindret mot genomförande av ifrågavarande slags gemensamhetsanläggningar är, enligt föreningens uppfattning, utformningen av opinionsvillkoret i 7 § AL. Vid överväganden om ändringar i anläggningslagen torde bl. a. detta böra beaktas.

Hyresgästföreningen i Västra Sverige har svarat att den i tre fall tagit initiativ till förrättning enligt anläggningslagen.[2] Föreningen har vidare uppgett att dess inflytande över frågor om sanering, upprustning, ombyggnad och miljöförbättring utövas mest genom samverkan med fastighetskontoret, vid förhandlingsbordet och genom delaktighet i planeringen.

Hyresgästföreningen i Södra Skåne har svarat att inom dess verksamhetsområde[3] har inflytandereglerna tillämpats på så sätt att föreningen i fem fall varit representerade vid anläggningsförrättningar. Det har därvid varit fråga om förrättningar för åstadkommande av gårdssaneringar. Samtliga förrättningar var påkallade av annan än föreningen.

Föreningen har vidare svarat att ett fungerande hyresgästinflytande vid förrättningar avseende gårdssaneringar förutsätter ett gott samarbete mellan hyresgästföreningen och berörd kommun, eftersom det ofta, åtminstone såvitt avser Malmö kommun, är kommunen som driver saneringsfrågorna.

Föreningen har slutligen tillagt att den inte har något önskemål om att inflytandereglernas geografiska tillämpningsområde utvidgas. Föreningen har däremot uttryckt önskan om att hyresgästernas ställning stärks i fråga om förvaltning av gemensamhetsanläggningar.

Hyresgästföreningen i Norra och Mellersta Skåne, som endast har en kommun – Kävlinge – inom sitt verksamhetsområde i vilken inflytandereglerna gäller, har svarat att inflytandereglerna inte någon gång tillämpats inom föreningens område. Föreningen har emellertid uppgett att den önskar att reglerna utsträcks till att gälla även i andra kommuner inom verksamhetsområdet, nämligen Helsingborg, Kristianstad, Landskrona, Höganäs, Ängelholm, Hässleholm och Eslöv kommuner. Som motivering till en sådan utsträckning har föreningen angett att i samband med ombyggnadsverksamhet m. m. i sagda kommuners tätortsområden ofta aktualiseras gårdssaneringsfrågor som berör hyresgästernas intressen.

Av de övriga sjutton hyresgästföreningarna, dvs. de inom vilkas verksamhetsområde inflytandereglerna inte gäller, har sju besvarat enkäten. Alla, utom en, har svarat att de önskar att viss eller vissa kommuner inom föreningsområdena skall omfattas av inflytandereglerna. De kommuner som därvid angetts är följande, nämligen *Hyresgästföreningen i Norra Småland*: Jönköpings kommun, *Hyresgästföreningen i Västra Östergötland*: Linköpings,[4] Motala och Mjölby kommuner, *Hyresgästföreningen i Östra Östergötland*: Norrköpings, Finspångs, Valdemarsviks, Västerviks och Söderkö-

[2] Föreningens verksamhetsområde omfattar samtliga de kommuner i Göteborgsområdet i vilka inflytandereglerna äger tillämpning (se avsnitt 4.1.1 fotnot 1).

[3] Verksamhetsområdet omfattar alla de kommuner i Malmöområdet, med undantag för Kävlinge, i vilka inflytandereglerna äger tillämpning (se avsnitt 4.1.1 under fotnot 1).

[4] Hyresgästföreningen i Västra Östergötland ansökte i en skrivelse till regeringen den 14 juli 1980 om regeringens förordnande att Linköpings kommun skulle omfattas av de ifrågavarande inflytandereglerna. I beslut den 6 november samma år avslog regeringen föreningens ansökan med motiveringen att det med hänsyn till fastighetsbildningsutredningens pågående arbete med hyresgästinflytandet enligt anläggningslagen f. n. inte fanns skäl att bifalla ansökan.

pings kommuner, *Hyresgästföreningen i Södermanland*: Eskilstuna,[5] Nyköpings, Katrineholms, Flens, Strängnäs, Oxelösunds och Vingåkers kommuner, *Hyresgästföreningen i Värmland*: Karlstads, Kristinehamns och Arvika kommuner, *Hyresgästföreningen i Gävleborg*: Gävle, Sandvikens, Bollnäs och Hudiksvalls kommuner.

Ett par av föreningarna har angett skäl för sina önskemål om utsträckning av inflytandereglernas geografiska tillämpningsområde. De har därvid uppgett att det i samband med ombyggnadsverksamhet m. m. i hyresfastigheter ofta aktualiseras gårdssaneringsfrågor.

Av de föreningar som besvarat enkäten är det, vilket nyss antyddes, enbart en, nämligen *Hyresgästföreningen i Uppland*, som inte angett önskemål om att inflytandereglernas tillämpningsområde utsträcks. Föreningen har uppgett att det inom föreningsområdet för överskådlig tid saknas behov av bestämmelser om sådant hyresgästinflytande som det stadgas om i anläggningslagen.

Sveriges fastighetsägareförbunds enkät

Fastighetsägareförbundet har tillskrivit fyra av till förbundet anslutna fastighetsägareföreningar, nämligen *Stockholms Fastighetsägareförening, Göteborgs Fastighetsägareförening, Fastighetsägareföreningen för Södra Skåne* och *Västkustens Fastighetsägareförening* och efterhört vilka erfarenheter m. m. föreningarna har av tillämpningen av reglerna om hyresgästinflytande enligt anläggningslagen.

Föreningarna, inom vars verksamhetsområden är belägna samtliga kommuner som omfattas av de angivna bestämmelserna i anläggningslagen, har svarat på följande sätt.

Stockholms Fastighetsägareförening har svarat att beträffande fastigheter inom föreningsområdet, vars ägares intressen företräds av föreningen, har sannolikt inte någon gång reglerna om hyresgästinflytande tillämpats. Föreningen har tillagt att den anser att de ifrågavarande inflytandereglerna knappast behövs.

Göteborgs Fastighetsägareförening har svarat att inom föreningens verksamhetsområde har under de senaste fyra åren 80 gårdssamfälligheter bildats. I endast ett av fallen är det emellertid hyresgästföreningen som tagit initiativ till anläggningsförrättningen.

Föreningen har vidare uppgett att den varit involverad i en gårdssaneringsfråga – borttagande av träd och nyplantering – med hyresgästföreningen på ena sidan. Frågan löstes kompromissvägen utan inblandning av någon myndighet.

Fastighetsägareföreningen för Södra Skåne har svarat på liknande sätt som Stockholmsföreningen. Till skillnad från Stockholmsföreningen har Skåneföreningen dock uppgett att den anser att inflytandereglerna kan finnas kvar, eftersom de tillämpas så sällan.

Västkustens Fastighetsägareförening, slutligen, har uppgett att beträffande privatägd hyresfastighet inom föreningens verksamhetsområde har inte någon gång inflytandereglerna tillämpats.

[5] Även Hyresgästföreningen i Södermanland har agerat för en utvidgning av inflytandereglernas tillämpningsområde. Sålunda har föreningen i en skrivelse till Hyresgästernas riksförbund den 8 juni 1984, begärt att förbundet gör framställan till regeringen om att reglerna utvidgas till att omfatta Eskilstuna kommun. Enligt vad som upplysts har förbundet ännu inte gjort någon sådan framställan utan avvaktar fastighetsbildningsutredningens överväganden.

4.1.4 Synpunkter från organisationer på bostadsmarknaden

Vid den i avsnitt 1.2 omnämnda hearingen om boendeinflytande bereddes deltagarna tillfälle att framföra synpunkter i fråga om bl. a. hyresgästers ställning enligt anläggningslagen. De synpunkter som därvid förekom skall här redovisas. Först skall dock omnämnas att deltagarna i förväg tillställts frågor från fastighetsbildningsutredningen angående hyresgästinflytande. De frågor om ställdes var *för det första* om det över huvud taget finns något behov av regler om hyresgästinflytande enligt anläggningslagen, *för det andra* – ifall ett sådant behov anses föreligga – om bestämmelserna i fråga bör utsträckas till att gälla hela landet och *för det tredje* om hyresgästinflytandet bör kunna utövas även av en sammanslutning av hyresgäster som står utanför den organiserade hyresgäströrelsen.

Enligt *Hyresgästernas riksförbund* bör inflytandereglerna finnas kvar och deras tillämpningsområde utvidgas till att omfatta hela landet. Visserligen visar den av förbundet gjorda enkäten att inflytandereglerna inte tillämpats i någon större utsträckning. Av samma enkät framgår emellertid även att i fråga om åtskilliga kommuner, i vilka inflytandereglerna inte gäller, föreligger önskemål om att reglerna jämväl skall omfatta dessa. Förbundet menar dessutom att förnyelse av bostadsområden genom skapande av gemensamhetsanläggningar för t. ex. byggande och skötsel av gemensamma lokaler, förbättrade gårdsmiljöer m. m. är en verksamhet som i framtiden kommer att öka i omfattning.

Beträffande frågan om vem som skall utöva hyresgästinflytandet anser förbundet att detta inflytande bör kunna utövas även av sammanslutning av hyresgäster som står utanför riksorganisation. Den ordning som därvid skall gälla bör enligt förbundet vara densamma som gäller enligt bostadssaneringslagen, dvs. rätt att utöva hyresgästinflytande skall tillkomma organisation av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten eller, om förhandlingsordning ej gäller, riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. En fördel med en sålunda utformad regel är, enligt förbundet, att den tillförsäkrar hyresgästsidan ett inflytande vid anläggningsförrättningar även i nyexploateringsfallen.

Varken *HSB:s riksförbund* eller *Svenska Riksbyggen* uttalar sig om behovet av regler om hyresgästinflytande i anläggningslagen. Båda förbunden anser emellertid att om sådana regler fortsättningsvis skall ingå i lagen, bör de gälla i hela landet, eftersom anläggningsförrättning som berör hyresgästintressen inte är en företeelse som förekommer i enbart storstadsregionerna. Hyresgästinflytandet bör, enligt HSB, få utövas även av sammanslutning av hyresgäster som står utanför riksorganisation enligt den modell som finns i bostadssaneringslagen.

Enligt *SABO* får man räkna med att frågor om gemensamhetsanläggningar, som angår boende i hyresfastigheter, blir allt vanligare. SABO anser därför, i likhet med Hyresgästernas riksförbund, att inflytandereglerna i anläggningslagen bör finnas kvar och deras tillämpningsområde utvidgas till att omfatta hela landet.

Vidare anser SABO att hyresgästinflytandet inte bör utövas av den organiserade hyresgäströrelsen med ensamrätt utan att även sammanslut-

ning av hyresgäster som saknar sådan anknytning bör kunna få ett inflytande. Härvid menar SABO, i överensstämmelse med den uppfattning som både Hyresgästernas riksförbund och HSB ger uttryck åt, att förebilden till lagutformning bör hämtas från bostadssaneringslagen.

Slutligen anser SABO att opinionsvillkoret i 7 § AL bör ändras. Den nuvarande utformningen av villkoret förhindrar ibland tillkomsten av önskvärda anläggningar. Allmännyttiga bostadsföretag har sålunda haft problem att få till stånd gårdssaneringar på grund av att bl. a. privata fastighetsägare, vilkas fastigheter berörts, varit ovilliga till att medverka. Enligt SABO bör 7 § första stycket ges följande lydelse: "Gemensamhetsanläggning får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen kan visa att det är synnerligen olämpligt och hyresgästerna mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Hyresgästerna företräds av organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten, eller, om förhandlingsordning ej gäller, riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen".

Sveriges fastighetsägareförbund uppger att enligt den erfarenhet förbundet besitter finns hos dem som bor i hyresfastigheter i allmänhet inte något större intresse för ett utökat hyresgästinflytande. På grund härav och i belysning av att de befintliga inflytandereglerna tillämpas i obetydlig omfattning anser förbundet att någon lagstiftning om hyresgästinflytande i anläggningslagen inte mer behövs. Om denna uppfattning inte skulle vinna gehör, anser förbundet dock att det saknas anledning att utsträcka de ifrågavarande reglernas geografiska tillämpningsområde.

Förbundet anser vidare, i likhet med övriga organisationer, att om inflytandereglerna skall finnas kvar bör inflytandet få utövas även av sammanslutning av hyresgäster som står utanför riksorganisation under förutsättning att sammanslutningen i fråga har avtal om förhandlingsordning för fastigheten.

Av de vid hearingen medverkande organisationerna som företräder småhusägarnas intressen framfördes synpunkter om hyresgästinflytande enligt anläggningslagen endast av riksförbundet *Vi i småhus*. Enligt förbundet bör inflytandereglerna gälla hela landet. Vidare anser förbundet att hyresgästinflytandet bör kunna utövas av kvartersförening eller annan lokal förening av hyresgäster under förutsättning att föreningen representerar en majoritet av berörda hyresgäster.

4.1.5 Överväganden och förslag

Lagförslag: 7 § AL
Övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen

Som nämnts i det föregående har reglerna om hyresgästinflytande i anläggningslagen *begränsad geografisk giltighet*. De gäller sålunda endast inom angivna kommuner i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöområdena.[1]

[1] I avsnitt 4.1.1 ovan har kommunerna i fråga räknats upp. I avsnittet har också omtalats att inflytandereglerna kan utsträckas till att omfatta även annan kommun om regeringen förordnar om det på ansökan av förening som är ansluten till riksorganisation av hyresgäster och inom vars verksamhetsområde kommunen är belägen. Där nämns även att något beslut om utvidgning av tillämpningsområdet inte har meddelats av regeringen.

Anledningen härtill är dels att reglerna ansågs böra ges karaktären av försöksverksamhet, dels att behovet av reglerna bedömdes vara störst inom storstadsområdena.

Att döma av svaren på Hyresgästernas riksförbunds och Sveriges fastighetsägareförbunds enkäter är utövande av hyresgästinflytande i samband med anläggningsförrättningar en relativt sällsynt företeelse. Om enbart detta förhållande beaktas ligger det nära till hands att ansluta sig till den uppfattning som företrädare för Sveriges fastighetsägareförbund deklarerade vid hearingen angående boendeinflytande, nämligen att inflytandereglerna inte fyller någon praktisk funktion och därför bör utmönstras från anläggningslagen.

De nämnda enkätsvaren utvisar emellertid även att det hos flera hyresgästföreningar finns önskemål om att inflytandereglerna utsträcks till att gälla många andra av landets kommuner än de som redan omfattas av reglerna. Vidare anser, såsom framgår av föregående avsnitt, företrädare för både Hyresgästernas riksförbund och SABO att reglerna behövs och – med instämmande av företrädare för HSB:s riksförbund, Svenska Riksbyggen och riksförbundet Vi i småhus – att de bör gälla i hela landet. I belysning härav kan, enligt fastighetsbildningsutredningens mening, frågan om inflytandereglernas fortsatta giltighet inte avgöras endast med utgångspunkt i den omfattning i vilken reglerna hittills har tillämpats.

Samtidigt med att reglerna om hyresgästinflytande infördes i anläggningslagen infördes regler om sådant inflytande även i bostadssaneringslagen (1973:531).[2] I det lagstiftningsarbete som föregick lagändringarna framhölls att det bl. a. i samband med sanering av bostadsfastighet kunde uppkomma fråga om inrättande av sådan gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen som angick de boende. Fastighetsbildningsutredningen har kunnat konstatera att det sagda alltjämt äger giltighet. Detta bekräftas genom enkätsvaren från hyresgästföreningarna. Enligt vad utredningen vidare erfarit är förnyelse av bostadsområden, inbegripet saneringS- och gemensamhetsanläggningsfrågor, inte en företeelse som är specifik för storstadsområdena. Sådan verksamhet pågår i hela landet. Förnyelse av bostadsområden är dessutom en verksamhet som i framtiden kan tänkas ske i ökad utsträckning. Utredningen syftar härvid bl. a. på det nyligen av statsmakterna fastställda ROT-programmet[3] enligt vilket ombyggnads- och underhållsverksamheten när det gäller landets bostadsbestånd skall väsentligt intensifieras. Till gemensamhetsanläggningar som kan förväntas få ökad aktualitet i förnyelseverksamheten hör främst gårdarna och deras miljö. Andra exempel är utrymmen för sophantering och lokaler för lek, samvaro, hobbyverksamhet m. m.[4]

Mot bakgrund av nu nämnda förhållanden talar, enligt fastighetsbildningsutredningens uppfattning, övervägande skäl för att inflytandereglerna i anläggningslagen inte bara bör finnas kvar utan även ges ett vidare geografiskt tillämpningsområde. En ytterligare omständighet som i detta sammanhang förtjänar beaktande är att bostadssaneringslagens regler om hyresgästinflytande, vilka från början hade samma begränsade tillämpningsområde som inflytandereglerna i anläggningslagen, numera utsträckts till att gälla i nästan 60 procent av landets kommuner.[5]

Sammanfattningsvis föreslår utredningen sålunda att tillämpningsområdet

[2] Reglerna ger hyresgästerna, genom sin organisation, rätt att ansöka om upprustningsåläggande eller användningsförbud samt möjlighet att förhindra att vissa åtgärder vidtas i fråga om en fastighet.

[3] Prop. 1983/84:40 bilaga 9, BoU 11, rskr 63. ROT står för reparation, ombyggnad, tillbyggnad.

[4] I det statliga lantmäteriets årsberättelse 1983/84 görs bl. a. den bedömningen för de kommande verksamhetsåren att förnyelse av bostadsområden genom skapande av gemensamhetsanläggningar för t. ex. byggande och skötsel av gemensamma lokaler, förbättrade gårdsmiljöer m. m. antas ge en ökad efterfrågan på förrättningar (s. 4).

[5] Se förordningen (1983:836) om ändring i förordningen (1975:596) om tillämpning av 2 och 2 a §§ bostadssaneringslagen (1973:531) i vissa kommuner.

för bestämmelserna om hyresgästinflytande i anläggningslagen utvidgas till att omfatta hela landet.

Enligt gällande ordning är, såsom tidigare redovisats, *rätten att utöva hyresgästinflytande* enligt anläggningslagen förbehållen riksorganisation av hyresgäster eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna. I praktiken innebär detta att hyresgäströrelsen innehar en monopolställning i förevarande hänseende.

Av de lagar som innehåller bestämmelser om hyresgästinflytande är anläggningslagen numera den enda som begränsar utövanderätten på nämnda sätt. Således får det hyresgästinflytande varom stadgas i bostadsförvaltningslagen (1977:792), hyresförhandlingslagen (1978:304), bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsanvisningslagen (1980:94) utövas jämväl av sammanslutning av hyresgäster som står utanför riksorganisation. Vad som är särskilt noterbart är att inflytandereglerna i bostadssaneringslagen vid sin tillkomst och fram till den 1 juli 1978 hade samma innehåll i fråga om rätten att utöva hyresgästinflytande som de nuvarande inflytandereglerna i anläggningslagen. På motsvarande sätt förhöll det sig fram till den 1 januari 1978 även beträffande hyresgästinflytande enligt bostadsförvaltningslagens föregångare, lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet.

Den fråga som här helt naturligt inställer sig är, om det finns några skäl som motiverar att föreliggande skillnad mellan anläggningslagen och de andra nämnda lagarna upprätthålls. Innan denna fråga besvaras torde det vara av intresse att närmare undersöka de motiv som ligger bakom de rådande ordningarna i bostadsförvaltningslagen, hyresförhandlingslagen, bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen. En sådan undersökning ger följande vid handen.

I *29 § bostadsförvaltningslagen* stadgas i fråga om behörigheten att väcka talan om särskild förvaltning av fastighet att sådan ansökan kan göras förutom av kommunen av "organisation av hyresgäster". I förarbetena[6] till bestämmelsen uttalar föredragande departementschefen följande:

> Jag vill här erinra om de regler om bestämmande av hyra som trädde i kraft den 1 juni 1973 (SFS 1973:187). Reglerna innebär bl. a. att s. k. förhandlingsklausuler är tillåtna, dvs. förbehåll i hyresavtal som innebär att hyran skall utgå med belopp som bestäms efter förhandlingar med hyresgästorganisation. Tillåtligheten av förhandlingsklausuler utgör en förutsättning för det frivilliga förhandlingssystem som f. n. är fullt utbyggt på den allmännyttiga sektorn och som vinner ökat insteg på andra sektorer av bostadshyresmarknaden. Enligt 19 a § andra stycket hyreslagen uppställs inte något krav på att förhandlingsberättigad hyresgästorganisation skall vara ansluten till riksorganisation av hyresgäster. I motivuttalande till bestämmelsen (prop. 1973:23 s. 160) anges, att hyreslagen inte bör lägga något absolut hinder i vägen för att låta även överenskommelse som träffas av organisation som står utanför hyresgäströrelsen bli bindande för avtalsparterna. Det framhålls vidare, att vissa krav dock måste ställas på en sammanslutning för att den skall kunna betraktas som en hyresgästorganisation. Den måste sålunda fylla åtminstone de krav som brukar uppställas för att en sammanslutning över huvud taget skall kunna betraktas som en ideell förening. Däremot bör det inte krävas att organisationens enda och huvudsakliga ändamål är att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor.

[6] Proposition 1976/77:151 s. 53 f.

Som jag tidigare har nämnt övervägs f. n. hyresrättsutredningens förslag till förhandlingsordningar på bostadshyresmarknaden m. m. inom regeringens kansli. I fråga om vilka parter som kan ingå avtal om förhandlingsordning föreslår utredningen inte någon ändring av vad som nu gäller enligt 19 a § andra stycket hyreslagen. Utredningen framhåller att det inte finns något skäl att frånkänna en utanför hyresgäströrelsen stående lokal organisation, som har erforderlig kompetens för uppgiften, förhandlingsrätt (SOU 1976:60 s. 72).

Enligt min mening kan liknande synpunkter anläggas på frågan om hur hyresgästkollektivet skall representeras i ärenden enligt bostadsförvaltningslagen. Mot bakgrund av vad som gäller beträffande förhandlingsberättigad hyresgästorganisation förefaller det mig naturligt att initiativ till ingripande med stöd av lagen kan tas av sammanslutning av hyresgäster även om sammanslutningen står utanför riksorganisation.

Enligt *1 § hyresförhandlingslagen* får förhandlingar enligt lagen föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan "organisation av hyresgäster". I fråga om hyresgästorganisations rätt att förhandla anför föredragande departementschefen i propositionen[7] med förslaget till lagen följande:

Hyresrättsutredningen föreslår att hyresgästorganisation som uppfyller de minimikrav som nu gäller enligt hyreslagen bör kunna teckna avtal om förhandlingsordning med giltig verkan i avtalsrättsligt hänseende.

Vid remissbehandlingen har utredningens förslag i denna del i allmänhet godtagits utan erinringar. Flera remissinstanser understryker att ett legalt förhandlingssystem inte får ges en sådan utformning att förhandlingsrätten förbehålls de i Hyresgästernas riksförbund organiserade hyresgästföreningarna. Dessa remissinstanser noterar därför med tillfredsställelse att något förslag inte förs fram om att dessa föreningar skall få förhandlingsmonopol på liknande sätt som är fallet enligt avvecklingslagen. Också Hyresgästernas riksförbund godtar förslaget om att avtal som träffas av en utanför förbundet stående hyresgästorganisation i och för sig bör tillerkännas rättslig giltighet.

För egen del ansluter jag mig till utredningens allmänna utgångspunkt att den föreslagna lagstiftningen bör vara neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation. Att en organisation som vill företräda hyresgästsidan saknar anknytning till någon av de nuvarande hyresgästorganisationerna bör inte diskvalificera den som förhandlingsberättigad organisation i hyresförhandlingslagens mening.

Jag biträder alltså förslaget att inga formella krav bör ställas upp utöver dem som får anses ligga i begreppet hyresgästorganisation. Det innebär att det skall vara fråga om en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Den närmare prövningen av förutsättningarna för förhandlingsrätt blir, som jag strax återkommer till, en fråga för hyresnämnden, om parterna inte kan enas om att teckna förhandlingsordning genom frivillig överenskommelse.

Hyresgästinflytande enligt *bostadssaneringslagen* får enligt *1 §* i lagen utövas av "organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten eller, om förhandlingsordning ej gäller, riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen". Till bestämmelsen finns följande motivuttalande[8] av föredragande departementschefen:

[7] Proposition 1977/78:175 s. 110.

[8] Prop. 1977/78:175 s. 188.

Hyresgästinflytandet enligt bostadssaneringslagen bör enligt min mening kunna utövas även av sammanslutning av hyresgäster som står utanför riksorganisation. Jag hänvisar till vad jag har anfört i dessa frågor i den allmänna motiveringen (till förslaget till hyresförhandlingslag) och vid tillkomsten av bostadsförvaltningslagen (1977:792), som har trätt i kraft den 1 januari 1978 (prop. 1976/77:151 s. 53). Samtidigt medför utformningen av hyresgästernas vetorätt enligt 2 a § andra stycket att fastighetsägaren alltid måste veta till vilken organisation av hyresgäster han skall vända sig för samråd om planerade åtgärder i fastigheten.

Saken bör enligt min mening lösas så, att hyresgästinflytandet i första hand utövas av den organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten. Saknas förhandlingsordning bör fastighetsägaren dock liksom f. n. kunna vända sig till riksorganisation eller förening som är ansluten till riksorganisation. Det är då också sådan organisation som bör få initiativrätt enligt lagen.

Innan kommunstyrelsen avgör ett ärende om bostadsanvisningsområde skall de husägare och hyresgästorganisationer som kan beröras av beslutet enligt *3 § bostadsanvisningslagen* lämnas tillfälle att yttra sig, om det ej är uppenbart obehövligt. Begreppet hyresgästorganisation har här getts samma innebörd som motsvarande begrepp i bostadssaneringslagen. I fråga om utövande av hyresgästinflytandet sägs i förarbetena[9] följande:

I ärenden enligt bostadsanvisningslagen bör, i likhet med vad som f. n. gäller enligt 1 § tredje stycket bostadssaneringslagen (1973:531), hyresgästerna företrädas av sådan organisation som har avtal om förhandlingsordning för huset eller, om förhandlingsordning saknas, av riksorganisation av hyresgäster eller av förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde huset är beläget.

Fastighetsbildningsutredningen bedömer för egen del saken på följande sätt.

Det hyresgästinflytande som har kommit till uttryck i anläggningslagen skiljer sig inte på ett avgörande sätt från det som finns reglerat i de fyra nyss behandlade lagarna. Alla lagarnas inflytanderegler uppbärs av samma syftemål, nämligen att göra det möjligt för hyresgästerna att påverka sin boendemiljö. Mot denna bakgrund anser fastighetsbildningsutredningen att samma synpunkter som har kommit till uttryck i de ovan redovisade motiven till bostadsförvaltningslagen, hyresförhandlingslagen, bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen kan anläggas på frågan om hur hyresgästssidan skall representeras i ärenden enligt anläggningslagen. Utredningen finner således att det inte finns något skäl att frånkänna en utanför hyresgäströrelsen stående lokal organisation, som utgör en rättskapabel ideell förening med uppgift att ta till vara medlemmarnas intressen i hyresfrågor, rätt att utöva hyresgästinflytandet enligt anläggningslagen. Utredningen har alltså samma uppfattning som företrädarna för de organisationer på bostadsmarknaden, vilka deltog i den i föregående avsnitt redovisade hearingen.

Som framgår av den ovan gjorda genomgången skiljer sig bostadsförvaltningslagen och hyresförhandlingslagen från bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen på så sätt att enligt de förra tillkommer hyresgästinflytandet "organisation av hyresgäster" medan i de senare inflytandet är

[9] Prop. 1979/80:72 s. 130.

knutet till "organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten (respektive huset) eller, om förhandlingsordning ej gäller, riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten (respektive huset) är belägen(et)". Enligt utredningens mening bör valet mellan de två lösningarna lämpligen utfalla så att den lösningen väljs som kommit till uttryck i bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen. Härför talar bl. a. det samband som i praktiken kan föreligga mellan saneringS- och anläggningsåtgärder. Lösningen innebär dessutom att fastighetsbildningsmyndigheten sällan eller aldrig behöver hysa någon tveksamhet i fråga om vilken sammanslutning av hyresgäster som får agera i en anläggningsförrättning. Utredningens val av lösning står i överensstämmelse med den uppfattning organisationerna på bostadsmarknaden gav till känna vid utredningens hearing.

Fastighetsbildningsutredningen föreslår sålunda sammanfattningsvis att hyresgästinflytandet i anläggningslagen i första hand får utövas av den organisation som har avtal om förhandlingsordning för berörd fastighet. Saknas förhandlingsordning bör utövanderätten liksom för närvarande vara förbehållen riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheterna är belägna.

4.2 Boendeinflytande på förvaltning av gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer

4.2.1 Problemställning

I de sammanhang där samhälls- och bostadsbyggnadsplanering förekommer anses det ibland lämpligt att av bl. a. bostadssociala skäl utforma s. k. integrerade bostadsområden. Som en följd härav har på en del platser i landet vuxit upp områden inom vilka olika boendeformer har blandats. I några fall har integrationen uppkommit utan föregående planläggning genom att besittningsformen ändrats beträffande vissa fastigheter i ett från början enhetligt bostadsområde. Integrationen kan vara av olika grad. Den längst gående utmärks av att man inom ett och samma bostadsområde bildat fastigheter som bebos av hyresgäster, bostadsrättshavare och småhusägare.

I nämnda områden förekommer anläggningar som inrättats gemensamt för fastigheterna. Anläggningarna förvaltas regelmässigt av en eller flera samfällighetsföreningar. Ett belysande exempel på hur det kan se ut i verkligheten, när man inom ett bostadsområde blandat hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, utgör bostadsområdet Norra Oxhagen i Örebro.

Förhållandena där är i huvudsak följande.

Området är beläget ca 6 kilometer väster om Örebro centrum. Det har utbyggts i tre etapper under åren 1978–1983 och är uppdelat i fem olika bostadskvarter.

Den politiska målsättningen har varit att söka åstadkomma en boendemiljö som i sin sociala struktur kan bidra till att eliminera kategoritänkande, underlätta boendede-

mokrati och därigenom ge möjlighet för de boende att direkt påverka sin omgivning.

För att förverkliga målen har en långt gående blandning av olika hustyper och upplåtelseformer skett. Här finns fem hustyper, av vilka två upplåtits med äganderätt och tre med bostads- och hyresrätt. I fyra av kvarteren har alla tre upplåtelseformerna blandats, medan i det återstående kvarteret enbart föreligger blandning av bostads- och hyresrätt.

De nämnda kvarteren innehåller sammanlagt 724 lägenheter,[1] som är fördelade på 186 fastigheter. Av lägenheterna innehas 240 med hyresrätt, 314 med bostadsrätt och 170 med äganderätt. Hyreslägenheterna fördelar sig på sju fastigheter och bostadsrättslägenheterna på nio. De 170 lägenheterna som innehas med äganderätt fördelar sig på lika många småhusfastigheter.

Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro som är ett allmännyttigt bostadsföretag, äger och förvaltar hyresfastigheterna. Envar av bostadsrättsfastigheterna innehas med tomträtt av en HSB-anknuten bostadsrättsförening. Småhusfastigheterna är upplåtna med tomträtt till olika enskilda innehavare.

Inom bostadsområdet har anordnats en långtgående samverkan mellan fastigheterna genom bildande av kvartersvisa gemensamhetsanläggningar. Deltagande fastigheterna i en sådan anläggning utgörs således av de inom kvarteret belägna fastigheterna. Varje gemensamhetsanläggning omfattar kvartersgård, garagebyggnader med sop- och cykelrum, parkeringsplatser, gång- och cykelvägar, lekplatser, grönytor, planteringar, belysningsanordningar, dräneringsledningar, samtliga dränvatten- och spolbrunnar samt dagvattenledningar utanför U-områden. Spill- och kallvattenledningar ingår ej i gemensamhetsanläggningen utan dessa sköts av kommunen.

Envar av gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening vars medlemmar utgörs av ägare och tomträttshavare till de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.

Till förtydligande av hur frågorna om fastighetssamverkan har lösts inom området, skall här närmare redovisas de förhållanden som råder inom ett av de fem bostadskvarteren, kvarteret Molnet.

Inom kvarteret har bildats *en fastighet* för hyreshus, *en fastighet* för bostadsrättshus och *57 fastigheter* för småhus med enskilt ägande. Dessutom har bildats en fastighet, Molnet 1, för den gemensamma anläggningen, vartill strax återkommes.

På hyresfastigheten, Molnet 2, finns 13 enfamiljs- och flerfamiljshus innehållande sammanlagt 56 lägenheter. Bostadsrättsfastigheten, Molnet 3, rymmer 12 enfamiljs- och flerfamiljshus om totalt 57 lägenheter. På envar av de 57 småhusfastigheterna, Molnet 4–60, finns uppfört ett enfamiljshus.

Molnet 2 ägs av den tidigare nämnda stiftelsen Hyresbostäder i Örebro. Molnet 3 innehas med tomträtt av bostadsrättsföreningen Molnet. Envar av Molnet 4–60 innehas med tomträtt av enskilda.

För de 59 nämnda fastigheterna har inrättats en gemensamhetsanläggning. Anläggningen, som är belägen inom den ovan angivna – kommunägda – fastigheten Molnet 1, omfattar följande nyttigheter, nämligen en kvartersgård, 23 garagebyggnader med totalt 140 garageplatser för personbilar, sop- och cykelrum, 161 parkeringsplatser, cykel- och gångvägar, lekplatser, grönytor och planteringar, belysningsanordningar med interna el-ledningar, samtliga dränvatten- och spolbrunnar samt dagvattenledningar utanför U-områdena. Kall-, spill- och dagvattenledningar inom U-områdena samt värmekulvertar och el-ledningar ingår ej i anläggningen utan omhänderhas av kommunen.

För fördelning av kostnaderna för anläggningens utförande, underhåll och drift har bestämts andelstal för fastigheterna. Varje fastighetsandelstal har bestämts med utgångspunkt från det antal lägenheter som finns på fastigheten. Härvid har varje lägenhet åsatts andelstalet *ett*. Beräkningsgrunden har dock fått modifieras

[1] Lägenhet används här som beteckning på bostad för en familj utan hänsynstagande till vilken besittningsrätt som föreligger till bostaden.

beträffande garage- och parkeringsplatser, eftersom dessa platser inte räckte till alla lägenheterna. För totalt 170 lägenheter disponerades, som tidigare nämnts, 140 garageplatser och 161 parkeringsplatser. Andelstilldelningen beträffande dessa nyttigheter gjordes därför på så sätt att hyres- och bostadsrättslägenheterna åsattes andelstalet 0,7 för garageplatser och ett för parkeringsplatser samt övriga lägenheter andelstalet ett för den förra nyttigheten och 0,7 för den senare.

De andelstal som gäller för fastigheterna, beräknade enligt det ovan beskrivna, framgår av följande figur.

Figur 1

Fastighet	Andelstal		
	Garage	Parkeringsplats	Övriga nyttigheter
Molnet 2	41	60	56
Molnet 3	42	61	57
Envar av Molnet 4-60	1	0,7	1

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening. Medlemmarna i föreningen utgörs av stiftelsen Hyresbostäder i Örebro i egenskap av ägare till fastigheten Molnet 2, av bostadsrättsföreningen Molnet såsom tomträttshavare till fastigheten Molnet 3 samt envar av tomträttshavarna till fastigheterna Molnet 4–60.[2]

I föreningens stadgar föreskrivs att styrelsen skall bestå av sju ledamöter varav två skall vara representanter för hyresfastigheten och två för bostadsrättsfastigheten. Stadgarna föreskriver vidare att ifråga om omröstning för beslut om ändring av stadgarna fordras 58/59 majoritet av de avgivna rösterna.

Enligt uppgift har stiftelsen Hyresbostäder i Örebro överlåtit sin representationsrätt i samfälligheten till en företrädare för hyresgästerna i området. Det betyder bl. a. att när vid föreningsstämma aktualiseras omröstning, utövas den stiftelsen tillkommande rösträtten av nämnda hyresgästföreträdare.

När olika boendeformer är blandade på nu redovisat sätt kan förvaltningsutövning genom samfällighetsförening förorsaka problem. Anledningen härtill är att de skilda kategorierna boende inte har samma möjligheter att direkt påverka samfällighetsföreningens verksamhet. Detta hänger i sin tur samman med utformningen av de *röstningsregler* i lagen om förvaltning av samfälligheter som gäller vid röstning på föreningsstämma. Det är reglernas utformning i främst två avseenden som leder till skillnader i boendeinflytande. Fastighetsbildningsutredningen redogör närmare för röstningsreglernas utformning i nästa avsnitt men vill redan nu redovisa vilka två avseenden det är fråga om.

Det ena har sin grund i att rösträtten är förbunden med medlemskap i föreningen. Rösträtt tillkommer medlem i föreningen. Medlemskapet är fastighetsanknutet, vilket i detta sammanhang betyder att det är knutet till ägandet[3] och inte till boendet. Medlem i föreningen är således ägare till fastighet inom bostadsområdet som har del i gemensamhetsanläggningen. I ett område med sådant blandat boende som här avhandlas innebär detta följande i rösträttshänseende. Varje *småhusägare* är medlem och har därmed rösträtt. En *bostadsrättshavare* har en rätt till den till honom upplåtna bostaden som står äganderätten nära. Detta gör honom emellertid inte till medlem i samfällighetsföreningen. Medlem är i stället ägaren till den

[2] Av 2 § AL följer att till gemensamhetsanläggning kan anslutas en inskriven tomträtt. När gemensamhetsanläggningen inom kvarteret Molnet bildades fanns emellertid ännu inga tomträtter upplåtna. Följaktligen anslöts enbart fastigheterna i kvarteret till anläggningen. Sedermera blev tomträtter upplåtna och inskrivna beträffande fastigheterna Molnet 3–60. I 44 § AL följer att om tomträtt upplåtes i fastighet som deltar i gemensamhetsanläggning, skall tomträtten när den inskrives deltaga i anläggningen i fastighetens ställe. Sammanställs innehållet i denna bestämmelse med innehållet i 3 § första stycket och 17 § SFL följer att tomträttshavarna är att betrakta som medlemmar i samfällighetsföreningen.

[3] Medlemskapet kan även vara knutet till tomträttsinnehav (jfr under fotnot 2).

fastighet i vilken bostadsrätt är upplåten, dvs. bostadsrättsföreningen. Rösträtten utövas av dess styrelse eller av särskilda firmatecknare. Inte heller *hyresgäst* är medlem i samfällighetsföreningen. Det är ägaren till hyresfastigheten som är medlem och därmed också utövare av rösträtten. Är ägaren ett allmännyttigt bostadsföretag eller eljest en juridisk person tillkommer rösträtten styrelsen eller särskilda firmatecknare.

Genom den nämnda regelutformningen ges en bostadsrättshavare, till skillnad mot en hyresgäst, viss möjlighet att indirekt påverka samfällighetsföreningens verksamhet. Som medlem i bostadsrättsföreningen kan han nämligen vara med och besluta om hur bostadsrättsföreningens styrelse skall förhålla sig i samfällighetsfrågor. En hyresgästs möjlighet att få inflytande på samfällighetsföreningens förvaltningsutövning är däremot beroende av om ägaren till hyresfastigheten genom avtal vill överlåta åt hyresgästrepresentant att företräda fastigheten i föreningen. Som Norra Oxhagenexemplet utvisar förekommer sådan överlåtelse i praktiken.

Det andra avseendet i vilket röstningsreglernas utformning leder till skillnader i boendeinflytande har att göra med de två metoder – huvudtalsmetoden och andelstalsmetoden – som används för att bestämma röstetalet. Röstning efter *huvudtalet* medför att en bostadsrättsförening och en ägare till en hyresfastighet inte har större röstetal än envar av ägarna till småhus i området, fastän både bostadsrättsföreningen och hyresfastighetsägaren företräder fastigheter i vilka antalet boende ofta uppgår till betydligt fler än det sammanlagda antalet boende i småhusen. Röstning efter *andelstalet* medför att de två förstnämnda ägarkategorierna, till skillnad från småhusägarna, i de flesta fall måste finna sig i att rösta efter ett modifierat röstetal på grund av en särskild spärregel som finns i lagen om förvaltning av samfälligheter. I vilka fall den ena eller andra metoden skall tillämpas samt metodernas närmare innebörd presenteras i följande avsnitt.

4.2.2 Röstningsreglerna vid föreningsstämma enligt lagen om förvaltning av samfälligheter

Samfälligheter enligt lagen om förvaltning av samfälligheter förvaltas på ettdera av två sätt. Delägarna skall själva kunna handha förvaltningen (delägarförvaltning) eller för detta ändamål bilda en särskild juridisk person, s. k. samfällighetsförening (föreningsförvaltning). Det är den senare förvaltningsformen som i första hand skall behandlas här.[1]

I fråga om *rätten att delta i avgöranden vid föreningsstämma* råder vissa *inskränkningar*. Samfällighetsförenings förvaltning kan av skilda anledningar vara indelad i olika verksamhetsgrenar. För gemensamhetsanläggningar finns ibland skilda andelstal för utförande och för drift av anläggningen. Anläggningen kan också ha indelats i sektioner så att endast en viss grupp av fastigheter bidrar till kostnaderna för utförande och drift av bestämd del av anläggningen, t. ex. en bestämd vägsträcka. I andra fall kan föreningen förvalta flera samfälligheter med olika kretsar av delägarfastigheter.

När föreningen förvaltar flera verksamhetsgrenar skall inkomster och utgifter som hänför sig till viss verksamhetsgren redovisas för sig och får inte sammanblandas med övriga verksamhetsgrenar (41 § andra stycket SFL). I konsekvens härmed har medlem som inte är bidragsskyldig till en verksam-

[1] Underlaget till redovisningen är huvudsakligen hämtat ur Österbergs: "Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar", andra omarbetade upplagan s. 48 ff.

hetsgren inte rösträtt vid avgörande av fråga som endast berör den verksamhetsgrenen (48 § första stycket SFL).

Endast de medlemmar som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen får delta i avgöranden på stämma (48 § andra stycket SFL). Medlem som inte betalat sitt bidrag till föreningen har således inte rösträtt. Detta gäller oavsett orsaken till underlåtenheten.

Medlem eller annan får inte själv eller genom ombud delta i behandlingen av angelägenhet, i vilken han äger ett väsentligt intresse som strider mot föreningens (48 § tredje stycket SFL). Med behandling av angelägenhet menas såväl överläggningar som omröstning rörande frågan. Styrelseledamot får således t. ex. inte delta i behandlingen av frågan om arvode till honom själv. Däremot får medlem delta i valet av honom själv till styrelseledamot eller revisor.

Såsom vid all föreningsverksamhet fattas besluten vid föreningsstämman i första hand genom acklamation. Begärs *omröstning* skall röstberäkningen ske efter *huvudtalsmetoden*. Vid avgörande av en fråga som har ekonomisk betydelse skall omröstningen dock ske efter *andelstalsmetoden* om någon delägare begär det.

Huvudtalsmetoden innebär att varje närvarande röstberättigad medlem äger en röst oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter (49 § första stycket, första meningen SFL). Personer som gemensamt äger en fastighet – samäganderätt föreligger – har tillsammans en röst. De måste således vara överens för att kunna rösta. Kan de inte enas får de lägga ned sin röst.

Såväl fysiska personer som juridiska personer kan vara delägare. Ekonomisk förening, aktiebolag m. fl. kan alltså utöva rösträtt genom sin styrelse eller firmatecknare. Dödsbo betraktas också som en juridisk person och för att dödsboet skall kunna rösta krävs att dödsbodelägarna är eniga. Dödsboet kan t. ex. företrädas av någon delägare som har fullmakt från de övriga. Om dödsboet förvaltas av boutredningsman är det denne som utövar rösträtten.

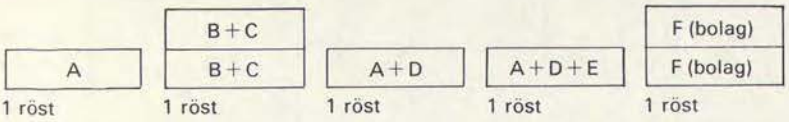
Huvudtalsmetoden skall användas bl. a. vid val och beträffande stadgefrågor.

De flesta besluten avgörs med enkel majoritet. Avvikelse härifrån kan föreskrivas i stadgarna. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning. I andra frågor än val har ordföranden utslagsröst. Även i de två sistnämnda hänseendena kan annat föreskrivas i stadgarna (49 § andra stycket, tredje och fjärde meningarna samt tredje stycket, andra meningen SFL).

För stadgeändring krävs kvalificerad majoritet. Detta krav innebär att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna måste ha avgetts för beslutet (52 § SFL). I stadgarna kan föreskrivas större – men ej mindre – majoritet.

För ytterligare beskrivning av huvudtalsmetoden skall här lämnas följande exempel.[2]

[2] Utdrag från Lantmäteristyrelsens meddelande 1974:2, s. 6–16 b.



a Varje ägare av delägarfastighet (delägare) har i princip en röst (A)

b Samägare har en röst tillsammans och måste vara överens för att kunna utöva rösträtten (B + C, A + D, A + D + E).

c Ägare (eller samägare) som har flera delägarfastigheter har trots detta bara en röst (B + C, F).

d Om samma person ingår i en eller flera samägargrupper har han trots detta rösträtt för sin egen fastighet (A, A + D, A + D + E).

e Varje ny samägarkombination räknas som särskild ägare även om samma person ingår i flera kombinationer (A + D, A + D + E).

f Med delägare avses både fysiska och juridiska personer (F).

g Röstlängd:

	Ja	Nej	Avstår
A	1		
B + C		1	
A + D	1		
A + D + E			1 (oeniga)
F		1	
	2	2	1

Figur 2

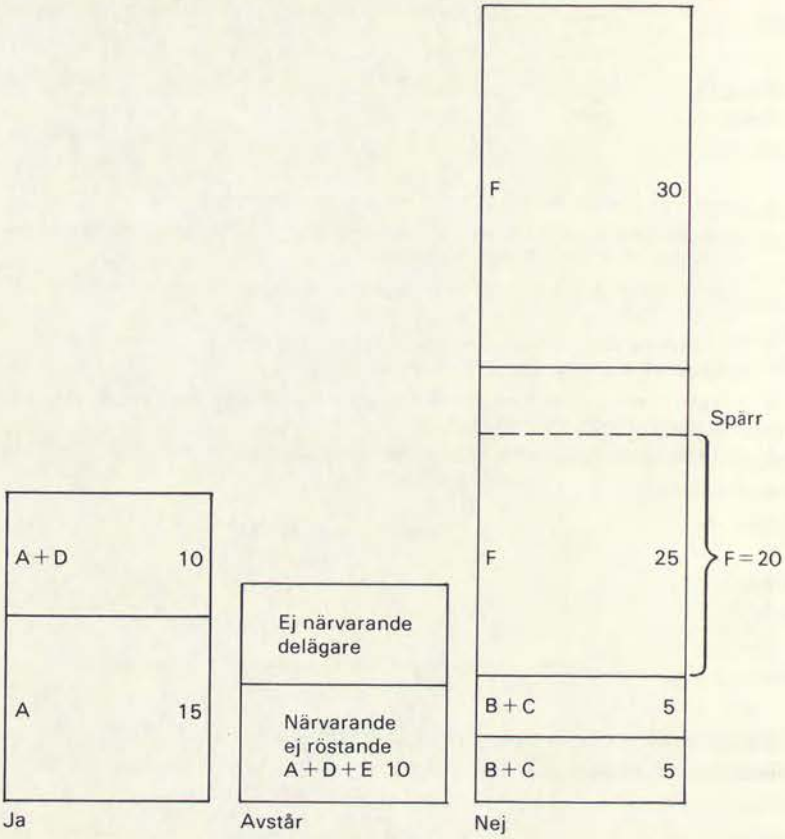
(Ordförandens röst är utslagsgivande, såvida inte fråga är om val, om för beslut enkel majoritet är tillräcklig.)

Andelstalsmetoden tillämpas vid omröstning för att avgöra fråga som har ekonomisk betydelse om någon delägare begär det (49 § första stycket, andra meningen SFL). De flesta frågor som avser förvaltningen har ekonomisk betydelse. Som exempel kan nämnas frågor som påverkar storleken av medlemmarnas bidrag till föreningen, fördelning av överskott, överlåtelser, försäljning m. m.

Andelstalsmetoden innebär att varje delägares röstetal beräknas i proportion till den andel han har i samfälligheten. För att förhindra att delägare med stora andelar får ett alltför stort inflytande finns en spärregel. Röstspärren innebär att inget röstetal får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare (49 § första stycket, tredje meningen SFL).

Röstberäkning enligt andelstalsmetoden kan åskådliggöras genom följande exempel.[3]

[3] Se fotnot 2.



a Samma indelning i ägare gäller som vid huvudtalsmetoden. I stället för att varje ägare har en röst skall ägaren påföras sitt röstetal, grundat på andelstalet.

b För ägare (eller samägare) som har flera delägarfastigheter sammanslås andelstalen (B + C, F).

c Andelstal som överstiger en femtedel av de närvarandes andelstal utspärras (F).

d Närvarande, icke röstande delägares andelstal har betydelse för beräkning av röstspärr (A + D + E).

Figur 3

e Röstlängd, se nedan.

Röstlängd:

	Andelar				
	Reellt	Modifierat	Ja	Nej	Avstår
A	15	15	15		
B+C	10	10		10	
A+D	10	10	10		
A+D+E	10	10			10 (oeniga)
F	55	20		20	
Summa	100	65	25	30	10

Figur 4

Finns flera andelstalsserier, t. ex. för utförande och drift av gemensamhetsanläggning, väljs den serie som närmast motsvarar det ändamål som omröstningen avser. Vid avgörande av fråga som rör underhållet används således andelstalen för driften. Vid investering, försäljning eller nyttjanderättsupplåtelse anses andelstalen för utförande böra användas.

Även vid tillämpning av andelstalsmetoden avgörs de flesta frågor med enkel majoritet, om inget annat har bestämts i stadgarna. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Härifrån kan också föreskrivas avvikelse i stadgarna (49 § andra stycket, tredje och fjärde meningarna samt tredje stycket, andra meningen SFL). Regeln om enkel majoritet innebär att den mening vinner som erhåller röster vilkas sammanlagda röstetal – med iakttagande av röstspärr – överstiger hälften av det totala röstetalet för avgivna röster. Närvarande medlemmar som lägger ned sin röst, röstar blankt eller med ogiltig valsedel räknas således inte.

För vissa beslut fordras dock kvalificerad majoritet. Detta gäller beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år (51 § SFL). Kravet på kvalificerad majoritet har samma innebörd som motsvarande krav vid tillämpning av huvudtalsmetoden, nämligen att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna måste ha avgetts för beslutet. I stadgarna kan dock föreskrivas såväl större som mindre majoritet (51 § SFL).

Oavsett omröstning sker enligt huvudtalsmetoden eller andelstalsmetoden kan föreningsmedlems rösträtt utövas genom *ombud*. Om inte annat framgår av stadgarna får ombudet företräda endast en medlem (49 § andra stycket, första och andra meningen samt tredje stycket, andra meningen SFL).

Ombudet skall ha fullmakt från sin uppdragsgivare. Fullmakten bör vara skriftlig och innehålla uppgift om vem som är ombudet och vilket sammanträde som fullmakten avser. Fullmakten skall vara undertecknad. Om en fastighet ägs av två makar föreligger samäganderätt. För att den ene maken ensam skall kunna utöva sin rösträtt vid en föreningsstämma fordras att han har fullmakt från den andra maken.

Ombud skall inte förväxlas med *ställföreträdare*. Ställföreträdare är bl. a. styrelse eller firmatecknare för bolag och föreningar, statliga och kommunala myndigheters företrädare, förmyndare, gode män, boutredningsmän. Ställföreträdare berörs inte av begränsningen för ombud. En person A som är medlem i föreningen kan således vid en stämma företräda sig själv, vara ombud för medlemmen B med fullmakt samt dessutom vara ställföreträdare, t. ex. firmatecknare för bolaget C.

Ombudsspärren påverkas inte heller av fullmakter som avser samäganderättskretsar. Om en fastighet 1:1 ägs gemensamt av personerna A, D och E kan således A vid stämman företräda fastigheten 1:1 med fullmakt från D och E utan att det påverkar hans rätt att vara ombud för medlemmen B.

Avslutningsvis skall nämnas att tveksamhet ibland kan uppstå om hur *röstberäkningen* skall ske *inom förening med flera verksamhetsgrenar* eller *inom förening för förvaltning av flera samfälligheter*, när delaktighetsförhållandena inte är enhetliga inom de skilda verksamhetsgrenarna eller samfälligheterna. Tveksamheten hänför sig främst till de fall då det vid stämman skall avgöras frågor som är gemensamma för mer än en verksamhetsgren eller samfällighet. Till vägledning för hur röstningen skall gå till i sådana situationer har i förarbetena till lagen om förvaltning av

samfälligheter angivits vissa beräkningsprinciper.[4] Det får i förevarande sammanhang anses tillräckligt att hänvisa dit.

4.2.3 Bakgrund till röstningsreglerna

Förslaget till lag om förvaltning av samfälligheter behandlades i propositionen 1973:160. Till grund för förslaget låg en promemoria (Ds Ju 1971:16) som remissbehandlats.

Förslaget i promemorian utgick i fråga om delägarförvaltning från enhälliga beslut. Det föreslogs dock att det inom ramen för delägarförvaltning skulle finnas möjlighet att få till stånd majoritetsbeslut. Sådana beslut skulle fattas med rösträkning enligt huvudtalsmetod. En mycket kritisk inställning till promemorieförslaget i denna del kom fram i remissyttrandena. Det helt övervägande antalet remissinstanser föreslog i stället att andelstalet skulle läggas till grund för röstberäkningen.

När det gällde föreningsförvaltning föreslogs i promemorian att som dispositiv regel för röstning på föreningsstämma skulle gälla att varje medlem skulle ha en röst. Avvikelse skulle kunna föreskrivas i stadgarna. Som exempel nämndes föreskrift om röstning efter andelstal. Remissinstanserna intog i denna del i huvudsak samma inställning som i motsvarande fråga vid delägarförvaltning. I remissyttrandena anfördes exempel på när huvudtalsmetoden gav otillfredsställande konsekvenser. Bl. a. nämndes att en gemensamhetsanläggning, t. ex. en värmecentral, inrättats för en eller ett par fastigheter med flerfamiljshus och en grupp av fastigheter med villabebyggelse. Vidare nämndes det fall att en skogsbilväg inrättades för en stor skogsfastighet och ett antal fritidsfastigheter eller att delägarna i ett samfällt fiske består av ett fåtal fastigheter med permanentbebyggelse och ett större antal fritidsfastigheter.

Föredragande statsrådet anförde bl. a. följande om röstberäkningen:[1]

> När omröstning sker vid delägarsammanträde, skall enligt promemorieförslaget röstberäkningen grundas på huvudtalet. Till stöd för valet av denna metod i stället för den i nuvarande lagstiftning vanligare metoden med röstberäkning efter andelstal åberopas att de fördelar som är förenade med ett samverkansföretag kan variera för delägarna utan relation till de insatser de gjort. Denna synpunkt har i gällande rätt som regel beaktats på så sätt att man reducerat rösträtten för delägare med större andelstal. Ett sådant system sägs leda till att omröstningen blir ganska komplicerad och i viss mån beroende av slumpartade faktorer. Det är dessutom svårt att finna några rationella grunder för var röstspärren skall gå. Vidare anförs i promemorian att huvudtalet ofta utgör ett mer rättvisande mått på samfällighetens reella betydelse för delägarna än andelstalet samt att röstning efter huvudtalet från allmänna demokratiska synpunkter är att föredra framför röstning enligt den andra metoden.
>
> En stark remissopinion avstyrker promemorieförslaget i denna del och förordar i stället att röstberäkningen vid omröstning på delägarsammanträde sker enligt andelstalsmetoden men att rösträtten för större andelshavare begränsas på visst sätt. Det främsta motivet härför synes vara farhågor att ägare till fastigheter som skulle få stora andelstal motsätter sig samverkansföretag, om de inte får inflytande över företaget i ungefärlig proportion till sina ekonomiska insatser. Detta skulle kunna få till följd att önskvärd samverkan inte kommer till stånd alls.

För egen del är jag av den uppfattningen att skillnaden mellan huvudtals- och andelstalsmetoderna i den praktiska tillämpningen inte är så framträdande som

[4] Propositionen 1973:160 s. 382 f och s. 444 f.

[1] Propositionen 1973:160 s. 368 ff.

remissopinionen kan ge intryck av. Erfarenheterna torde visa att röstberäkningsmetoden sällan har någon avgörande betydelse för samfällighetsförvaltningen. Det förhåller sig otvivelaktigt så, att de större andelsägarnas intressen som regel sammanfaller med de flesta övrigas och att resultatet av en omröstning därför blir detsamma oavsett vilken röstberäkningsmetod som används.

Jag är vidare beredd att i allt väsentligt instämma i vad som i promemorian anförs om huvudtalsmetodens fördelar. Jag vill särskilt understryka att anledning inte finns att låta större andelsägare ensamma avgöra frågor som saknar all ekonomisk betydelse. En synpunkt som framkommit under remissbehandlingen och som inte bör förbigås är också att bara huvudtalsmetoden kan komma till användning i de fall då andelstal saknas. På grund av dessa överväganden föreslår jag att röstberäkningen vid omröstning på delägarsammanträde i princip skall ske efter huvudtalet. Som jag kommer att utveckla närmare i det följande bör emellertid undantag från denna princip göras för att undvika stötande konsekvenser av huvudtalsmetoden.

I remissyttrandena anförs några typfall då huvudtalsmetoden kan tänkas resultera i att ett antal delägare med mycket små andelstal skaffar sig förmåner med övervältrande av större delen av kostnadsansvaret på en eller ett fåtal delägare med stora andelstal. Ett sådant fall är att en grupp fritidsfastigheter ansluts till en skogsbilväg som huvudsakligen är avsedd att betjäna en stor skogsfastighet. Här skulle ägarna till fritidsfastigheterna utan egna större ekonomiska uppoffringar kunna med hjälp av huvudtalsmetoden besluta om en onödigt dyrbar väghållningsstandard.

Med anledning av detta och liknande exempel vill jag för egen del peka på vad som i fortsättningen anförs om rätt för enskild delägare att även på materiell grund klandra beslut på delägarsammanträde. Det är alltså avsett att den för vilken ett beslut medför ett i förhållande till hans nytta helt orimligt kostnadsansvar skall kunna få beslutet undanröjt genom klander. Härigenom undviks sådana uppenbart menliga verkningar av huvudtalsmetoden som remissinstanserna synes ha velat belysa med dessa exempel.

Trots vad som nyss anförts kan man emellertid inte bortse från att större markägare kan finna omröstning efter huvudtalet innebära sådana nackdelar att de drar sig för att delta i fastighetssamverkan. En sådan utveckling vore högst olycklig. Med hänsyn härtill anser jag principen om omröstning efter huvudtalet inte böra upprätthållas strikt utan att visst utrymme bör finnas för omröstning efter andelstal. 1969 års vägutredning föreslår att undantag från huvudtalsmetoden görs när viss eller vissa delägare har ett mycket stort andelstal i förhållande till de övriga. Enligt min mening bör dock andelstalsmetoden inte kunna komma till användning i andra situationer än sådana där den är sakligt motiverad. Så är fallet endast vid avgörandet av frågor som har en reellt ekonomisk betydelse. Då bör metoden å andra sidan kunna tillämpas oavsett hur andelstalen är fördelade. På grund av dessa överväganden föreslår jag att undantag från principen om omröstning efter huvudtalet görs på det sättet att röstberäkningen vid avgörandet av ekonomiska frågor skall ske efter andelstalet, om delägare begär det.

Mot vad som nu förordats kan möjligen invändas att det kan vara svårt att avgöra om en fråga är av ekonomisk art eller inte. Enligt min mening torde dock svårigheterna i praktiken inte bli särskilt stora. Frågor som inverkar på storleken av kostnadsbidrag från delägarna och fördelningen av överskott måste självfallet anses vara av ekonomisk art. Detsamma gäller överlåtelse av samfälligheten eller del därav samt upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt i samfälligheten. Hit hör vidare frågor huruvida delägarna skall ingå avtal om entreprenader, uppdrag, tjänster, köp, försäljningar och liknande som medför ekonomiska förpliktelser för dem. Lika tydligt är att personval t. ex. vid utseende av syssloman inte är att betrakta som en ekonomisk fråga.

Mitt här framlagda förslag angående röstberäkningen innebär i motsats till gällande rätt att delägarna får valfrihet att låta huvudtalet eller andelstalen bli utslagsgivande i ekonomiska frågor. I den mån andelstalsmetoden nu gäller är den emellertid förenad med en röstspärr för att hindra att större andelshavare får ett helt dominerande

inflytande. Flertalet remissinstanser föreslår att denna modifiering av andelstalsmetoden överförs till den nya lagen. Någon klar linje rörande utformningen av en bestämmelse om röstspärr kan dock inte utläsas ur remissyttrandena.

För egen del instämmer jag i att en röstspärr för större andelsinnehav bör finnas. När det gäller utformningen anser jag det naturligt att den bestämmelse som senast införts i lagstiftningen bör vara förebild, dvs. 29 § första stycket andra punkten lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA). Enligt denna bestämmelse får ingen delägares röstetal överstiga en femtedel av de närvarande delägarnas sammanlagda röstetal.

Beträffande frågan om vilken röstberäkningsmetod som skulle väljas vid föreningsförvaltning ansåg departementschefen att i huvudsak samma synpunkter gjorde sig gällande som vid delägarförvaltning. Med hänvisning till vad han anfört härom uttalade han följande:[2]

Övervägandena beträffande delägarförvaltning leder till att röstberäkningen även vid föreningsstämma i princip bör ske efter huvudtalet men att den modifierade andelstalsmetoden bör tillämpas i ekonomiska frågor, om medlem begär det. Vid omröstning i fråga om stadgeändring bör dock uppenbarligen samma röstberäkningsmetod användas som när det gäller att anta stadgar. Röstning efter huvudtalet bör således här tillämpas undantagslöst.

Med hänsyn till de motiv som ligger bakom de nu föreslagna bestämmelserna om röstberäkning synes dessa böra få tvingande karaktär. Bestämmelsen i promemorieförslaget om rätt att meddela avvikande föreskrifter i stadgarna bör således inte överföras till departementsförslaget.

Vid riksdagsbehandlingen av propositionen förklarade civilutskottet (CU 1973:33) att det inte funnits anledning till erinran mot lagförslaget i fråga om förvaltningsformer och röstberäkning m. m.

4.2.4 Avtal om boendeinflytande

I avsnittet 4.2.1 har fastighetsbildningsutredningen bl. a. uttalat att hyresgästinflytande på samfällighetsförenings förvaltningsutövning förutsätter att ägaren till hyresfastigheten är beredd att till hyresgästrepresentant avstå från sitt eget lagstadgade förvaltningsinflytande. Med anledning härav och mot bakgrund av att sådant avstående förekommer i praktiken vill utredningen omnämna följande förhållanden.

Våren 1979 kom SABO och Hyresgästernas Riksförbund överens om att rekommendera SABO's medlemsföretag och de lokala hyresgästföreningarna att teckna avtal om boendeinflytande. Genom sådant avtal påtar sig ett bostadsföretag informations- och samrådsplikt i alla för hyresgästerna och företaget väsentliga förvaltningsfrågor. Om samråd i en fråga inte leder till gemensam syn kan frågan hänskjutas till förhandlingar enligt gällande förhandlingsordning.

Det rekommenderade avtalet anvisar också möjligheten för bostadsföretaget att beträffande förvaltningsfrågor överlämna beslutanderätten till hyresgästerna. Om överenskommelse träffas om sådant överlämnande, skall detta regleras i ett särskilt avtal som klart anger beslutsområden och befogenheter.

Vid den i avsnitt 1.2 omnämnda hearingen om boendeinflytande upplystes från SABO's och Hyresgästernas riksförbunds sida att det fram till årsskiftet

[2] a.a. s. 382.

1984/85 ingåtts 210 avtal om boendeinflytande enligt den rekommenderade modellen mellan olika bostadsföretag och hyresgästföreningar runt om i landet. Det innebär att omkring 80 procent av samtliga lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag omfattas av ifrågavarande avtal.

De båda förbunden har vidare uppgivit att den anvisade möjligheten i det rekommenderade avtalet om att genom särskilda överenskommelser överlämna beslutanderätten beträffande förvaltningsfrågor utnyttjats ett femtiotal gånger. Man räknar emellertid med att sådana överenskommelser i framtiden kommer att ingås i ökad utsträckning. Såvitt förbunden kan erinra sig har i inget av de femtio fallen överenskommelsen avsett beslutanderätt som gäller samfällighetsfrågor. I de fall som förekommer i praktiken, när hyresfastighetsägare till hyresgästrepresentant överlåtit rätten att representera fastigheten i samfällighetsföreningen – såsom beträffande exempelvis bostadsområdet Norra Oxhagen – har ingåtts ett fristående avtal, som reglerar enbart representationsrätten.

Även beträffande enskilt ägda hyresfastigheter finns numera en central rekommendation om avtal om boendeinflytande. Hösten 1983 kom Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund överens om att rekommendera parterna på den enskilda bostadshyresmarknaden att träffa avtal om boendeinflytande enligt ett gemensamt utarbetat avtalsformulär.

Det rekommenderade avtalet skiljer sig i vissa avseenden från det som finns på SABO-sidan. En väsentlig skillnad föreligger beträffande rätten att utöva hyresgästinflytandet. Medan avtalet på den allmännyttiga sidan ger organisation tillhörig hyresgäströrelsen en monopolställning i förevarande hänseende, är utgångspunkten beträffande avtalet på den privata sidan att hyresgästerna i en fastighet själva skall engageras. Om ett avtal skall komma till stånd här förutsätts att en majoritet bland hyresgästerna är för detta.

Mellan de båda slagen av avtal om boendeinflytande föreligger emellertid också stora likheter. Detta gäller i synnerhet i fråga om boendeinflytandets innebörd. Även genom avtalet på den privata sidan påtar sig sålunda fastighetsägaren skyldighet att informera och samråda med hyresgästerna i fråga om större förändringar i fastigheten. Likaså anvisar avtalet möjlighet att träffa överenskommelse om att hyresgästerna får beslutanderätt i vissa frågor.

Vid den ovan nämnda hearingen upplyste fastighetsägareförbundet att det på den privata sidan hittills ingåtts enbart fyra avtal om boendeinflytande och att ännu inte träffats någon överenskommelse om överföring av beslutanderätt.

4.2.5 Önskemål om reformering

Den förevarande frågan om boendeinflytande har bl. a. tagits upp i riksdagsmotionen 1976/77:1288. I motionen hemställdes att riksdagen hos regeringen begärde en skyndsam översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter med syfte att undanröja sådana inslag i lagen som utgör hinder för en tidsenlig samhälls- och bostadsplanering. Som skäl härför anfördes i motionen följande:

Andelstal samt röstetal för de i en samfällighetsförening ingående delägarna regleras enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Huvudregeln är att varje juridisk person

som registrerats som ägare till en fastighet har en röst. De samfällighetsföreningar som bildats och som haft att förvalta någon gemensam anläggning har i huvudsak omfattat enbostadsfastigheter. I dessa fall har resp. "fastighet" en röst, vilket från rättvisesynpunkt framstår som naturligt.

I de fall äganderätt och bostadsrätt blandas uppstår den situationen att varje boende i enbostadshus har en röst medan bostadsrättsägarna endast har en röst eller högst 1/5 av närvarande antal röster. Detta innebär att ägare av bostadsrättslägenheter inte på ett rättvist sätt kan påverka sin situation i en samfällighetsförening, trots att de antalsmässigt utgör en majoritet och trots att de svarar för merparten av den ekonomiska insatsen. Enskilda ägare av enbostadshus kan som minoritet, genom lagens utformning, dominera i frågor som berör majoriteten av de boende, och de kan som minoritet besluta i ekonomiska frågor, som berör övriga i samfällighetsföreningen ingående medlemmar.

Lagen i nuvarande form utgör därför ett allvarligt hinder för den också av statsmakterna förordade utvecklingen mot en samhälls- och bostadsbyggnadsplanering präglad av ökad integration av olika ägande-, boende- och upplåtelseformer. En skyndsam översyn av lagens konsekvenser i nu berörda avseende, liksom förslag om ändringar i denna, synes befogad.

Med anledning av motionen anförde civilutskottet i sitt betänkande (CU 1976/77:30) bl. a. följande:

Som även tidigare beredningen av förslaget till nu gällande lag visar kan bedömningarna om röstetalsmetod och spärrar variera i olika konkreta situationer. Motionärerna belyser typfall där huvudtalsmetodens principiella demokratiska företräde sett ur de faktiska nyttjarnas synpunkt inte slår igenom och där andelstalsmetoden bättre skulle ta hänsyn till nyttjarnas "huvudtal". Denna konsekvens ytterst av lagstiftningens anknytning till fastighetsbegreppet och inte till nyttjarna kan i andra situationer uppfattas som acceptabel. Motsvarande överväganden kan också göras beträffande spärregeln som överförts från äldre lagstiftning.

Inom justitiedepartementet pågår en uppföljande undersökning av fastighetsbildningslagstiftningen. LMV har följt upp tillämpningen av viss lagstiftning, bl. a. lagen om förvaltning av samfälligheter, från sina anvisnings- och förrättningssynpunkter.

Enligt utskottets mening finns det anledning att följa upp också tillämpningen av lagen om förvaltning av samfälligheter. I ett sådant sammanhang kan då också de i motionen aktualiserade frågorna få en given plats.

Riksdagen beslöt att som sin mening ge regeringen till känna vad civilutskottet anfört (rskr 1976/77:229).

I de av regeringen sedermera utfärdade direktiven för fastighetsbildningsutredningen har, som framgår av avsnitt 1.1 ovan, uppdragits åt utredningen att följa upp tillämpningen av lagen om förvaltning av samfälligheter i det avseende civilutskottet påtalat, varvid bör beaktas att de problem som tagits upp av utskottet även kan uppkomma i en samfällighetsförening som består av enfamiljshus och flerfamiljshus med hyresrätter.

Vid fastighetsbildningsutredningens hearing om boendeinflytande uttryckte företrädare för huvudparten av de deltagande organisationerna önskemål om en översyn av röstningsreglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter i syfte att eliminera rådande skillnader mellan olika kategorier boende i fråga om inflytande på förvaltningen av gemensamhetsanläggningar.

4.2.6 Överväganden och förslag

Lagförslag: 5 § hyresförhandlingslagen
21 a § SFL
49 § SFL
49 a § SFL
52 § SFL
59 § bostadsrättslagen

Av vad som uttalades vid den i det tidigare omtalade hearingen och av den av tekniska högskolan i Stockholm lämnade forskningsrapporten "Tillämpning av anläggningslagen" (Meddelande 4:40) framgår att integrerade bostadsområden förekommer i viss utsträckning.[1] Integrationsfallen utgörs av sådana där hyresrätt blandats med bostadsrätt och bostadsrätt med äganderätt. I mindre omfattning förekommer även blandning av hyresrätt och äganderätt samt av alla tre slagen av boendeformer.

Beträffande i nämnda områden inrättad gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening kan vid förvaltningsutövningen uppkomma problem. Som närmare redovisats i avsnitt 4.2.1 är orsaken härtill att söka i utformningen av de röstningsregler i lagen om förvaltning av samfälligheter som gäller vid röstning på föreningsstämma. Risk för ojämvikt i röstningshänseende mellan de olika kategorierna av boende föreligger i de fall där äganderätt blandats med antingen endera av upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt eller med båda upplåtelseformerna.

Fastighetsbildningsutredningen har inte fått kännedom om mer än något enstaka fall där röstningsreglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter lett till problem vid samfällighetsförvaltningen.[2] Däremot förekommer det enligt vad utredningen erfarit, att de för byggnadsplaneringen ansvariga avstår från att välja planlösningar som innebär att boendeformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt blandas i samma bostadsområde – där en sådan lösning i och för sig skulle varit ändamålsenlig – av bl. a. det skälet att de nämnda röstningsreglerna inte ger de olika kategorierna boende ett inflytande på förvaltningen av en i ett sådant område inrättad gemensamhetsanläggning som är rättvist.[3] Enligt vad utredningen vidare erfarit förekommer även, av samma anledning, att man i de fall där det bestämts att integration skall äga rum avstått från fastighetssamverkan eller valt andra samverkansformer mellan fastigheterna än de som erbjuds genom anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter, t. ex. avtalsservitut.

Det enklast sättet att begränsa uppkomsten av ifrågavarande röstningsproblem vore naturligtvis att undvika att planera för integrerade gemensamhetsanläggningar i bostadsområden eller att planera för integration utan gemensamhetsanläggningar. Huruvida detta är lämpligt har fastighetsbildningsutredningen inte att bedöma. Enligt utredningens uppfattning kan man emellertid räkna med att även i framtiden bostadsområden byggs upp kring integrerade anläggningar eller anläggningar tillkommer för att försörja bostadsområden med olika upplåtelseformer. Utredningen ser det som sin uppgift att lämna ett förslag till ändring av röstningsreglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter varigenom kan tillskapas en bättre balans mellan olika boendeformer, när det gäller inflytande på förvaltningen av gemensamhetsanläggningar.

[1] Forskningsrapporten s. 72 (jfr Byggforskningsrådets rapport [R 83:1984] s. 26).

[2] Se artikeln "Kv. Bussatorpet. Gemensamhetsanläggning med komplikationer" i tidskriften Stadsbyggnad 1985:4.

[3] Jfr den ovan omnämnda forskningsrapporten från tekniska högskolan i Stockholm s. 72 f.

Härvid har utredningen funnit det lämpligast att bibehålla den nuvarande ordningen med ett fastighetsanknutet medlemskap och i stället inrikta arbetet på en översyn av de båda röstetalsmetoder som tillämpas vid omröstning på föreningsstämma.

Till åskådliggörande av sina fortsatta överväganden har utredningen valt att anknyta till de i avsnitt 4.2.1 redovisade förhållandena i bostadsområdet Norra Oxhagen i Örebro. Utgångsläget vid omröstning på föreningsstämma, hållen av den inom kvarteret Molnet verksamma samfällighetsföreningen, framgår av följande figur.[4]

Fastighet	Antal lgh.	Andelstal	Röstetal	
		efter lgh.	huvudtals-beräkning	andelstalsberäkning i enh.
Molnet 2	56	56	1	34
Molnet 3	57	57	1	34
Molnet 4-60	57	57	57	57
	170	170	59	125

Figur 5.

I det lagstiftningsarbete som föregick lagen om förvaltning av samfälligheter framhölls till förmån för huvudtalsmetoden bl. a. att huvudtalet ofta utgör ett mer rättvisande mått på samfällighetens reella betydelse för delägarna än andelstalet samt att röstning efter huvudtalet från allmänna demokratiska synpunkter är att föredra framför röstning enligt andelstalsmetoden. Såsom civilutskottet uttalat i sitt under avsnitt 4.2.5 återgivna betänkande kan emellertid bedömningen i fråga om röstetalsmetoder variera i olika konkreta situationer. Enligt fastighetsbildningsutredningens uppfattning får samfällighetsföreningar i integrerade bostadsområden, likt Norra Oxhagen, anses utgöra exempel på sådana fall där huvudtalsmetodens principiella demokratiska företräde sett från de faktiska nyttjarnas – i detta fall hyresgästernas och bostadsrättshavarnas – synpunkter inte slår igenom och där andelstalsmetoden bättre tar hänsyn till nyttjarnas antal. Detta belyses väl av förhållandena i kvarteret Molnet. Trots att fastigheterna Molnet 2 och Molnet 3 vardera representerar lika många lägenheter som finns på fastigheterna Molnet 4–60 har således, vid huvudtalsberäkning, envar av de båda förstnämnda fastigheterna röstetalet 1 medan de sistnämnda fastigheterna tillsammans har ett lika stort röstetal som antalet lägenheter, dvs. 57. Som framgår av figur 5 ger röstetalet, beräknat enligt andelstalsmetoden, en bättre balans i röstningshänseende mellan de tre kategorierna av fastigheter. Mot nu nämnda bakgrund anser fastighetsbildningsutredningen att ett första steg i riktning mot en utjämning av skillnaden beträffande det boendeinflytande som här är i fråga är att tillskapa ett röstningsförfarande som ger boende av olika kategorier lika inflytande.

Enligt den rådande ordningen gäller att vid röstning på föreningsstämma med tillämpning av andelstalsmetoden röstar hyresgästsidan och bostadsrättshavarsidan i *block* medan småhusägarsidan röstar *individuellt*. Varken hyresgästsidan eller bostadsrättshavarsidan kan således rösta för en viss mening på annat sätt än med användande av hela sitt respektive röstetal – enligt exemplet i figur 5 med användande av röstetalet 34. Småhusägarna kan

[4] Som framgår av figur 1 å s. 168 har fastigheterna inte samma andelstal beträffande alla i anläggningen ingående nyttigheter. Enligt vad som upplysts har samfällighetsföreningen dock beslutat att, vid röstning enligt andelstalsmetoden, till grund för bestämmande av röstetalet alltid lägga det andelstal för fastigheterna som framgår av kolumn 4 i figur 1, dvs. andelstalen 56, 57 resp. 1.

emellertid uppträda antingen enhetligt – enligt exemplet med avgivande av 57 röster för en viss mening – eller splittrat på så sätt att t. ex. en grupp av småhusägare lägger sina röster för en viss mening och en annan grupp sina för den motsatta meningen.

Fastighetsbildningsutredningen anser att det saknas bärande skäl för att upprätthålla den förevarande skillnaden. I belysning av de konsekvenser som kan följa av att hyresgästsidan och bostadsrättshavarsidan röstar i block medan småhusägarna röstar individuellt föreligger tvärtom starka motiv för att man tillskapar ett enhetligt röstningsförfarande. Härvid finns två alternativa vägar att gå, nämligen införande över hela linjen av antingen ett blockröstningsförfarande eller ett individuellt röstningsförfarande. Utredningen har övervägt lösningar enligt båda alternativen. Lösningarna innebär följande.

Alternativ 1. Blockröstningsförfarande

I lagen om förvaltning av samfälligheter införs en bestämmelse om att vid omröstning på föreningsstämma skall småhusägarna rösta i block. Småhusägarna skall sålunda rösta som en enhet efter ett röstetal vilket skall bestämmas med utgångspunkt från summan av varje småhusfastighets andelstal.

Innebörden av blockröstningsförfarandet blir att varje samfällighetsfråga beträffande vilken omröstning skall ske på föreningsstämma, utgör småhusägarnas mening den som omfattas av flest småhusägare. Härvid bör det vara tillräckligt med enkel majoritet. Det ankommer på stämmoordföranden att klara ut vilken mening som skall anses vara småhusägarnas.

Införandet av ett blockröstningsförfarande i enlighet med vad hittills skisserats fordrar att *andelstalsmetoden* alltid används. Härutöver krävs vissa överväganden beträffande tillämpningen av *spärregeln* i 49 § första stycket sista meningen SFL. Regeln har tillkommit för att förhindra att delägare med stora andelar får ett alltför stort inflytande. Röstspärren innebär att inget röstetal får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare. Om man jämför kolumn 3 med kolumn 5 i figur 5 ovan framträder verkan av spärregeln avseende fastigheterna i kvarteret Molnet. Härvid kan konstateras att ett blockröstningsförfarande ger en snedvridning mellan de inblandade delägargruppernas röstetal till förmån för småhusägarsidan. Blockröstning för småhusägarna förutsätter därför, enligt utredningens mening, antingen att spärregeln görs tillämplig på alla de tre delägarkategorierna eller att den inte skall gälla för någon kategori. I en situation likt den som råder beträffande kvarteret Molnet kan man säga att det är likgiltigt hur man gör. Såväl en utvidgning av spärregelns tillämpningsområde som ett upphävande av regeln leder i princip till samma inbördes relationer mellan de tre delägargruppernas röstetal. Det är emellertid inte säkert att förhållandena alltid är desamma som i kvarteret Molnet. Planförfattarna väljer kanske en helt annan proportion i det enskilda fallet mellan hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter och småhus. I ett sådant läge blir det inte utan betydelse hur man ställer sig till frågan om röstspärr. Om exempelvis planen förutsätter att i ett bostadsområde blandas flera hyresfastigheter, var och en innehållande ett större antal lägenheter, med ett fåtal småhusfastigheter har röstspärren en utjämnande effekt mellan

blocken. Mot denna bakgrund bör enligt utredningens mening blockröstningslösningen innefatta en ordning enligt vilken man *bibehåller ett röstspärrsförfarande, som vid blockröstning skall äga tillämpning jämväl på det för småhusägarblocket gällande andelstalet.*

Utredningen vill emellertid ifrågasätta om inte blockröstningslösningen kräver en modifiering av spärregeln även i ett annat avseende. Vid röstberäkning enligt andelstalsmetoden gäller att för medlem som äger flera delägarfastigheter sammanslås andelstalet. Detta sammanlagda andelstal utgör medlemmens modifierade röstetal. På grund av spärregeln utspärras vid omröstning den del av röstetalet som överstiger en femtedel av de närvarandes röstetal. Det sagda kan åskådliggöras genom en smärre justering av exemplet från kvarteret Molnet i figur 5. Om man antar att jämväl fastigheten Molnet 3 är en hyresfastighet som ägs av Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro blir det sammanlagda andelstalet för stiftelsens båda fastigheter 113. Stiftelsens röstetal med tillämpning av spärregeln blir emellertid blott 34. Utredningen anser att spärregeln i ett fall som det förevarande ger hyresgästsidan ett alltför kraftigt reducerat röstetal. Med beaktande av proportionen mellan antalet hyresgäster och småhusägare, skulle en rimligare fördelning av inflytandet på samfällighetsfrågor uppnås om spärregeln tillämpades, inte på det sammanlagda andelstalet för fastigheterna Molnet 2 och 3 utan i stället, på vardera fastighetens andelstal. En sådan ordning skulle i exemplet medföra en höjning av stiftelsens röstetal från 34 till 68. I belysning av hur spärregeln verkar i den nu beskrivna situationen anser utredningen därför att som en ytterligare komponent i blockröstningslösningen skall ingå den ändringen av spärregeln att vid *bestämmande av röstetalet för medlem som innehar flera delägarfastigheter skall spärregeln tillämpas på vardera fastighetens andelstal.*

Om den lösning utredningen nu presenterat skall kunna göra anspråk på att kallas en lösning för tillgodoseende av olika slags boendes intressen av inflytande på samfällighetsfrågor fordras, att den kompletteras med en ordning som öppnar möjlighet för boendekategorin hyresgäster att i direkt eller indirekt form utöva ett sådant inflytande.

Som utredningen närmare redovisat under avsnitt 4.2.1 har en bostadsrättshavare, till skillnad från en hyresgäst, viss möjlighet att indirekt påverka samfällighetsföreningens verksamhet. Som medlem i bostadsrättsföreningen kan han nämligen vara med och besluta om hur bostadsrättsföreningens styrelse skall förhålla sig i samfällighetsfrågor. En hyresgästs möjlighet att få inflytande på samfällighetsföreningens förvaltningsutövning är däremot beroende av om ägaren till hyresfastigheten genom avtal vill överlåta åt hyresgästrepresentant att företräda fastigheten i föreningen.

Den fråga om här tränger sig på är om hyresgästerna skall ges en lagfäst rätt till inflytande i förevarande avseende eller om det är tillräckligt att reglera hyresgästernas inflytande genom överenskommelser mellan ägare av hyresfastighet och hyresgästrepresentant. Enligt utredningens uppfattning bör denna fråga besvaras med beaktande av hur andra liknande frågor om hyresgästinflytande har reglerats.

Vad som härvid tilldrar sig särskilt intresse är de båda i avsnitt 4.2.4 omnämnda centrala rekommendationerna om boendeinflytandeavtal som finns på bostadsmarknaden. Såsom framgår av redovisningen under avsnittet har dessa rekommenderade avtal lett till att det – särskilt beträffande den

allmännyttiga hyressektorn – ingåtts boendeinflytandeavtal i stor omfattning avseende olika frågor av gemensamt intresse för hyresgästerna. Speciellt kan uppmärksammas att den anvisade möjligheten i de rekommenderade avtalen om att genom särskilda överenskommelser överlämna beslutanderätten beträffande förvaltningsfrågor, utnyttjats ett flertal gånger på den allmännyttiga sidan samt att man från detta håll räknar med att sådana avtal i framtiden kommer att ingås i större utsträckning.

Det kan således konstateras att det redan finns ett etablerat avtalsförfarande på hyresområdet som står till förfogande för reglering av frågor om hyresgästinflytande samt att parterna på bostadsmarknaden är positivt inställda till detta förfarande. De rekommenderade avtalen innehåller inte några begränsningar med avseende på de frågor beträffande vilka beslutanderätten kan överföras från fastighetsägare till hyresgäster. Inom ramen för ett i det enskilda fallet träffat boendeinflytandeavtal, som ingåtts med det rekommenderade avtalet som förebild, möjliggörs sålunda för fastighetsägaren att till hyresgästerna överlämna den honom tillkommande beslutanderätten avseende vid föreningsstämma avhandlade samfällighetsfrågor. Mot nu nämnda bakgrund och under intryck av att företrädare för såväl Hyresgästernas riksförbund som för SABO och Sveriges fastighetsägareförbund, vid utredningens hearing om boendeinflytandefrågor, ansett att det är tillräckligt med ett avtalsreglerat hyresgästinflytande, bedömer utredningen det inte erforderligt med ett i lag reglerat inflytande i förevarande hänseende. Hyresgästernas intresse av att representera den fastighet de bebor i en samfällighetsförening får således anses tillräckligt tillgodosett genom avtalsmöjligheten. Härvid krävs att det avtal varigenom ägaren av hyresfastigheten överlåter åt hyresgästsidan att representera fastigheten i föreningen utformas så att det innefattar fullmakt för en hyresgästrepresentant att utöva den fastighetsägaren tillkommande rösträtten på föreningsstämman.

Avslutningsvis återstår två frågor att avhandla. Den ena avser den närmare beskaffenheten av de integrerade samfällighetsföreningar beträffande vilka blockröstningslösningen skall tillämpas. Den andra gäller huruvida redan befintliga samfällighetsföreningar av integrerad beskaffenhet skall omfattas av de föreslagna röstningsreglerna.

Beträffande den första frågan har utredningen lagt fram det ifrågavarande förslaget med tanke på främst sådana samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar till vilka anslutits hyresfastigheter, bostadsrättsfastigheter och småhusfastigheter. Det förordade röstningsförfarandet är emellertid tänkt att äga tillämpning även i de fall där integrationen inte är lika långtgående. Som utredningen inledningsvis uttalat är risken för att det skall uppstå ojämvikt i röstningshänseende mellan de olika kategorierna av boende generellt sett störst i de fall där äganderätt blandats med antingen endera av upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt eller med båda upplåtelseformerna. Förfarandet bör därför gälla även när delägarfastigheterna utgörs av småhusfastigheter samt antingen hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter.

När det gäller den andra frågan kan utredningen inte se några avgörande hinder mot att låta en samfällighetsförening av ifrågavarande slag övergå till att tillämpa det nya röstningsförfarandet. En sådan ordning framstår tvärtom som både praktisk och ändamålsenlig. På grund härav och mot bakgrund av att samfällighetsföreningar av integrerad beskaffenhet förekommer i viss

omfattning förordar utredningen att de föreslagna röstningsreglerna skall gälla beträffande jämväl dessa föreningar.

Innehållet i blockröstningslösningen kan sålunda *sammanfattas* på följande sätt. Den nuvarande ordningen med ett fastighetsanknutet medlemskap i samfällighetsföreningen bibehålls. Huvudtalsmetoden utmönstras, vilket medför att röstetalet alltid skall beräknas med utgångspunkt i delägarfastigheternas andelstal. Småhusägarna röstar i block på föreningsstämman, vilket betyder att småhusägarna röstar som en enhet efter ett röstetal vilket skall bestämmas med utgångspunkt i summan av varje småhusfastighets andelstal. Regeln om röstspärr i 49 § första stycket sista meningen SFL bibehålls och görs tillämplig på det för småhusägarblocket bestämda andelstalet. Vid bestämmandet av röstetalet för medlem som innehar flera delägarfastigheter skall spärregeln tillämpas på vardera fastighetens andelstal. Hyresgästinflytande på förvaltningen av en gemensamhetsanläggning regleras inte i lag utan möjliggörs genom överenskommelser – innefattande fullmakt – mellan ägare av hyresfastighet och hyresgästrepresentant. Förfarandet med blockröstning skall först och främst gälla beträffande samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar till vilka anslutits hyresfastigheter, bostadsrättsfastigheter och småhusfastigheter. Förfarandet skall emellertid jämväl gälla när delägarfastigheterna utgörs av småhusfastigheter och antingen hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter. Blockröstningsförfarande skall äga tillämpning även i fråga om äldre samfällighetsföreningar av nämnd beskaffenhet.

Alternativ 2. Individuellt röstningsförfarande

Lösningen går ut på att varje enskild hyresgäst och bostadsrättshavare, som bor på en hyres- respektive bostadsrättsfastighet ansluten till en gemensamhetsanläggning, tillerkänns individuell rösträtt vid den förvaltande samfällighetsföreningens stämma. Detta kan ske genom att det andelstal som åsatts hyres- respektive bostadsrättsfastigheten fördelas lika på de i fastigheterna befintliga lägenheterna. Det *andelstal* som därvid tilldelas en lägenhet utgör *röstetal* för innehavaren av lägenheten. Ett på detta sätt fördelat andelstal medför alltså att varje lägenhetshavare övertar, i proportion till sitt andelstal, fastighetsägarens rättighet att rösta. För att åter anknyta till exemplet om kvarteret Molnet, sådant detta framställts i figur 5 ovan, fördelas sålunda andelstalet 56 för hyresfastigheten Molnet 2 och andelstalet 57 för bostadsrättsfastigheten Molnet 3 på det sättet att en var av de 56 lägenheterna i hyresfastigheten och en var av de 57 lägenheterna i bostadsrättsfastigheten får andelstalet 1. Det betyder att varje lägenhetsinnehavare får rösta vid föreningsstämman efter röstetalet 1.

Den ordning som nu beskrivits torde lämpligen kunna åstadkommas på följande sätt.

Vad först gäller *hyresgästsidan* har utredningen tänkt sig att ordningen i fråga skall grundas på *avtal*. Mellan ägaren till hyresfastigheten och hyresgästerna träffas avtal om fördelning av det hyresfastigheten åsatta andelstalet på de olika hyreslägenheterna. Avtalet ges den rättsverkan att en var lägenhetsinnehavare får utöva individuell rösträtt på föreningsstämman.

Det torde finnas benägenhet att träffa förevarande avtal hos båda

partssidor. För fastighetsägarens del innebär en fördelning av andelstalen på lägenheter att spärregeln i 49 § första stycket sista meningen SFL sätts ur spel beträffande hans fastighet. Det inflytande på samfällighetsfrågor som genom andelstalssättningen är knutet till fastigheten förstärks härigenom, vilket torde ligga i fastighetsägarens intresse. Samma intresse torde göra hyresgästerna benägna att ingå ett ifrågavarande avtal. Den främsta drivfjädern för hyresgästerna att sluta avtal är dock givetvis att varje hyresgäst genom avtalet tilläggs möjlighet att utöva ett direkt inflytande på förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

Att tillerkänna parterna i ett hyresförhållande rätt att genom avtal fördela det andelstal som vid en förrättning enligt anläggningslagen åsatts hyresfastigheten mellan de i fastigheten befintliga hyreslägenheterna och att tillika tillägga ett dylikt avtal sådan rättsverkan som här är i fråga kräver en laglig reglering. Beträffande rätten att avtala om andelstalsfördelningen har fastighetsbildningsutredningen funnit ändamålsenligt att anknyta till den reglering som finns i *hyresförhandlingslagen*. Frågan om fördelning av det hyresfastigheten åsatta andelstalet tillhör det ämnesområde som enligt utredningens uppfattning lämpligen bör kunna göras till föremål för förhandling enligt hyresförhandlingslagen. Detta åstadkommes enklast genom att förevarande fråga fogas till uppräkningen i 5 § andra stycket hyresförhandlingslagen av de frågor beträffande vilka en förhandlingsordning medför rätt att förhandla om. Innebörden av tillägget i fråga blir således att en förhandlingsordning – tillkommen på sätt som föreskrivs i 1 § första stycket hyresförhandlingslagen – medför rätt för förhandlingsordningens parter, om de ej enats om annat, att påkalla förhandling i fråga om den förevarande andelstalsfördelningen. En vid sådan förhandling träffad överenskommelse om andelstalsfördelning blir härigenom att betrakta som en *förhandlingsöverenskommelse*. För förhandlingsöverenskommelse gäller enligt 19 § hyresförhandlingslagen att den skall avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter.

För att en ifrågavarande förhandlingsöverenskommelse skall få den avsedda rättsverkan, dvs. rätt för en var lägenhetsinnehavare att utöva individuell rösträtt på föreningsstämman, fordras jämväl en lagändring i lagen om förvaltning av samfälligheter.

Vad utredningen nu förordat om att avtalsvägen ge hyresgästerna rösträtt förutsätter sålunda att en förhandlingsordning föreligger. Det betyder att den del av hyresmarknaden som faller utanför hyresförhandlingslagens tillämpningsområde – såsom uthyrningsverksamhet som ej omfattar mer än två bostadslägenheter, samt uthyrning av fritidsbostäder och affärslokaler m. m. – inte kommer att omfattas av utredningens förslag. Att utredningen begränsat förslagets räckvidd på detta sätt grundar sig på den bedömningen att i de fall där kravet på hyresgästinflytande avseende förvaltningen av en gemensamhetsanläggning gör sig gällande, torde som regel föreligga en förhandlingsordning eller i vart fall förutsättningar för att framtvinga en sådan. Utredningen vill emellertid anmärka att i fråga om sådana hyresförhållanden beträffande vilka förslaget ej skall äga tillämpning, det alltid föreligger möjlighet för en hyresfastighetsägare och en hyresgäst att förhandla fram en ordning enligt vilken fastighetsägaren överlåter den honom tillkommande rösträtten på föreningsstämman till hyresgästen. En sådan överlåtelse måste utformas så att den innefattar fullmakt för

hyresgästen att utöva ägarens rösträtt.

Lösningen om individuellt röstningsförfarande utgår, liksom blockröstningslösningen, från att det fastighetsanknutna medlemskapet i samfällighetsföreningen bibehålls. Hyresfastighetens ägare skall fortfarande vara den som är medlem i föreningen. Fördelningen av andelstalet på hyreslägenheterna medför därför inte att lägenhetshavarna övertar fastighetsägarens skyldigheter med avseende på gemensamhetsanläggningen och dess förvaltning. Samfällighetsföreningens behov av medel, som inte täcks på annat sätt, skall således alltjämt uttaxeras som bidrag från fastighetsägaren. Har vid anläggningsförrättningen bestämts att kostnaderna för driften av anläggningen skall tas ut genom avgifter i stället för genom – på fastighetens andelstal baserad – uttaxering skall jämväl avgiften debiteras fastighetsägaren.

Med hänsyn till systemet med bruksvärdehyra torde en fastighetsägare inte alltid kunna kompensera sig vid hyressättningen för vad han måste bidra med till en samfällighetsförening. Avstår en fastighetsägare från sin rösträtt vid samfällighetsförenings stämma till förmån för lägenhetshavarna skulle det kunna tyckas rimligt att han i gengäld gavs möjlighet att av lägenhetshavarna alltid ta ut de kostnader dessa åsamkas honom till följd av beslut som fattats på föreningsstämman. En sådan rätt till ersättning skulle emellertid innebära ett brott mot bruksvärdeprincipen. Detta är fastighetsbildningsutredningen inte nu beredd att medverka till.

När det gäller *bostadsrättshavarsidan* står ett enklare förfarande till buds för genomförande av en ordning med individuell rösträtt än beträffande hyresgästsidan. Bostadsrättsföreningen och den enskilde bostadsrättshavaren är inte motstående intressenter i samma utsträckning som hyresvärden och den enskilde hyresgästen. Bostadsrättsfastigheten ägs av bostadsrättsföreningen vars medlemmar utgörs av bostadsrättshavarna. Enligt fastighetsbildningsutredningens mening torde därför med fördel kunna överlämnas åt bostadsrättshavarna själva att fatta beslut om övertagande av den bostadsrättsföreningen tillkommande rösträtten på samfällighetsföreningens stämma. Detta sker smidigast genom att tillerkänna bostadsrättshavarna rätt att träffa avgörande härom på *bostadsrättsföreningens stämma*. Bostadsrättshavarna får sålunda på en sådan stämma besluta att det andelstal som åsatts bostadsrättsföreningen skall fördelas på de olika bostadsrättslägenheterna. Beslutet ges samma rättsverkan som den ovan avhandlade förhandlingsöverenskommelsen beträffande hyresgästsidan, dvs. en var lägenhetsinnehavare får utöva individuell rösträtt på samfällighetsföreningens stämma. En följd av ett ifrågavarande beslut blir att spärregeln i 49 § första stycket sista meningen sätts ur spel, ett förhållande som torde utgöra ett starkt motiv för bostadsrättshavarna att fatta ett dylikt beslut.

Det nu förordade kräver lagändring i dels bostadsrättslagen, dels lagen om förvaltning av samfälligheter.

Även i förevarande fall har fastighetsbildningsutredningen bedömt det som mest ändamålsenligt att det fastighetsanknutna medlemskapet i samfällighetsföreningen bibehålls. Bostadsrättsföreningen förblir m. a. o. medlem i samfällighetsföreningen och svarar gentemot denna för dess behov av medel. Om på samfällighetsförenings stämma, vid vilken den enskilda bostadsrättshavarna får utöva rösträtt, fattas beslut om åtgärder – exempelvis beträffande gemensamhetsanläggningens drift – som kräver uttaxering av medel till samfällighetsföreningen, skall medlen i fråga således

uttaxeras av bostadsrättsföreningen. Det krävs inte någon särskild reglering mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna för att bostadsrättsföreningen skall ha rätt att ta ut dessa medel av bostadsrättshavarna. Uttaxeringen i fråga kommer att ingå i underlaget för bostadsrättsföreningens beräkning av den årsavgift som bostadsrättshavarna har att erlägga till bostadsrättsföreningen. Förhållandet är härvid detsamma som det vilket rått om bostadsrättsföreningen haft kvar rätten att rösta vid stämman på vilken samfällighetsföreningen beslöt om den kostnadskrävande åtgärden.

Liksom beträffande blockröstningslösningen har utredningen lagt fram förevarande lösning om individuellt röstningsförfarande främst med tanke på sådana samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar till vilka anslutits hyres-, bostadsrätts- och småhusfastigheter. Lösningen är emellertid tänkt att äga tillämpning även i de fall där integrationen inte är lika långtgående. Lösningens tillämpningsområde överensstämmer således på denna punkt med det som utredningen ovan förordat skall gälla beträffande blockröstningslösningen.

Utredningen ser emellertid inte något hinder mot att gå längre och låta lösningen om individuell rösträtt bli tillämplig också i andra situationer än de när integration är för handen. Utredningen tänker här på gemensamhetsanläggningar till vilka anslutits antingen enbart flera hyresfastigheter eller enbart flera bostadsrättsfastigheter. Utredningen förordar därför att tillämpningsområdet för lösningen om individuellt röstningsförfarande skall utgöras av samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggning inom dels integrerade bostadsområden, dels bostadsområden som består av antingen hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter.

Ovan har utredningen ansett att redan befintliga samfällighetsföreningar av integrerad beskaffenhet skall omfattas av reglerna om blockröstningsförfarande. Utredningen förordar att även förfarandet med individuell röstning skall kunna gälla beträffande äldre samfällighetsföreningar. Utredningen har härvid tänkt sig en övergångsbestämmelse i lagen om förvaltning av samfälligheter av innebörd att om det vid stämma som hålls av en äldre samfällighetsförening föreligger en förhandlingsöverenskommelse enligt vilken en hyresfastighets andelstal fördelats på de olika hyreslägenheterna eller ett beslut fattat vid bostadsrättsförenings stämma enligt vilket en bostadsrättsfastighets andelstal fördelats på de olika bostadsrättslägenheterna, skall röstning på samfällighetsföreningens stämma utföras med tillämpning av förfarandet med individuell röstning.

Innehållet i lösningen om individuellt röstningsförfarande kan sålunda *sammanfattas* på följande sätt. Den nuvarande ordningen med ett fastighetsanknutet medlemskap i samfällighetsföreningen bibehålls. Huvudtalsmetoden utmönstras, vilket medför att röstetalet alltid skall bestämmas med utgångspunkt i delägarfastigheternas andelstal. Lägenhetshavarna i hyres- och bostadsrättsfastigheter tillerkänns individuell rösträtt på samfällighetsföreningens stämma om de hyres- och bostadsrättsfastigheterna åsatta andelstalen fördelats på de olika lägenheterna genom en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med reglerna i hyresförhandlingslagen respektive genom ett beslut vid bostadsrättsförenings stämma. Tillämpningsområdet för förfarandet med individuell röstning skall inte vara inskränkt till enbart samfällighetsföreningar av integrerad beskaffenhet. Förfarandet skall äga tillämpning även beträffande samfällighetsföreningar vars medlemmar

utgörs av enbart en eller flera hyresfastighetsägare eller en eller flera bostadsrättsföreningar. Individuellt röstningsförfarande skall gälla även i fråga om äldre samfällighetsföreningar av nämnd beskaffenhet.

Vid en jämförelse mellan de två nu framlagda lösningarna kan följande sägas.

När det gäller boendefrågor av gemensam art – exempelvis frågor rörande hyresfastigheten sedd som helhet och dess omgivning – bygger all annan hyreslagstiftning på principen att bestämmanderätten skall tillkomma hyresgästerna som *kollektiv*. Här må hänvisas till de olika lagar som fastighetsbildningsutredningen redovisat under avsnitt 4.1. Nämnda princip upprätthålls också i pågående lagstiftningsarbeten på hyresrättens område.[3] Även befintliga avtal om boendeinflytande, som tillkommit på grundval av de två centrala avtalen för vilka redogjorts i avsnitt 4.2.4, tillägger hyresgästsidan ett kollektivt inflytande. I belysning härav talar sålunda starka skäl för att förevarande inflytandefråga löses efter samma linje, dvs. enligt blockröstningsmodellen.

Sett ur *demokratisk* synvinkel måste emellertid lösningen om individuellt röstningsförfarande sättas framför blockröstningslösningen. Utredningen fäster stort avseende vid demokratiaspekten. Individuell röstning är ägnad att stimulera intresset för de gemensamma boendefrågorna. Sådant intresse är av stor betydelse för boendeområdenas utveckling. Utredningen anser därför, trots de tungt vägande skäl som anförts till stöd för blockröstningslösningen, att lösningen om individuellt röstningsförfarande bör få företräde. Utredningen väljer sålunda sistnämnda lösning som sitt förslag.

I en till betänkandet fogad bilaga redovisar utredningen en lagteknisk lösning till blockröstningsmodellen.

4.3 Småhusägares boendeinflytande beträffande gemensamhetsanläggningar inom s. k. storkvarter

4.3.1 Olika problem med avseende på storkvarter

Med storkvarter avses i förevarande sammanhang en särskild form för småhusbebyggelse som karaktäriseras av att fastigheterna inom ett kvarter samverkar om olika gemensamma anläggningar på kvartersmarken. Anläggningarna kan vara dels sådana som inom andra slags småhusområden brukar tillhöra varje enskild fastighet t. ex. garage och parkeringsutrymme, dels sådana som vid mera traditionell planläggning brukar undantas från kvartersmarken och hänföras till allmän plats.

Vid traditionell småhusbebyggelse inom stadsplan brukar varje fastighet ha egen *utfart till gata*. Enligt 49 § byggnadslagen ankommer det på kommunen att ombesörja iordningställande och upplåtande till allmänt begagnande av gata inom stadsplan och enligt 74 § samma lag skall kommunen svara för underhållet av gata. För anläggningskostnaderna kan kommunen i dessa fall till största delen erhålla kompensation genom att fastighetsägarna enligt bestämmelser i byggnadslagen eller enligt exploate-

[3] Se t. ex. underhållsfondsutredningens slutbetänkande (SOU 1982:65) Återinvestera i bostäder, avsnitt 7.3.

ringsavtal åläggs att utge gatumarksersättning och ersättning för gatubyggnadskostnad. När det gäller underhållskostnaderna saknas emellertid motsvarande möjlighet för kommunen till uttaxering från fastighetsägarna. Inom storkvarter har fastigheterna som regel utfart till gata inte direkt utan över gemensam kvartersmark, s. k. kommunikationstomter eller kommunikationsytor. Ägarna till fastigheter i storkvarter får därmed själva svara för anläggning och underhåll av vägen.

Samma slags skillnader som finns mellan vanliga småhuskvarter och storkvarter när det gäller vägar föreligger också i fråga om *grönområden o. d.* I de vanliga småhuskvarteren ligger sådana anläggningar på allmän plats vilket innebär att de faller inom kommunens ansvarsområde. I storkvarter däremot ligger anläggningarna i fråga på kvartersmark med påföljd att fastighetsägarna själva får bekosta iordningställande och underhåll.

Enligt 2 § lagen om *allmänna vatten- och avloppsledningar* (VAL) skall kommunen sörja för att allmän va-anläggning kommer till stånd när vattenförsörjning och avlopp med hänsyn till den allmänna hälsovården behöver ordnas i ett större sammanhang för viss bebyggelse. Kommunen är i regel huvudman för allmän va-anläggning. Enligt bestämmelser i 8 och 9 §§ VAL har ägare till fastighet inom verksamhetsområdet för allmän va-anläggning såväl rätt att ansluta sig till och bruka anläggningen som skyldighet att betala avgiften för denna. Avgiftsskyldigheten, vilken avser ersättning för både byggnadskostnader och underhåll, inträder när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt mellan anläggningen och fastighetens egna ledningar. Inom traditionella småhuskvarter upprättas en förbindelsepunkt för varje enskild fastighet. Förbindelsepunkten förläggs därvid i eller i omedelbar närhet av fastighetens gräns, vilket innebär att fastighetsägarens ansvar för ledningssystemet i huvudsak är begränsat till vad som är förlagt inom den egna tomten. För storkvarter upprättas vanligen endast en eller ett fåtal förbindelsepunkter för hela kvarteret. De enskilda fastigheterna inom storkvarter betjänas sålunda från förbindelsepunkten av ett gemensamt ledningssystem som lagts på kvartersmarken.

De olikheter som råder mellan traditionella småhuskvarter och storkvarter när det gäller allmänna va-anläggningar finns även i fråga om *allmänna fjärrvärmeanläggningar.*

I olika sammanhang har gjorts gällande att det mellan småhusägare inom storkvarter och småhusägare inom traditionella kvarter kan uppstå en *orättvis kostnadsfördelning.* Småhusägaren inom storkvarteret betalar kostnaderna för driften av gemensamhetsanläggningarna inom kvarteret. Dessutom betalar han i form av kommunalskatt en del av kostnaderna för driften av de anläggningar som kommunen har ansvaret för. Småhusägare som bor i områden utan storkvarter belastas däremot enbart med den sistnämnda kostnadsdelen. Man har menat att det på grund härav är lätt att komma i konflikt med den *kommunala likställighetsprincipen*, vilken innebär att alla kommuninvånare skall behandlas lika.

I en del kommuner i landet har man strävat efter att utjämna den nu berörda kostnadsskillnaden mellan småhusägare i storkvarter och andra småhusägare genom olika former av *kompensation* till den förstnämnda kategorin. Kompensationsformer som förekommer i olika kombinationer är

reduktion av tomtpris eller tomträttsavgäld, befrielse från eller reduktion av anslutningsavgiften för vatten och avlopp, nedsättning av brukningsavgiften för vatten, kommunalt ansvar för underhåll av ledningar i kvartersmarken, kommunala bidrag till kostnaderna för hållande av väganläggning samt kommunal snöröjning.

Utöver frågan om storkvarterens förenlighet med den kommunala likställigheten har även påtalats problem som är förknippade med själva bildandet och förvaltningen av gemensamhetsanläggningar i sådana kvarter. Här skall nämnas följande.

När det gäller bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar i samband med nyexploatering regleras detta i normalfallet i *exploateringsavtal*. Under ett särskilt avsnitt i dessa brukar anges hur *anläggningskostnaderna skall fördelas mellan kommunen och exploatören*. Det vanligaste är att exploatören utför och bekostar alla anläggningar på kvartersmark samt lämnar ett bidrag till kommunens kostnader för områdesanläggningar. Exploatörens kostnader läggs in i försäljningspriset för de färdigbildade fastigheterna och överförs således på fastighetsägarna. Dessa har inget inflytande på kostnadsfördelningen utan får finna sig i att betala vad kommunen och exploatören ålägger dem. Denna avsaknad av inflytande uppfattas ofta som en brist.

Vidare föreskrivs ofta i exploateringsavtalen att *exploatören skall föranstalta om inrättande av gemensamhetsanläggningen och om bildande av en samfällighetsförening för dess förvaltning*. Normalt betyder detta att de som flyttar in i ett nybyggt område inte har kunnat påverka innehållet i det som skall vara gemensamt. Alla avgörande beslut är i regel fattade före fastighetsköpet. Ofta övertar småhusägarna i dessa fall en i det närmaste färdigkonstruerad anläggning och en redan bildad samfällighetsförening. Sedan anläggningsförrättning väl skett är köparnas möjligheter att ändra på vad som bestämts vid förrättningen begränsade. Sådan ändring skall beslutas vid ny förrättning och för att ändring skall få ske krävs att ändrade förhållanden, som väsentligt inverkar på frågan, har inträtt.

I exploateringsavtalen finns regelmässigt även bestämmelser om de *tekniska krav m. m.* som uppställs för gemensamhetsanläggningarna. Erfarenheten visar emellertid att dessa bestämmelser ofta är otillräckliga. Detta medför att anläggningarna inte sällan utförs med för låg standard, något som i sin tur försvårar en rationell drift och leder till högre driftskostnader.

En annan fråga – med viss anknytning till den sist nämnda – gäller möjligheterna för samfällighetsföreningar som förvaltar storkvartersanläggningar att i ekonomiskt hänseende möta anläggningarnas behov av underhåll och förnyelse. Det har härvid framförts som önskvärt att föreningarna *fonderar medel* för att därmed alltid ha tillgång till erforderliga medel. Man har emellertid uppmärksammat att benägenheten att bygga upp fonder hämmas av innehållet i gällande skattelagstiftning.

Ett ytterligare problem som kommit i dagen gäller förvaltande samfällighetsförenings tillgång till sådana *tekniska resurser och kunskaper* som krävs för att föreningen på ett godtagbart sätt skall kunna sköta de många gånger tekniskt komplicerade nyttigheter, vilka ingår i en storkvartersanläggning. Det har visat sig att flera föreningar saknar sådana tillgångar.

Vissa andra problem beträffande storkvartersanläggningar har påpekats.

Som avslutning skall här omnämnas ett som angår *båtnadsprövningen* enligt 6 § AL. Beträffande anläggningar som är förutsatta i exempelvis stadsplan behöver FBM i regel inte göra någon båtnadsprövning, om en sådan har skett i planärendet. Från villaägarhåll har hävdats att planförfattarna inte sällan underlåter att göra någon båtnadsprövning eftersom de räknar med att FBM kommer att göra en sådan. Även FBM underlåter emellertid ofta en dylik prövning, eftersom den i sin tur utgår från att prövningen har ägt rum i planärendet. Följden härav blir att gemensamhetsanläggningar inom plan kan komma att inrättas utan att en båtnadsprövning kommit till stånd.

4.3.2 Önskemål om reformering

Flertalet av de problem som berörts i det föregående har påtalats i en av Sveriges villaägareförbund och Småhusägarnas centralorganisation den 18 juli 1978 avlåten skrivelse till regeringen. I skrivelsen hemställde de båda organisationerna om en översyn av samfällighetslagstiftningen förebärande nämnda problem. Skrivelsen har följande innehåll.

Sedan nu gällande lagstiftning om tillskapande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar och samfälligheter tillkom har framkommit en rad erfarenheter, som nödvändiggör en översyn av lagstiftningen. Vi vill här peka på några behov och frågor, som särskilt bör beaktas.

1. Anläggnings- och samfällighetslagstiftningen ger kommunerna möjlighet att ålägga fastighetsägarna uppgifter, som inom andra områden handhas av kommunerna själva. Detta medför i vissa fall en kostnadsövervältring på en viss kategori av kommunmedlemmar. Frågan har vad gäller gator och vägar behandlats i vårt yttrande över väg- och gatukostnadsutredningarnas betänkanden, där vi yrkat att kostnaderna för vägar, som är att jämställa med gator inom andra områden, med hänsyn till det kommunala likställighetskravet bör betalas av kommunen. Det finns emellertid även andra större anläggningar, som bör behandlas på samma sätt.

Vad nu sagts gäller kostnaderna för sådana anläggningar. Problem föreligger emellertid också av teknisk och administrativ art för föreningarna vid förvaltning av sådana anläggningar. Föreningarna har ofta inte tillgång till de tekniska resurser och kunskaper, som krävs för att de på ett godtagbart sätt skall kunna fullgöra sådana uppgifter.

Den utredning som bör göras bör sålunda syfta till en ur teknisk, ekonomisk och administrativ synpunkt lämplig och för båda parter rättvis och godtagbar fördelning av ansvaret för anläggningar inom bostadsområdena.

2. Fastighetsägarna har sällan möjlighet att själva bevaka sina intressen i inledningsstadiet av exploateringen vid planeringen och byggandet av anläggningarna. Kommunen och exploatören fattar då beslut, som får långtgående konsekvenser för fastighetsägarna, som dessa dessutom ofta inte är medvetna om då de förvärvar fastigheterna. Kommunens och exploatörens beslut påverkar både stadsplanen, exploateringsavtalen och besluten vid anläggningsförrättningen.

3. Enligt vår uppfattning bör vid planläggningen och i exploateringsavtalen, problemen rörande anläggningarnas utförande, förvaltning ,drift och driftskostnader studeras och beaktas bättre än som nu ofta sker.

Behov finns emellertid därutöver av att i särskild ordning bevaka de blivande fastighetsägarnas intressen vid exploateringen. Vid Sveriges villaägareförbunds kongress 1977 föreslogs i en motion, att förbundet skulle påta sig ansvaret för denna intressebevakning. Vi är beredda att göra detta, under förutsättning att kostnadsfrågorna kan lösas på ett godtagbart sätt.

4. Vad nu sagts kan föranleda behov att ändra anläggningslagen också vad gäller exempelvis båtnads- och väsentlighetskraven. Möjligheterna att ändra förrättningsbeslut och få till stånd ny förrättning bör ökas.

5. Ökade krav bör ställas på exploatören vad gäller anläggningarnas färdigställande. Krav bör uppställas på besiktning av anläggningarna, innan de överlämnas till föreningen.

6. Ökade möjligheter bör införas för föreningen att själv besluta om vilka frågor man vill handlägga. I praktiken visar det sig ofta att det finns en rad angelägenheter, som praktiskt bör skötas av föreningen, men som man inte kunde förutse vid förrättningen.

Också andra liknande behov torde finnas, som bör beaktas i utredningsarbetet.

I de av regeringen sedermera utfärdade direktiven för fastighetsbildningsutredningen har, som framgår av avsnitt 1.1 ovan, uppdragits å utredningen att överväga vad som har anförts i skrivelsen.

I senare skrivelser till regeringen har Sveriges villaägareförbund ytterligare understrukit ovan redovisade problemställningar och även påtalat den i föregående avsnitt omnämnda frågan angående behov för samfällighetsföreningarna att fondera medel. Förbundet har härvid framhållit att nuvarande skatteregler lägger hinder i vägen för fondering i tillräcklig utsträckning och hemställt om att regeringen föranstaltar om ändringar i dessa regler för undanröjande av nämnda hinder.

Skrivelse till regeringen, med hemställan om ändring i skattelagstiftningen i syfte att bl. a. öka samfällighetsföreningarnas benägenhet att fondera, har även avlåtits gemensamt av riksförbundet Vi i småhus och Stockholms småhusägares centralorganisation.

Den nämnda fonderingsfrågan har också varit föremål för behandling i riksdagen och i regeringen.[1]

Vid fastighetsbildningsutredningens hearing om boendeinflytande framhöll företrädare för Sveriges villaägareförbund och riksförbundet Vi i småhus vikten av att de olika problemen kring storkvartersanläggningar löstes.

4.3.3 Överväganden och förslag

Flera av de frågor som dragits upp i de i föregående avsnitt redovisade sammanhangen föranleder – i den mån de aktualiserar lagstiftningsåtgärder – överväganden som rör andra lagstiftningsområden än fastighetsbildningslagstiftningen. Fastighetsbildningsutredningen har emellertid, efter samråd med chefen för bostadsdepartementet, endast tagit upp de frågor till behandling som utredningen ansett kunna lösas genom lagstiftningsåtgärder som berör fastighetsbildningslagstiftningen.

4.3.3.1 Småhusägares inflytande över frågor rörande gemensamhetsanläggningars tillkomst, utförande och förvaltning m. m.

Lagförslag: 1 § AL
7 § SFL
8 § SFL
20 § SFL
20 a § SFL

[1] Se bl. a. riksdagsmotionerna 1978/79:1145, 1983/84:1486 och 1492, skatteutskottets betänkanden 1978/79:31 s. 2 resp. 1983/84:42 s. 18, interpellationen 1985/86:38 samt propositionen 1985/86:45. (Jfr. SFS 1985:1017 punkt 2 av anvisningarna till 41 a § kommunalskattelagen resp. 1985:1020 12 § 3 mom. lagen om statlig förmögenhetsskatt).

Småhusägares möjligheter att följa och påverka bildandet av gemensamma anläggningar är väsentligen olika i de fall då anläggningarna bildas i *befintlig bebyggelse* och i de fall när anläggningarna bildas i samband med nybebyggelse.

I de förra fallen har småhusägarna vissa möjligheter att påverka utformningen av anläggningarna och ansvarsfördelningen mellan kommun och enskild. När en stads- eller byggnadsplan skall upprättas eller ändras åligger det således enligt 14 och 23 §§ i byggnadsstadgan[1] planförfattaren att under planutredningen samråda med bl. a. sammanslutningar och enskilda personer, som kan ha ett väsentligt intresse av frågan. De samrådsberättigade får härigenom tillfälle att öva inflytande på planarbetet, inbegripet den del av detta som berör inrättandet av gemensamhetsanläggningar. I plangenomförandet, dvs. i detta fallet vid anläggningsförrättningen och bildandet av samfällighetsförening, har småhusägarna ställning som sakägare. Med denna ställning följer, enligt vad närmare är stadgat i anläggningslagen, möjligheter att påverka förrättningsförfarandet.

I *nybyggnadsfallen* – det är i första hand dessa som i förevarande sammanhang tilldrar sig intresse – förhåller det sig emellertid annorlunda. Det normala är här att de småhusägare som flyttar in i det nybyggda området inte har kunnat påverka innehållet i det som skall vara gemensamt. Det hänger bl. a. samman med att den ovan nämnda samrådsskyldighet, som åvilar detaljplaneförfattaren, inte kan utövas med avseende på dem som skall bo i området, eftersom man – på det tidiga stadium då planutredningen äger rum – ännu inte vet vilka dessa är. Ofta är de inte heller kända vid tiden för anläggningens bildande. Alla avgörande beslut avseende anläggningen är således i regel fattade innan småhusägarna har tillträtt fastigheterna. Inte sällan övertar de i förevarande fall en i det närmaste färdigkonstruerad anläggning och en redan bildad samfällighetsförening.

Eftersom väsentliga frågor avseende gemensamhetsanläggningar avgörs under detaljplanearbetet och under exploateringsprocessen fram till anläggningsförrättningen, framstår det som angeläget att det tillskapas möjligheter för dem som skall bo i exploateringsområdet att få inflytande redan på planstadiet. Tillskapandet av ett sådant inflytande är emellertid en fråga av främst planpolitisk karaktär och föranleder, i de avseenden den aktualiserar lagstiftningsåtgärder, överväganden som närmast rör byggnadslagstiftningen. Frågan faller därför utanför fastighetsbildningsutredningens uppdrag. Vad utredningen fortsättningsvis tar upp är således begränsat till frågor om inflytande under plangenomförandet.

När gemensamhetsanläggningar skall inrättas och samfällighetsföreningar bildas i nyexploateringsområden, är det ofta exploatören som tar initiativ till anläggningsförrättningen och uppträder vid denna.[2] De som skall bo i det exploaterade området får på grund härav begränsade möjligheter att påverka anläggningsbeslutets innehåll. Antingen har förrättningen redan avslutats när de blivande småhusägarna flyttar in i området eller också har exploatören skaffat sig fullmakt att företräda småhusägarna. Fullmakten kan visserligen återkallas men detta torde knappast förekomma i nämnvärd omfattning, bl. a. beroende på att gemensamhetsanläggningen förmodligen tillmäts relativt liten betydelse, när köparen bestämmer sig för ett husköp.

För att bota den nu redovisade bristen på boendeinflytande kan en lösning

[1] I regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag finns för detaljplaner motsvarande bestämmelser i 5 kap. 20 och 32 §§ PBL. Av motivuttalanden framgår att till kategorin sammanslutningar som skall beredas tillfälle till samråd kan höra en villaägareförening (s. 609 jämförd med s. 537).

[2] Enligt Almqvist-Kalbro-Larsson (Byggforskningsrådets rapport R 83:1984) tar exploatören initiativ till drygt 60 procent av gemensamhetsanläggningarna inom stadsplan.

vara att i anläggningslagen införa en motsvarighet till det obligatoriska samrådsförfarande som enligt de tidigare nämnda bestämmelserna i byggnadsstadgan skall äga rum under detaljplaneutredningen. Förfarandet skulle kunna utformas så att fastighetsbildningsmyndigheten blev skyldig att i de beskrivna fallen bereda sammanslutning av småhusägare på orten möjlighet att föra talan vid anläggningsförrättningen. I anläggningslagens 19 § skulle således kunna tilläggas ett stycke med t. ex. det innehållet att, om förrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning påkallats inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår, fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta sammanslutning av småhusägare på orten, som kan ha ett intresse av saken, om förrättningen i de avseenden som sägs i paragrafens andra stycke.

Den nu skisserade lösningen inrymmer emellertid ett problem som inte är helt lättlöst. Det gäller frågan om vilken organisation av småhusägare som fastighetsbildningsmyndigheten skall underrätta. Organisationsbilden på småhusägarsidan utvisar inte den styrka och enhetlighet som utmärker exempelvis den på hyresgästsidan. Detta gäller såväl på riksplanet som regionalt och lokalt. På orter där nyexploatering äger rum, kan förhållandena med avseende på småhusägare således vara högst varierande. I många fall torde saknas småhusägarorganisationer som kan sägas vara allmänt representativa för småhusboendet på orten. Det torde heller inte vara ovanligt att det inom orten kan finnas flera lokala sammanslutningar av småhusägare. Därvid är inte säkert att dessa står för samma uppfattningar när det gäller frågor om fastighetssamverkan. Mot nu nämnda bakgrund och särskilt med beaktande av att merparten av de småhusboende står utanför varje existerande småhusägarorganisation har fastighetsbildningsutredningen inte funnit lämpligt att lägga fram ett förslag med det innehåll som nu avhandlats. Utredningen har i stället valt att gå fram en annan väg.

I en storkvartersanläggning ingår som regel många olika nyttigheter av gemensamhetskaraktär. Flera av dessa är nödvändiga för att ett funktionellt boende skall kunna äga rum. Till denna grupp hör exempelvis vatten- och avloppsanläggningar, värmeanläggningar samt förbindelseleder. Andra nyttigheter är emellertid så beskaffade att det även dem förutan går att bo i storkvarteret. Till sådana nyttigheter torde räknas exempelvis simbassänger, tennisbanor och andra liknande idrottsanläggningar samt kvartersstugor. En tänkbar lösning kan vara att dra en skiljelinje mellan de nämnda båda kategorierna av nyttigheter i så måtto att endast gemensamhetsanläggningar bestående av den förstnämnda kategorin – nödvändiga nyttigheter – får inrättas under pågående exploatering. Den andra kategorin nyttigheter skulle få inrättas först sedan småhusen sålts. Härigenom skulle överlämnas åt de boende att själva avgöra huruvida sådana nyttigheter över huvud taget skall inrättas. Detta förutsätter dock att det i planen och vid utbyggnaden av bostadsområdet reserveras erforderliga markutrymmen för även detta slaget av nyttigheter.

En ordning enligt det nu sagda skulle således i viss utsträckning tillgodose de boendes intresse av att få ett inflytande på utformningen av sin boendemiljö. Enligt vad utredningen inhämtat möter ej hinder mot en uppdelning i nödvändiga och inte nödvändiga nyttigheter med avseende på reglerna för statliga bostadslån.

Mot införandet av en ordning som den nu avhandlade skulle möjligen kunna riktas följande två invändningar. Den ena skulle vara att ordningen i fråga kan ge upphov till gränsdragningsproblem beträffande vad som är att hänföra till det ena eller andra slaget av nyttigheter. Den andra skulle vara att om nyttigheter av inte nödvändig beskaffenhet – i den mening som här avses – genomförs först efter exploateringen av bostadsområdet kan riskeras att kostnaderna för deras genomförande blir högre än om de genomförts redan i samband med exploateringen.

Vad gäller den första invändningen kan knappast sägas att denna har sådan tyngd att den föranleder att man bör avstå från införandet av en ordning som den förevarande. Enligt utredningens bedömning är de nämnda gränsdragningsproblemen inte större än att de med fördel kan överlämnas till rättstillämpningen. Den andra invändningen är däremot mera beaktansvärd. Utredningen anser emellertid ändå att inte heller denna bör föranleda att ordningen i fråga bedöms som ogenomförbar. Risken för att småhusägarna kan drabbas av en högre genomförandekostnad av nu nämnt slag kan nämligen inte betraktas som ett oskäligt pris för det ökade boendeinflytande som småhusägarna här kommer i åtnjutande av.

Sammanfattningsvis förordar utredningen därför att den nu berörda frågan löses enligt den sist nämnda modellen nämligen genom ett särskiljande av olika nyttigheter. Utredningen föreslår sålunda att i anläggningslagens inledande paragraf tilläggs ett stycke av innebörd att inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår får inrättas endast gemensamhetsanläggningar avseende nyttigheter som är nödvändiga för att ett ändamålsenligt boende skall kunna äga rum inom området.

Som nämnts tidigare är det inte enbart förrättning för inrättande av gemensamhetsanläggningar som äger rum på det tidiga stadium av exploateringen när ännu inga boende hunnit flytta in i området. Ofta sker även *bildandet av samfällighetsföreningar* i detta tidiga skede. Det är därvid vanligt att föreningen bildas i omedelbar anslutning till anläggningsförrättningen. I sådana fall krävs inte något särskilt förordnande från fastighetsdomstol, utan fastighetsbildningsmyndigheten kan direkt, på yrkande av exploatören, hålla sammanträde för att bilda föreningen. En på angivet sätt bildad förening kommer i ett inledande skede att ha en styrelse bestående av enbart representanter för exploatören.

Sveriges villaägareförbund har gjort gällande att den nu beskrivna ordningen inte är tillfredsställande. Förbundet menar att exploatören skall förvalta anläggningen tills samtliga som skall bo i området flyttat in. Först därefter bör samfällighetsbildning ske vid ett sammanträde till vilket alla delägare kallas. Den främsta fördelen med ett sådant förfarande är enligt förbundet att den *information* om gemensamhetsanläggningen och om föreningens verksamhet, som är nödvändig för att fastighetssamverkan skall fungera på ett smidigt sätt, bättre når ut till de boende. Ett ytterligare skäl som från förbundets sida förts fram till stöd för att förlägga föreningsbildningen till ett senare skede anknyter till reglerna om *slutbesiktning* i Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader, där enskild konsument är köpare – ABS 80. Enligt dessa bestämmelser gäller som huvudregel att slutbesiktning av gemensamhetsanläggning inte får ske förrän samfällighetsförening har bildats. Om nu föreningsbildningen skjuts fram till sådan

tidpunkt att dess medlemmar och styrelse från första början utgörs av de inflyttade småhusägarna följer härav att även slutbesiktningen kommer att förläggas till tidigast denna tidpunkt. Härigenom bereds småhusägarna genom samfällighetsföreningen, som enligt reglerna i ABS 80 skall underrättas om tidpunkten för besiktningen, möjlighet att påtala fel och brister för besiktningsförrättaren.

Det finns inget formellt hinder mot att skilja anläggningsförrättning och föreningsbildning åt. Lagen om förvaltning av samfälligheter anvisar tvärtom möjligheten att bilda samfällighetsförening fristående från förrättning. Föreningen bildas då vid ett sammanträde till vilket alla delägarna skall kallas. Sammanträdet i fråga, vid vilket skall väljas styrelse och antas stadgar, hålls av en särskild sammanträdesledare som förordnats av fastighetsdomstolen.

Att förlägga föreningsbildningen till en senare tidpunkt än förrättningen för bildande av gemensamhetsanläggningen blir naturligtvis både omständligare och dyrare än ett sammanhållet förfarande. Å andra sidan anser fastighetsbildningsutredningen att de skäl villaägareförbundet anfört till stöd för att vänta med föreningsbildningen är beaktansvärda. Vid en avvägning mellan de nu nämnda intressena har utredningen funnit att den ordning villaägareförbundet förespråkar lämpligen bör införas. Utredningen föreslår därför att i lagen om förvaltning av samfälligheter införs en bestämmelse, enligt vilken som huvudregel skall gälla att en samfällighetsförening, vilken skall förvalta gemensamhetsanläggning inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår, inte får bildas förrän till försäljning utbjudna fastigheter sålts och tillträtts av köparna.

Som nämnts ovan gäller att när en samfällighetsförening skall bildas vid sammanträde fristående från förrättning enligt FBL eller AL hålls sammanträdet av den fastighetsdomstolen förordnat därtill. Skall samfällighetsföreningen bildas i samband med en nämnd förrättning hålls sammanträdet alltid av fastighetsbildningsmyndigheten eller sådan särskild förrättningsman som sägs i 4 § AL. Något förordnande som sammanträdesledare av fastighetsdomstolen krävs således inte i detta fall.

De samfällighetsföreningar som kommer till i dag bildas oftast vid av fastighetsbildningsmyndigheten hållna sammanträden i samband med lantmäteriförrättningar. I de fall föreningsbildningen äger rum utan samband med förrättning är det, enligt vad utredningen erfarit, så gott som undantagslöst fastighetsbildningsmyndigheten eller tjänsteman vid myndigheten som förordnas till sammanträdesledare av fastighetsdomstolen. Mot denna bakgrund framstår ordningen med domstolsförordnande som onödigt byråkratiskt. Av nämnda skäl och på grund av att det – om den nyss föreslagna reformen genomförs – i framtiden kommer att bli vanligare med föreningsbildning utan samband med lantmäteriförrättning, förordar utredningen att regeln i 20 § SFL om att fastighetsdomstolen skall förordna sammanträdesledare för hållande av sammanträde för föreningsbildning utmönstras och ersätts med en bestämmelse om att fastighetsbildningsmyndigheten är den som – utan särskilt förordnande – skall hålla sådant sammanträde, om delägare begär det.

Beträffande vissa redan existerande samfälligheter kan det emellertid någon gång tänkas att delägarna av särskild anledning, exempelvis av

kostnadsskäl, önskar någon annan som sammanträdesledare än fastighetsbildningsmyndigheten. På grund härav föreslår utredningen även att fastighetsbildningsmyndigheten, på begäran av delägare, får förordna någon att hålla ett ifrågavarande sammanträde. Har sökanden föreslagit viss person bör myndigheten förordna denne, om han är lämpad för uppdraget (jfr prop. 1973:160 s. 404 m och s. 417 n).

Fastighetsdomstolens medverkan i samband med föreningsbildning kommer härigenom att bli inskränkt till vidtagande av vissa interimistiska åtgärder (se 21 § andra stycket jämfört med 7 § andra stycket SFL). Denna befogenhet anser utredningen emellertid med fördel kan övertas av fastighetsbildningsmyndigheten. Utredningen lägger därför även fram förslag härom.

Vad hittills avhandlats om fastighetsdomstolens medverkan beträffande frågor om samfällighetsförvaltning har enbart rört föreningsförvaltning. Fastighetsdomstolen medverkar emellertid även vid delägarförvaltning. Sålunda är det fastighetsdomstolen som förordnar sammanträdesledare för hållande av sådant delägarsammanträde som sägs i 7 § SFL. Det ankommer även på domstolen att föranstalta om sådana interimistiska åtgärder som omnämns i paragrafen.

Det har för utredningen upplysts att när sammanträdesledare enligt 7 § SFL aktualiseras brukar fastighetsdomstolen regelmässigt förordna fastighetsbildningsmyndigheten eller tjänsteman vid myndigheten. Av samma skäl som ovan anförts till stöd för ändringarna i 20 § SFL föreslår utredningen därför motsvarande ändringar i 7 § SFL.

4.3.3.2 Ekonomiska frågor

Lagförslag: 28 § SFL
41 a § SFL

Gemensamhetsanläggningar inom storkvarter representerar som regel kapitalmässigt ett betydande värde. När anläggningarna måste förnyas med anledning av förslitningar eller repareras med anledning av skador åtgår därför ofta stora belopp. På grund härav är det nödvändigt att en samfällighetsförening som förvaltar en storkvartersanläggning förfogar över tillräckliga medel.

De finansieringsmöjligheter som står till buds för samfällighetsföreningarna i förevarande fall är dels *extra uttaxering* av föreningsmedlemmarna, dels *fondering* och dels *upptagande av lån*. För att skydda sig mot skador som uppkommer genom annan orsak än ålder och slitage kan föreningarna dessutom teckna *försäkringar*. Beträffande de nämnda finansieringssätten kan bl. a. följande sägas.

Vad först angår tecknandet av *försäkring* tillhandahåller i dag de större försäkringsbolagen särskilda samlingsförsäkringar för gemensamhetsanläggning.[3] En sådan försäkring kan omfatta skydd för brand, utströmning och inbrott i byggnader, utrustning på lekplatser m. m. samt lös egendom som föreningen äger för skötsel av anläggningen. I försäkringen ingår också ansvarighet och rättsskydd samt eventuellt skydd mot förskingring. Dessutom kan samlingsförsäkringen omfatta maskinförsäkring av t. ex. central-

[3] Österberg: "Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar" (1983) s. 74.

antenn, tvättmaskiner, panncentral, undercentral, ledningar för vatten, avlopp och el. Även hetvattenkulvert kan omfattas av försäkringen. För maskinförsäkring och kulvertförsäkring tillämpas ett självriskavdrag om fem procent per år. Försäkringen ger skydd för plötslig och oförutsedd skada men däremot inte, som ovan nämnts, för skador som uppkommer genom ålder och slitage.

Av vad som nu återgetts framgår att en samfällighetsförening inte kan basera sin ekonomi enbart på försäkringar. Försäkringen täcker således inte sådana kapitalkrävande åtgärder såsom reinvestering på grund av förslitning. Tillämpningen av det nämnda självriskavdraget leder dessutom till att exempelvis en kulvertanläggning kan vara helt oförsäkrad efter 20 år.

Möjligheten till *extra uttaxering* från föreningsmedlemmarna regleras i 43 § SFL. Skulle föreningens tillgängliga medel inte räcka till för att betala klara och till betalning förfallna skulder, är styrelsen skyldig att omedelbart taxera ut de medel som behövs. Styrelsen måste då kalla till en föreningsstämma och lägga fram en debiteringslängd samt se till att erforderliga medel betalas in. Försummar styrelsen att verkställa uttaxering i denna situation, blir dess ledamöter solidariskt ansvariga för skulden. Borgenären kan också vända sig till länsstyrelsen och begära att en syssloman förordnas. Sysslomannen får då ombesörja att beloppet uttaxeras.

Möjligheten med extra uttaxering för att finansiera vad det kostar att åtgärda exempelvis en inträffad skada på gemensamhetsanläggningen är värdefull. Finansieringsmetoden har emellertid vissa nackdelar. Hela beloppet tas här ut vid åtgärdstidpunkten. Det kan vara svårt för föreningsmedlemmarna att betala ut oplanerade belopp. Om beloppen är för höga, kan effekten av en extra uttaxering bli så förödande för fastighetsägare med likviditetssvårigheter att metoden helt enkelt inte är användbar. En samfällighetsförening torde därför inte kunna sätta sin tillit till enbart extra uttaxering som finansieringskälla.

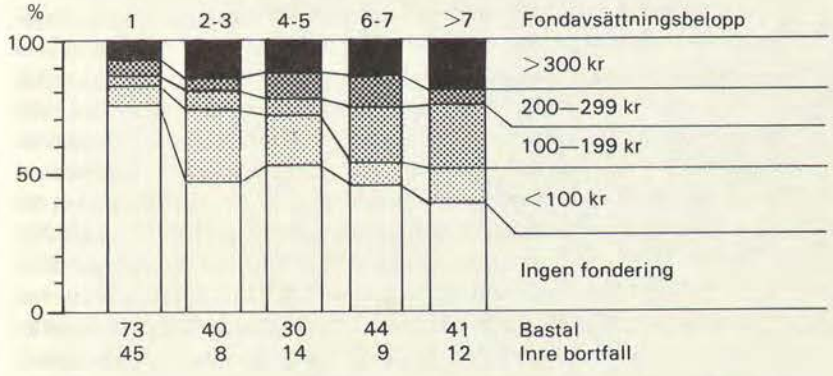
Beträffande *lånefinansiering* gäller att en samfällighetsförening har möjlighet att utan särskild säkerhet ta upp lån av kreditinstitut. Långivarens fordran säkerställs genom att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna med stöd av lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Lånefinansiering har både för- och nackdelar. Den främsta fördelen med finansieringsformen är att utbetalningarna fördelas över tiden, vilket medför att fastighetsägarna får en jämn likviditetsbelastning. En nackdel med lånefinansiering är emellertid den risk som tas när man beslutar att i framtiden låna pengar vid behov av extra medel. Risken hänför sig till bedömningar av framtida möjligheter att erhålla kredit. Sveriges villaägareförbund har upplyst att vissa kreditinrättningar ogärna lånar ut medel till samfällighetsföreningar mot enbart säkerhet i den förmånsrätt som följer av 1973 års lag. Skälet härtill skulle vara att den säkerhet som kreditinrättningarna i fråga har för lån i föreningsmedlemmarnas egna fastigheter kan "naggas i kanten" genom nämnda förmånsrätt. Enligt förbundet är det inte ovanligt att en kreditinrättning som säkerhet för lån till en samfällighetsförening kräver inteckningar i delägarnas eller vissa delägares, exempelvis styrelsens, fastigheter.

Vad härefter angår *fondering* skall inledningsvis nämnas att den främsta inkomstkällan för samfällighetsföreningar vilka förvaltar storkvartersanläggningar utgörs av de avgifter som normalt en gång per år uttaxeras från föreningsmedlemmarna. I första hand skall inkomsterna användas för att täcka förenigens löpande utgifter. Uppkommer överskott kan detta fördelas mellan medlemmarna eller fonderas. De fonder som normalt kan bli aktuella är nybyggnadsfonder och fonder för underhåll och reparationer.

Lagen om förvaltning av samfälligheter saknar närmare regler om fondering. Det finns således ingen bestämmelse som ålägger förening att avsätta medel till exempelvis en underhålls- och reparationsfond. Å andra sidan finns det heller ingen bestämmelse som inskränker möjligheten att fondera, bortsett från 18 § SFL av vilken får anses följa att fondering inte får ske för behov som inte ligger inom ramen för ändamålet med samfälligheten.

Enligt vad fastighetsbildningsutredningen erfarit fonderar merparten av landets samfällighetsföreningar inte alls. En enkätundersökning avseende drygt 300 samfällighetsföreningar i Stockholms, Kalmar och Värmlands län visar att fondering av medel för framtida underhåll m. m. förekommer i knappt hälften av föreningarna.[4] Företrädesvis är det föreningar belägna inom stads- eller byggnadsplanelagda områden som gör fondavsättningar. Antalet anslutna fastigheter synes inte ha någon betydelse i förevarande avseende. Däremot framgår av undersökningen att fonderingsfrekvensen är högre vid ökat antal nyttigheter som ingår i anläggningen. Det sagda åskådliggörs i nedanstående figur, vilken även visar att fondavsättningsbeloppet ökar med ökat antal ingående nyttigheter.



Årliga fondavsättningsbelopp per delägarfastighet i relation till antalet nyttigheter. (AB-, H- och S-län)

Figur 6

Motivet för att avsätta medel i en fond uppges främst vara att få ett lättillgängligt reservkapital. Föreningar som inte gör fondavsättning motiverar detta med att beskattningsregler och inflation gör sådan avsättning oförmånlig i förhållande till alternativa tillvägagångssätt. Föreningarna i fråga ser hellre att erforderlig uttaxering sker eller att lån upptas när medel behövs.

[4] Almqvist-Kalbro-Larsson: "Anläggningslagen. Tillämpning och erfarenheter". (Byggforskningsrådets rapport R 83:1984).

Fondering av medel har flera fördelar. Den främsta är att det i princip alltid finns medel att tillgå när någon åtgärd skall vidtas, exempelvis för att täcka kostnader för skador som inte omfattas av försäkring, för betalning av självriskbelopp med anledning av skada som i övrigt täcks av försäkring och för betalning av underhålls- och förnyelsekostnader m. m.

På fondering som finansieringssätt kan också läggas en rättviseaspekt. Fondering innebär att vid överlåtelse av delägarfastighet har säljaren bidragit med medel för den förslitning som uppkommit under hans nyttjandetid av anläggningen. Sker inte fondering är det tänkbart att köparen får stå för hela kostnaden för framtida underhållsåtgärder, såvida inte anläggningens skick och standard inverkar på köpeskillingen vid fastighetsköpet. Det lär dock i praktiken vara ovanligt med en sådan inverkan.

Till nackdelarna med fondering hör innehållet i gällande beskattningsregler och inflationen. Dessa faktorer torde, som bl. a. framgår av ovannämnda enkät, utgöra en hämsko på samfällighetsföreningarnas benägenhet att fondera. För en samfällighetsförening, som förvaltar en gemensamhetsanläggning till vilken är anslutna schablonbeskattade en- och tvåfamiljsfastigheter, gäller följande i beskattningshänseende.

Principen för såväl inkomstbeskattning som förmögenhetsbeskattning av gemensamhetsanläggningen är att beskattningen sker hos delägarna. Samfällighetsföreningen är således inte skattesubjekt och därmed inte heller skyldig att betala skatt. Om de fastigheter som är anslutna till en gemensamhetsanläggning till 90 % eller mer utgör småhusfastigheter som schablonbeskattas, ingår värdet av gemensamhetsanläggningen i det taxeringsvärde som åsatts fastigheterna. Eftersom taxeringsvärdet ligger till grund för inkomstbeskattning av varje delägarfastighet enligt en schablon, betalar varje delägare inkomstskatt för sin andel av gemensamhetsanläggningen. Delägarna får härvid göra avdrag för sin andel av eventuell ränta som föreningen betalar med anledning av exempelvis upptagna lån. Har föreningen andra tillgångar än själva anläggningen, såsom t. ex. fonder, skall värdet av dessa tillgångar och den avkastning som föreningen får fördelas på delägarna för att beskattas hos dem. Skattskyldighet för ränteinkomst föreligger om delägares andel uppgår till minst *300 kr*. Skattskyldighet för andel av föreningens tillgångar föreligger om andelen uppgår till minst *5 000 kr*. De sistnämnda beloppen har även betydelse i fråga om samfällighetsförenings skyldighet att lämna deklarationsuppgifter till de enskilda delägarna och till skattemyndigheterna. Understiger sålunda delägarfastighets andel av föreningens ränteinkomster 300 kr, föreligger ingen uppgiftsskyldighet. Beträffande förmögenhetsbeskattning gäller att uppgift inte heller behöver lämnas, om delägares andel av föreningens behållna förmögenhet understiger 5 000 kr.

Enligt fastighetsbildningsutredningens uppfattning utgör fondering ett värdefullt komplement till de andra finansieringssätt som står till buds för en samfällighetsförening. Genom fondering förebyggs uppkomsten av akuta ekonomiska problem. Med hänsyn till att många samfällighetsföreningar i dag inte alls fonderar och eftersom en stor del av befintliga storkvartersanläggningar börjar uppnå sådan ålder att de inom en inte alltför avlägsen framtid måste förnyas – det gäller särskilt ledningsnäten – anser utredningen därför goda skäl föreligga för att förmå föreningarna att i ökad

utsträckning göra fondavsättningar. Till denna utredningens uppfattning har även bidragit den ovan nämnda rättviseaspekten som kan läggas på fondfinansiering.

Utredningen har mot bakgrund av vad som nu nämnts funnit lämpligt föreslå att i lagen om förvaltning av samfälligheter införs en regel om *obligatorisk* fondering. En förebild till en sådan regel finns i dag i 44 § i bostadsrättslagen. Enligt nämnda paragraf punkten 11 åligger det en bostadsrättsförening att avsätta medel för underhåll av föreningens hus.[5] Det har inte ansetts lämpligt att i lagen närmare reglera skyldigheten att göra avsättningar till sådan fond, bl. a. av det skälet att fördelningen av ansvaret för reparationer mellan föreningen och bostadsrättshavaren kan variera. I stället ankommer det på bostadsrättsföreningen själv att bestämma reglerna för fondavsättningen. Bostadsstyrelsen har emellertid rekommenderat att stadgarna innehåller att avsättningar till yttre och inre reparationer årligen skall utgöra vardera 0,3 % av byggnadskostnaderna för föreningens hus.

Vid införande i samfällighetslagen av en parallell till nu nämnda tvångsreglering i bostadsrättslagen inställer sig frågan hur den närmare regleringen av fondavsättningen skall utformas. Främst gäller det härvid bestämmandet av i vilken omfattning avsättningar skall göras.

Fondernas storlek måste av naturliga skäl bli beroende av olika faktorer, såsom exempelvis antalet nyttigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen, nyttigheternas art och tekniska standard samt antalet fastigheter som är anslutna till anläggningen. Eftersom nämnda förhållanden varierar från en samfällighetsförening till en annan, går det inte att i lag närmare slå fast hur stora avsättningar som skall göras. Det bör, i likhet med vad som gäller beträffande bostadsrättsföreningars reparationsfonder, överlåtas åt samfällighetsföreningarna själva att bestämma reglerna för fondavsättningen.

För att man skall få ett begrepp om hur stora belopp som kan behöva fonderas kan nämnas att det enligt gjorda beräkningar kostar cirka 50 000 kr per hus att förnya det tekniska ledningssystemt i ett gruppbebyggt småhusområde.[6] Det betyder att för ett sådant småhusområde borde finnas – om inga andra finansieringssätt används – ett fonderat belopp om 50 000 kr per hus, vilket måste ökas i takt med kostnadsförändringarna.

Utredningen föreslår sålunda, efter mönster från bostadsrättslagen, att i 28 § lagen om förvaltning av samfälligheter tilläggs en regel av det innehållet att i stadgarna för samfällighetsförening som förvaltar storkvartersanläggning skall anges de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhåll och förnyelse av anläggningen. Vad här föreslås anser utredningen även bör gälla beträffande äldre samfällighetsföreningar.

Utredningens förslag tar i första hand sikte på samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar inrättade för enbart enskilda småhusfastigheter. Fonderingsskyldigheten är emellertid avsedd att gälla även beträffande samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning inom bostadsområde där jämte enskilda småhusfastigheter förekommer hyres- eller bostadsrättsfastigheter.

För att samfällighetsföreningen skall kunna bedöma vilka fondavsättningar som krävs, torde det som regel vara nödvändigt att upprätta någon form av *underhålls- och förnyelseplan*. Denna bör innehålla närmare upplysningar om anläggningens utförande och standard. Tänkbara svaga punkter,

[5] Lagrummet har följande lydelse:

Bostadsrättsförenings stadgar skall ange
1. – – – – –
2. – – – – –
3. – – – – –
4. – – – – –
5. – – – – –
6. – – – – –
7. – – – – –
8. – – – – –
9. – – – – –
10. – – – – –
11. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhåll av föreningens hus,
12. – – – – –
13. – – – – –

[6] Riksdagsmotion 1983/84:1486 (jfr prop. 1980/1981:165 s. 141).

uppskattade underhållsintervall och beräknad livslängd på anläggningen bör också framgå. Fastighetsbildningsutredningen lägger så stor vikt vid frågan om underhållsplan att utredningen anser att 28 § SFL även bör kompletteras med en regel som ålägger nu ifrågavarande samfällighetsföreningar att upprätta underhållsplaner. Utredningen föreslår därför att i en ny paragraf i lagen om förvaltning av samfälligheter föreskrivs om sådan skyldighet.

Ovan har nämnts att till fondfinansieringens nackdelar hör innehållet i de gällande beskattningsreglerna och inflationen.

Vad först gäller *beskattningsreglerna* har under senare år de på s. 200 nämnda gränsbeloppen varit föremål för diskussion i olika sammanhang. Här kan nämnas riksdagsmotionen 1983/84:1492 i vilken hemställdes att riksdagen beslutade om sådan ändring i skattelagstiftningen att gränsbeloppen höjdes. Vid skatteutskottets behandling av motionen instämde utskottet i motionärens uppfattning att beloppsgränserna av olika skäl framstod som låga och att en höjning kunde vara motiverad, bl. a. för att underlätta för samfällighetsföreningarna att ekonomiskt planera underhållet. Utskottet ansåg därför att gränserna borde höjas men fann att lagstiftningsfrågan i första hand borde prövas av regeringen. Utskottet förutsatte att regeringen kom att ta upp denna fråga i lämpligt sammanhang utan särskild framställan från riksdagen. Utskottet ansåg därmed att syftet med motionen var tillgodosett och att någon ytterligare åtgärd inte påkallades med anledning av motionen (Sk U 1983/84:42 s. 18). Regeringen tog sedermera frågan under övervägande. Resultatet härav blev en proposition till riksdagen med förslag till ändrade beloppsgränser (prop. 1985/86:45 om schablonavdrag för egenavgifter i inkomstläget tjänst m. m.). I propositionen föreslogs att dåvarande beloppsgränsen om 100 kr höjdes till 300 kr och att beloppet gjordes till ett grundavdrag i stället för att som för närvarande utgöra ett gränsbelopp. Vidare föreslogs att dåvarande beloppet 2 000 kr höjdes till 5 000 kr. Vad i propositionen föreslogs angående de ifrågavarande beloppsgränserna antogs av riksdagen och ledde nyligen till ändringar i kommunalskattelagen och lagen om statlig förmögenhetsskatt (SFS 1985:1017 punkt 2 av anvisningarna till 41 a § respektive SFS 1985:1020 12 § 3 mom.).

Reformeringen av skattelagstiftningen i de nämnda hänseendena har kommit lägligt mot bakgrund av utredningens framlagda förslag om fondavsättning. I belysning av det exempel utredningen återgett på s. 201 hade det emellertid varit önskvärt med betydligt större justeringar av beloppsgränserna än vad som nu skett.[7] Det faller dock utanför utredningens uppdrag att lägga fram förslag om ändrade skatteregler.

Mot fondering som finansieringsform har rests invändningar under åberopande av att *inflationen* medför problem att värdesäkra fonderna. Den ogynnsamma effekt som inflationen kan ha på fonderade medel kan lindras genom att fondmedlen placeras på sådant sätt att största möjliga avkastning erhålls. Vid beräkningen av avgiftsuttaget från föreningsmedlemmarna måste hänsyn tas till dels fondmedlens tillväxt på grund av den förräntning som följer av placeringen och dels den inverkan som följer av penningvärdets försämring. Det är förmodligen inte alltid möjligt för en samfällighetsförening att uppnå en avkastning som svarar mot prisstegringen på underhålls- och förnyelseåtgärder. Fastighetsbildningsutredningen vill emellertid fram-

[7] Jfr interpellation 1985/86:38 och svaret på denna (riksdagens snabbprotokoll 1985/86:36 s. 17 ff.).

hålla att utredningen inte ser fondering som det enda finansieringssättet för mötande av kostnaderna för underhåll och förnyelse. Fondfinansieringen utgör ett komplement till de andra – ovan avhandlade – finansieringssätt som står till buds för en samfällighetsförening.

Mot bakgrund av innehållet i 18 § SFL kan det möjligen föreligga tveksamhet i fråga om vilka möjligheter en samfällighetsförening har att göra långsiktiga placeringar mot hög avkastning. I följande avsnitt kommer utredningen att föreslå en ändring av innehållet i nämnda paragraf. Någon tveksamhet kommer därefter inte att råda i fråga om tillåtligheten att riskfritt placera fondmedel så att högsta möjliga avkastning erhålls.

4.3.3.3 Ändrade förhållanden

Lagförslag: 35 § AL

I 35 § AL anges förutsättningarna för omprövning av anläggningsförrättning. Som huvudprincip gäller att omprövning av beslut som fattats vid inrättande av gemensamhetsanläggning skall ske vid ny förrättning med tillämpning av eljest gällande materiella och formella regler. Förutsättningen för att ny förrättning skall få komma till stånd är att det inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan. I princip krävs att det är fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte bara om annat bedömande av föreliggande fakta. Enligt en särskild undantagsregel får dock omprövningsförrättning äga rum även utan att väsentligt ändrade förhållanden inträtt. Härför krävs att det tidigare avgörandet innehåller en föreskrift om att omprövning får ske efter viss tid samt att denna tid gått ut.

Sveriges villaägareförbund har i den i avsnitt 4.3.2 omnämnda skrivelsen till regeringen uttalat att möjligheterna att ändra beslut tillkomna vid anläggningsförrättning och få till stånd ny sådan förrättning bör ökas. Enligt förbundet är förutsättningarna för att ändra vad som bestämts vid en anläggningsförrättning allt för stränga. Från förbundets sida har som exempel på fall där omprövningsförrättning borde få förekomma, men där nu gällande regler lägger hinder i vägen, nämnts att i en samfällighetsförening uppkommer önskemål om att ändra en andelstalsbaserad kostnadsfördelning för driften av anläggningen eller del av denna till en fördelning efter avgifter grundad på faktiskt användande. Eftersom det här inte är fråga om ändrade förhållanden utan endast om en ändrad bedömning, kan omprövning enligt 35 § AL inte ske.

Enligt vad som upplysts för fastighetsbildningsutredningen förekommer det att man på samfällighetsföreningars stämmor fattar beslut om ändring av de kostnadsfördelningsprinciper som bestämts vid anläggningsförrättning. Sådana beslut torde emellertid med framgång kunna klandras enligt 53 § SFL eftersom de står i strid mot 35 och 43 §§ AL.

En vid tekniska högskolan i Stockholm gjord undersökning[8] avseende tillämpningen av anläggningslagen utvisar att av samtliga anläggningsförrättningar som ägt rum under åren 1974–80 i Kalmar, Värmlands och Stockholms län – i sistnämnda län har endast var åttonde förrättning studerats – utgör två procent omprövningsförrättningar enligt 35 § AL.

[8] Meddelande 4:40 från institutionen för fastighetsteknik, tekniska högskolan i Stockholm s. 75 och den tidigare nämnda rapporten (R 83:1984) från Byggforskningsrådet s. 62 f.

Orsaken till omprövningen har varit önskemål om ändrade andelstal, anslutning av ny fastighet till anläggningen och fastighets utträde ur anläggningen. De anläggningar som har berörts av omprövning är huvudsakligen vägar utanför detaljplanelagda områden. Som trolig orsak till att omprövningsförrättningar förekommit i så relativt måttlig omfattning uppges dels att ändrade förhållanden inte inträffar så ofta totalt sett och dels att det i många av dessa fall föreligger enighet mellan fastighetsägarna, varvid i stället tillämpas reglerna om överenskommelse i 43 § AL. Vidare görs det uttalandet att reglerna för när omprövning får ske är restriktiva.

Fastighetsbildningsutredningen håller med om att villkoren för att få till stånd omprövningsförrättning präglas av restriktivitet. Enligt utredningens mening är det emellertid nödvändigt med en viss återhållsamhet om man vill uppnå erforderlig säkerhet och stabilitet i gemensamhetsanläggningen. Å andra sidan måste man räkna med att det sedan en gemensamhetsanläggning varit i bruk någon tid kan visa sig behövligt att modifiera anläggningsbeslutet. Det fall villaägareförbundet tagit upp är ett exempel på detta. För sådana och liknande fall anser utredningen att det kan finnas fog för uppfattningen att man i större utsträckning än som är möjligt i dag borde kunna anpassa innehållet i det gällande anläggningsbeslutet till de erfarenheter som vunnits efter det anläggningen togs i bruk.

En tänkbar lösning vore att försöka förmå fastighetsbildningsmyndigheterna att oftare begagna sig av möjligheten att i förrättningsbeslutet föreskriva att omprövning efter viss tid får äga rum. En sådan lösning är dock knappast tillräcklig. Den skulle sakna betydelse beträffande befintliga gemensamhetsanläggningar, tillkomna genom förrättningsavgöranden som saknar en sådan föreskrift. För övrigt har i förarbetena till anläggningslagen anbefallts en viss återhållsamhet när det gäller användandet av omprövningsföreskrift.[9]

En mer ändamålsenlig lösning är i stället att mjuka upp villkoren för omprövning. Fastighetsbildningsutredningen har funnit lämpligt föreslå att det i 35 § AL görs ett tillägg som innebär att förutom i de situationer när ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan föreligger eller när omprövningsföreskrift meddelats, omprövningsförrättning även eljest skall få äga rum, om ett klart behov härav föreligger.

4.3.3.4 Samfällighetsförenings ställning vid anläggningsförrättning

Lagförslag: 18 § AL
19 § AL

I avsnitt 2.1.2 har fastighetsbildningsutredningen föreslagit en ändring av innehållet i 4 kap. 11 § FBL innebärande bl. a. att en samfällighetsförening är *sakägare* om en lantmäteriförrättning angår samfälld mark som förvaltas av föreningen. Genom hänvisningen till 4 kap. 11 § i 19 § AL får samfällighetsföreningen ställning som sakägare även vid anläggningsförrättning.

I motiven till den föreslagna ändringen i 4 kap. 11 § FBL – som i första hand inriktats på annan samfälld egendom än gemensamhetsanläggningar – uttalar utredningen att sakägarställning förutsätter att förrättningen skall angå den samfällda marken. Föreningen är således inte sakägare, när

[9] Proposition 1973:160 s. 256.

förrättningen har till syfte att förändra eller bestämma delaktigheten i samfälligheten. Såvitt angår anläggningsförrättningar vill utredningen emellertid här förorda en mindre utvidgning när det gäller i vilka fall en samfällighetsförening kan vara sakägare. Vad utredningen åsyftar är följande situation.

Vid omprövningsförrättning enligt 35 § AL, som gäller ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, anser utredningen praktiska skäl tala för att behandla samfällighetsföreningen som sakägare i stället för de enskilda delägarna. Vid denna typ av förrättning torde den befintliga delägarkretsens intressen i allmänhet komma att beröras endast i begränsad utsträckning. Detta följer av den restriktivitet som präglar villkoren för att få till stånd en omprövningsförrättning i nu aktuellt syfte. För fastighetsbildningsmyndigheter och överprövningsinstanser är det däremot betungande att behöva behandla delägarna som sakägare, i synnerhet om det är fråga om en större delägarkrets. Utredningen tänker här bl. a. på kallelseförfarandet. Visserligen kan enligt 10 § DL delgivning av kallelse med delägarna i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening ske genom att kallelsen överlämnas till ledamot av föreningens styrelse. På grund av att samfällighetsförening inte är behörig att företräda delägarna inför vare sig fastighetsbildningsmyndighet eller domstol[10] används emellertid nämnda kallelseförfarande sällan i praktiken. I stället tillämpas kungörelsedelgivning eller individuell delgivning, vilket är förenat med inte obetydliga kostnader och besvär. Mot bakgrund av vad nu anförts föreslår utredningen sålunda att vid ifrågavarande omprövningsförrättningar skall samfällighetsföreningen och inte den befintliga delägarkretsen betraktas som sakägare. Förslaget låter utredningen komma till uttryck genom en ändring i 19 § AL.

En annan fråga – med anknytning till den nyss nämnda – som utredningen gjorts uppmärksam på gäller möjligheten för en samfällighetsförening att ta *initiativ till anläggningsförrättning*.

I 18 § AL föreskrivs vilka som har rätt att påkalla anläggningsförrättning. Bland dem som tillerkänns sådan rätt återfinns inte samfällighetsföreningen. I den tidigare nämnda rapporten (R 83:1984) från byggforskningsrådet uttalas att trots avsaknaden i lagen av rätt att påkalla anläggningsförrättning förekommer det relativt ofta att samfällighetsföreningar tar initiativ till sådan åtgärd. Fastighetsbildningsmyndigheterna brukar i dessa fall komplettera förrättningsansökan genom att en eller flera ur delägarkretsen – vanligtvis styrelsemedlemmar – skriver under ansökan. Från denna synpunkt innebär, enligt författarna till rapporten, förfarandet inte några större svårigheter, om man bortser från tidsåtgången. Dessa menar emellertid att ett kanske allvarligare problem är att de fastighetsägare som biträtt ansökan formellt blir skyldiga att svara för förrättningskostnaderna, om förrättningen avvisas eller inställs. För att undvika detta föreslås i rapporten att en översyn av lagen görs för att utröna om det inte är lämpligt att även samfällighetsföreningar får rätt att ta initiativ till anläggningsförrättningar (s. 63).

Sveriges villaägareförbund har till utredningen framfört önskemål om en översyn av anläggningslagen i samma hänseende och syfte som föreslagits i den nyss nämnda rapporten.

[10] Se NJA I 1983 s. 188 och Lantmäteriets rättsfallsregister, avdelning 1, fastighetsrätt, nr 85/11.

Fastighetsbildningsutredningen har tidigare föreslagit en rätt för samfällighetsföreningar att påkalla förrättning för fastighetsreglering som berör den av föreningarna förvaltade samfällda egendomen (5 kap. 3 § FBL). Även i nu förevarande förrättningssammanhang finns det enligt utredningens mening situationer beträffande vilka man med fördel kan låta en samfällighetsförening få ta initiativ till förrättning. Utredningen tänker i första hand på det slag av omprövningsförrättning enligt 35 § AL som berörts i föregående avsnitt och som möjliggörs genom utredningens där framlagda förslag om uppmjukning av villkoren för att få till stånd omprövningsförrättning. Men även andra typer av anläggningsförrättningar kommer här i blickpunkten. Det framstår som både ändamålsenligt och praktiskt att exempelvis sådana förrättningar som sker för att komplettera en redan befintlig anläggning med ytterligare nyttigheter får påkallas av den förvaltande föreningen. Mot nu nämnda bakgrund anser utredningen skäl föreligga för framläggande av ett förslag som öppnar möjlighet för samfällighetsföreningar att ta initiativ till anläggningsförrättningar. Enligt utredningens mening bör dock som förutsättning för en sådan initiativrätt uppställas att en majoritet av föreningens medlemmar är för ett sådant initiativ. Utredningen föreslår sålunda ett tillägg i 18 § AL av innehåll att en samfällighetsförening får påkalla förrättning som angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning, om vid föreningens stämma beslutats om sådant påkallande.

4.3.3.5 Samfällighetsförenings beslutanderätt

Lagförslag: 18 § SFL

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

Frågan om vad som hör till en samfällighets verksamhetsområde har varit uppe till prövning i domstol vid flera tillfällen. I det undersökningsmaterial som ligger till grund för den tidigare nämnda forskningsrapporten (meddelande 4:40) från tekniska högskolan i Stockholm ingår bl. a. ett antal domstolsutslag i vilka denna fråga har varit föremål för bedömande.[9] Följande av dessa fall avser stämmobeslut som berör åtgärder som domstolarna *inte* ansett ligga inom ramen för en normal förvaltning.

- Samfällighetsförening fick inte genom skyltning begränsa högsta tillåtna axeltryck för lastbilstransporter. Enligt anläggningsbeslutet skulle normala vägtransporter tillåtas, vilket innebar att samma standard skulle gälla för samfällighetens väg (Malmö tingsrätt, 1981-10-15, DF 10).
- Ett beslut på föreningsstämma om att avsätta ett belopp för trivselaktiviteter – anordnande av tipsrunda, olika sporttävlingar och årsfest – undanröjdes av domstolen eftersom dessa aktiviteter inte ansågs vara förenliga med samfällighetsföreningens ändamål (Svea hovrätt, 1979-02-28, Rättsfallssamling för hovrätterna RH 47:80).
- En samfällighetsförening hade beslutat att tvångsvis ansluta samtliga fastigheter till Sveriges villaägareförbund för att därigenom erhålla rådgivning och juridisk hjälp i planfrågor. Föreningen hade vidare beslutat att föreningen skulle betala de på de

[9] a.a. s. 118 f.

enskilda fastigheterna löpande kostnaderna för sophämtning. Systemet med central debitering av renhållningsavgifterna hade tillkommit på grund av önskemålet om att alla medlemmar skulle betala lika stor avgift oavsett var fastigheten var belägen inom området. Kommunens taxa innehöll nämligen ett tillägg för varje fastighet som var beroende av gångavståndet till fastigheten. Domstolen upphävde båda besluten. Det förra beslutet ansågs gå utöver föreningens uppgifter att förvalta de gemensamma anläggningarna.[10] Det andra beslutet ansågs gå emot enskilda intressen att frångå en uppdelning av utgifterna efter varje fastighets faktiska kostnader[11] (Göteborgs tingsrätt, 1981-06-10, DF 168).

- En fastighetsägare hade besvärat sig över ett beslut av föreningen att inte arrendera ut en del av ett samfällt grönområde till honom. Domstolen menade att det stred mot samfällighetsföreningens ändamål att utarrendera gemensam mark till enskild medlem och besvären bifölls således inte (Göteborgs tingsrätt, 1982-02-08, DF 31).

Följande utslag avser stämmobeslut som berör åtgärder som ansetts höra till normal förvaltning av de gemensamma anläggningarna.

- Kostnader för korvgrillning och utdelning av läskedrycker i samband med vårstädning av gemensamma ytor ansågs ingå i föreningens normala åtaganden (Svea hovrätt, 1979-02-28, Rättsfallssamling för hovrätterna RH 47:80).
- En samfällighetsförening ansågs skola tillse att en trappförbindelse – på kommunal mark – som ingick i en gångväg, vilken förband området med bl. a. en busshållplats, blev iordningställd i enlighet med anläggningsbeslutet (Stockholms tingsrätt, 1981-01-16, DF 8).
- Vid en föreningsstämma hade beslutats bl. a. att dels ställa ett belopp om högst 10 000 kr till styrelsens förfogande för att genomföra planteringsåtgärder under ett år på markytor som ingick i gemensamhetsanläggningen, dels att anslå 3 000 kr till den av anläggningen omfattade lekplatsen och till lekmaterial. Beträffande beloppet till planteringsåtgärder anmärkte domstolen – under framhållande att beslutet kunde avse åtgärder hänförliga till gemensamhetsanläggningens förvaltning – att styrelsen genom beslutet inte kunde anses ha givits befogenheter att genomföra planteringsåtgärder i strid mot anläggningsbeslutet. Vid angivna förhållanden ansågs det inte utrett om beslutet stred mot 18 § SFL. I fråga om anslaget om 3 000 kr, vilket skulle användas till anskaffning av bordtennisrackets, nät och liknande, menade domstolen att sådan anskaffning fick anses ligga inom ramen för förvaltningen av lekplatsen med tillhörande lekutrustning (Stockholms tingsrätt, 1981-03-10, DF 46).

Sveriges villaägareförbund har i den i avsnitt 4.3.2 återgivna skrivelsen till regeringen framfört önskemål om sådan ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter att därigenom ges ökade möjligheter för samfällighetsföreningarna att själva besluta om vilka frågor man vill handlägga. Förbundet har därvid framhållit att det i praktiken ofta visar sig att det finns en rad angelägenheter som praktiskt bör skötas av föreningen men som man inte kunnat förutse vid anläggningsförrättningen. Exempel på åtgärder som en samfällighetsförening bör få vidta, utan att det skall råda tveksamhet om huruvida åtgärden hör till normal samfällighetsförvaltning eller inte, är enligt förbundet anordnande av smärre trivselaktiviteter såsom t. ex. uppsättande av gemensam julgran, förvaltning av föreningens fonderade medel så att högsta möjliga avkastning erhålls och uppträdande som intresseorganisation för medlemmarna i fråga om inköp och upphandling beträffande för fastigheterna gemensamma ändamål.

Enligt fastighetsbildningsutredningens uppfattning måste utgångspunkten

[10] Anslutning till Sveriges villaägareförbund av en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som ligger inom villaägareförbundets intresseområde anses böra vara förenlig med bestämmelserna i SFL (jfr Österberg "Samfälligheter" s. 94).

[11] Jämför 19 § SFL.

fortfarande vara att en samfällighetsförenings befogenhet är avhängig av det ändamål som samfälligheten skall tillgodose. Avgörande för bedömningen om en åtgärd skall anses falla inom samfällighetsförenings befogenhet måste således vara om åtgärden i det särskilda fallet är förenlig med det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

Huruvida en åtgärd faller inom ramen för samfällighetens ändamål eller inte kan emellertid ibland vara föremål för tveksamhet. Det utvisar bl. a. de ovan angivna exemplen från rättstillämpningen. När det gäller föreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar inom bostadsområden anser utredningen att det böra vara ställt utom tvivel att sådana åtgärder som att teckna försäkring för gemensamhetsanläggningen eller att på ett riskfritt sätt placera fonderade medel så att hög avkastning erhålles ryms inom vad föreningen får lov att göra. Till sådana åtgärder bör också räknas anslutande av föreningen till intresseorganisation för samfällighetsföreningar. Utredningen anser emellertid att man utan olägenhet borde kunna vidga en nu ifrågavarande förenings kompetensområde till att avse även frågor som inte direkt låter sig insorteras under ändamålsrekvisitet men väl angår det gemensamma boendet. Utredningen tänker då på exempelvis vidtagande av trivselbefrämjande åtgärder i smärre omfattning. Mera tveksamt är väl emellertid att tillåta samfällighetsföreningen att såsom föreningsmedlemmarnas intresseorganisation få göra inköp av material och upphandling av arbeten som angår – inte gemensamhetsanläggningen – utan de enskilda fastigheterna. En sådan ordning skulle väl i och för sig kunna godtas, när det råder enighet bland medlemmarna om vidtagande av ifrågavarande åtgärder. Sådan enighet föreligger emellertid inte alltid. I dylika fall skulle en fastighetsägare som är medlem i föreningen tvingas vara med om att finansiera åtgärder – hänförliga till de enskilda fastigheterna – vilka han motsatt sig. Detta förefaller inte lämpligt. Vilka åtgärder som skall vidtas beträffande de enskilda fastigheterna bör varje fastighetsägare själv få bestämma. Utredningen kan därför inte tillstyrka en nu ifrågavarande ordning. Däremot bör det inte föreligga hinder mot att en samfällighetsförening förhandlar fram förmånliga anbud för medlemmarnas räkning i fråga om anskaffande av material och arbetskraft. Det ankommer sedan på varje medlem att själv avgöra om han vill anta eller förkasta ett sådant anbud.

Mot bakgrund av vad nu anförts och i syfte att mjuka upp praxis, som utredningen anser har blivit för restriktiv i vissa avseenden, föreslår utredningen att lydelsen av 18 § andra stycket SFL ges en positiv utformning.

Det kommer naturligtvis även i framtiden att uppkomma vissa gränsdragningsproblem beträffande föreningsbehörigheten. Dessa torde med nödvändighet få överlämnas till rättstillämpningen. Till ledning för denna vill utredningen emellertid uttala följande. Det måste finnas en fast gräns mellan vad samfällighetsföreningen får lov att göra och vad som måste beslutas vid omprövningsförrättning. Frågan bör lösas så att om en aktualiserad åtgärd berör förhållanden som har upptagits i anläggningsbeslutet – såsom t. ex. ändring i fråga om vad som bestämts om fördelningen av kostnaderna för anläggningens drift – är föreningen inte behörig att vidta åtgärden. Genom vad utredningen i föregående avsnitt föreslagit blir det emellertid möjligt för samfällighetsföreningen att ta initiativ till erforderlig omprövningsförrättning.

5 Specialmotivering

5.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

7 kap.

28 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.2

Paragrafen innehåller en föreskrift om fördelning av vederlag för en nyttjanderätt eller ett servitut mellan fastighetsägare, när upplåtelsen till följd av avstyckning eller klyvning (fastighetsdelning) kommit att belasta flera fastigheter. Här föreslås dels den ändringen att ordet fastighetsdelning byts ut mot fastighetsbildning, dels ett tillägg med en föreskrift om vad som skall gälla vid uppsägning av en rättighet som belastar flera fastigheter.

Den föreslagna ändringen är betingad av vad som föreslagits om möjlighet för FBM att enligt de nya paragraferna 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § FBL förordna om avvikelse från 7 kap. 29 § JB. En rättighet kan därmed komma att belasta flera fastigheter också efter fastighetsreglering.

I den allmänna motiveringen har uttalats att den vederlagsjämkning som kommer i fråga när en rättighet delas upp genom fastighetsreglering skall ske i förrättningen. Förfarandet, som därmed blir ett annat än vid avstyckning eller klyvning, har närmare redovisats i specialmotiveringen till 5 kap. 33 a § FBL.

Den tillagda andra meningen tar sikte på rättigheter som uppdelats, oavsett om uppdelningen skett genom fastighetsreglering, avstyckning eller klyvning.

En rättighet som efter fastighetsbildning gäller i flera fastigheter är från rättighetshavarens synpunkt fortfarande bara en rättighet. Den regleras av samma upplåtelseavtal i förhållande till samtliga fastighetsägare. Från fastighetsägarnas synpunkt föreligger emellertid, trots det gemensamma avtalet, två eller flera upplåtelser vilka kan ha sins emellan olika karaktär. Ett jordbruksarrende, som från arrendatorns synpunkt i sakligt hänseende är ett gårdsarrende, kan sålunda från fastighetsägarnas synpunkt genom fastighetsbildningen ha delats upp i vad som i sakligt hänseende utgör ett gårdsarrende och ett sidoarrende eller en hyresrätt och ett sidoarrende. På motsvarande sätt kan ett bostadsarrende eller ett anläggningsarrende ha delats upp så att en obebyggd del av arrendeområdet hänförts till viss fastighet och upplåtelsen i den delen därmed i sakligt hänseende förvandlats

till ett lägenhetsarrende, medan den bebyggda delen fortfarande framstår som bostads- eller anläggningsarrende.

Mot bakgrund av det som nu sagts är det viktigt att framhålla att den uppdelade rättigheten måste betraktas från rättighetshavarens synpunkt när det gäller tillämpningen av de olika bestämmelser som avser förhållandet mellan fastighetsägare och rättighetshavare. Detta följer av att rättighetshavaren, som vid avstyckning eller klyvning inte ens är sakägare, i princip inte skall få sin ställning försämrad genom uppdelningen. Vad som för olika slags upplåtelser föreskrivs om t. ex. uppsägningstid, verkan av utebliven uppsägning eller besittningsskydd skall gälla enligt upplåtelseavtalet mot samtliga fastighetsägare, även om upplåtelsen från någondera fastighetsägares synpunkt förändrat karaktär. Ett gårdsarrende förblir sålunda gårdsarrende med avseende på hela det ursprungliga arrendeområdet så länge upplåtelsen fortfarande kan betraktas som en och densamma.

Det som nu sagts om att en nyttjanderätt eller ett servitut, trots att belastningen fördelats på flera fastigheter, likväl skall räknas som en enda upplåtelse hindrar inte att rättighetshavaren under upplåtelsetiden träffar avtal med någon av fastighetsägarna om vad som skall gälla i förhållandet till denne. Ett sådant avtal binder inte övriga fastighetsägare och förändrar inte heller rättighetshavarens förhållande till dessa. Säravtalet får betraktas som en ny upplåtelse – jämför vad som föreskrivs i 7 kap. 8 § 1 st JB.

Upplåtelsen gäller mot fastighetsägarna gemensamt som en enhetlig upplåtelse intill dess upplåtelsetiden gått till ända. Den kan emellertid fortsätta att bestå på samma eller ändrade villkor under en eller flera nya avtalsperioder – jämför föreskriften i 7 kap. 7 § 2 st JB. Detta blir t. ex. enligt 9 kap. 3 § 2 st, 10 kap. 3 § 2 st eller 11 kap. 3 § 1 st JB fallet när ett arrende inte sägs upp. Det blir också fallet när arrendatorn medges förlängning på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i annat led. Träffas däremot en överenskommelse om förlängning för tid efter den förut gällande upplåtelsetiden, räknas dock överenskommelsen som en ny upplåtelse, se 7 kap. 7 § 1 st JB. Om en sådan överenskommelse skulle träffas med samtliga fastighetsägare, får detta således till följd att rättigheten med samma sakliga innehåll som förut i fortsättningen utövas i enlighet med flera upplåtelser.

Att upplåtelsen efter fastighetsbildningen gäller mot flera fastighetsägare gemensamt hindrar inte att en av dem för sin del gör uppsägning enligt bestämmelser som gäller till följd av avtalet samt lagregler beträffande det slags upplåtelse som är i fråga. En sådan uppsägning av en fastighetsägare gäller inte för de övriga. Rättighetshavaren kan också säga upp avtalet. Därvid gäller på motsvarande sätt att en uppsägning som riktas mot en av fastighetsägarna inte har någon betydelse i förhållande till de övriga. Det kan alltså inträffa – till följd av uppsägning från en av ägarna eller en uppsägning av rättighetshavaren mot en av ägarna – att rättigheten upphör att gälla i en del av upplåtelseområdet men fortsätter att belasta återstoden till följd av bestämmelser i lag eller upplåtelseavtalet om automatisk förlängning vid underlåten uppsägning.

Det som senast sagts kan vara äventyrligt för en nyttjanderättshavare, för den händelse den partiella uppsägningen kommer från fastighetsägarsidan. Nyttjanderättshavaren riskerar sålunda fortsatt bundenhet av upplåtelsen

som sådan under en ny avtalsperiod, trots att upplåtelsen skall upphöra att gälla i en del av utövningsområdet. Förhållandet blir för hans vidkommande i princip detsamma som när en del av utövningsområdet faller bort vid fastighetsreglering i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 29 § JB.

Den i förevarande paragraf tillagda föreskriften kan sålunda närmast jämföras med vad som föreskrivs i 7 kap. 30 § JB om nyttjanderättshavarens rätt till uppsägning efter fastighetsreglering. Föreskriften ger sålunda nyttjanderättshavaren rätt att frånträda upplåtelsen i dess helhet.

Enligt den föreslagna föreskriften inträder nyttjanderättshavarens rätt att frånträda avtalet samtidigt med avseende på hela upplåtelseområdet. Tidpunkten bestäms genom den verkställda uppsägningen.

29 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.2

I paragrafen anges hur en fastighetsreglering som avser marköverföring inverkar på en avtalsrättighet som belastar någon av regleringsfastigheterna. Första stycket avser rättigheter som belastar den fastighet som utökas genom regleringen. Regeln är att en rättighet som inte är lokaliserad till visst utövningsområde inom fastigheten flyter ut i tillskottsmarken medan en lokaliserad rättighet däremot lämnas oberörd av regleringen. I andra stycket finns föreskrift om regleringens inverkan på rättigheter som belastar den fastighet som avstår mark. Regeln är att mark som byter fastighetstillhörighet automatiskt befrias från rättigheter som upplåtits i den avstående fastigheten.

Här föreslås en ändring i andra stycket. Ändringen innebär att en rättighet skall kunna bestå i den mark som omfattas av marköverföringen genom att detta förordnas i fastighetsbildningsbeslutet. Närmare föreskrift om förordnande lämnas i 5 kap. 33 a § FBL (se även 7 kap. 13 § FBL).

Förslaget om förordnande har kommenterats i den allmänna motiveringen samt i specialmotiveringen till 5 kap. 33 a § FBL.

Här föreslås också att det i paragrafen införs ett nytt tredje stycke. Där lämnas en föreskrift som reglerar den konkurrens som uppkommer mellan å ena sidan rättigheter som upplåtits i den mottagande fastigheten och som enligt första stycket flyter ut i det överförda markområdet och å andra sidan sådana rättigheter som upplåtits i den avstående fastigheten och som enligt fastighetsbildningsbeslutet skall fortsätta att belasta området. Utan särskild föreskrift i denna fråga skulle enligt 7 kap. 22 § JB ha gällt att företrädet mellan dessa rättigheter blev bestämt efter den tidsföljd i vilken de upplåtits. Här föreskrivs i stället att företräde skall tillkomma den rättighet som avsetts med förordnandet i fastighetsbildningsbeslutet.

8 kap.

4 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.3

Paragrafen handlar om den tidpunkt vid vilken ett arrendeavtal efter uppsägning skall upphöra att gälla när jordägaren eller arrendatorn av någon orsak har rätt att frånträda avtalet i förtid. I första stycket anges vad som gäller när anledningen till uppsägningen är arrenderättens förverkande, medan andra stycket handlar om uppsägning som sker av annan orsak. I tredje stycket sägs att fardagen är den 14 mars.

Här föreslås i ett tillägg till andra stycket en särbestämmelse för det fall arrendatorn sagt upp avtalet med stöd av 7 kap. 30 § 2 st JB av den anledningen att arrenderätten till följd av en fastighetsreglering minskat i värde. Förslaget innebär att arrendatorn får frånträda hela arrendet samtidigt på den dag som enligt den föreslagna nya bestämmelsen 5 kap. 30 b § FBL skall gälla för hans skyldighet att avträda mark som genom regleringen upphört att vara belastad med arrendet.

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

9 kap.

23 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.5

Paragrafen handlar om avräkning mellan jordägare och jordbruksarrendator. I första stycket anges olika tidpunkter vid vilka avräkning skall ske. Andra stycket föreskriver att avräkning skall grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut, om ej annat har avtalats.

Här föreslås nu i ett nytt stycke att avräkning även skall ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § FBL. Förslaget har kommenterats i den allmänna motiveringen.

20 kap.

13 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.4.4

I paragrafen anges vad som krävs för att lagfart skall kunna beviljas med stöd av vad som förekommit vid ett lagfartssammanträde. Sålunda uttalas att det måste kunna antas att det av sökanden påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande.

Här föreslås i enlighet med vad som utvecklats i den allmänna motiveringen att rekvisitet för erhållande av lagfart anpassas till vad som gäller om lagfart på grund av en äganderättsutredning enligt ÄULL. Vad som gäller om äganderättsutredning har redovisats i avsnitt 2.1.4.2. Här skall bara erinras om att äganderättsutredning är en lantmäteriförrättning vid vilken FBM prövar av sakägare framställda anspråk på äganderätt till fast egendom. Förrättningen utmynnar i att FBM enligt 9 § ÄULL upprättar en äganderättsförteckning. I denna skall anges vem som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom fastighet eller inom samfällighet. Äganderättsförteckningen läggs enligt 30 och 31 §§ ÄULL till grund för lagfart för den som i förteckningen upptagits som ägare till fast egendom som utgör särskild fastighet enligt fastighetsregistret eller kvotdel av sådan fastighet.

Med anledning av vad sålunda gäller i fråga om äganderättsutredning föreslås här att kravet att det av sökanden åberopade förvärvet skall vara giltigt och kunna göras gällande ändras till ett krav på att omständigheterna skall ge vid handen att sökanden bör anses som ägare. I likhet med vad som gäller vid äganderättsutredning enligt 9 § 1 st ÄULL föreskrivs också genom ett tillägg till paragrafens första stycke att förvärv för vilket tillstånd av myndighet fordras inte får läggas till grund för lagfart förrän sådant tillstånd erhållits.

23 kap.

8 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.2

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

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

Överföringen av inskrivningen på den nya fastigheten bör verkställas på

grundval av en underrättelse från fastighetsregistermyndigheten till inskrivningsmyndigheten i anslutning till att förrättningen redovisas i fastighetsregister. En föreskrift om sådan underrättelse bör tas in i fastighetsbildningskungörelsen (1971:762).

5.2 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen

5 §

Allmän motivering: avsnitt 4.2.6

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet och om ämnesområdet för förhandlingar. I första stycket anges den minsta ramen för hyresvärdens primära förhandlingsskyldighet och i andra stycket den vidare förhandlingsramen, dvs. de frågor rörande vilka part har rätt att påkalla förhandling enligt förhandlingsordningen. Till andra stycket har nu fogats en ny bestämmelse om att part har rätt att påkalla förhandling även i fråga om fördelning av det andelstal som åsatts hyresfastigheten vid förrättning enligt anläggningslagen på de i fastigheten ingående lägenheterna. Motivet till det gjorda tillägget har angetts i avsnitt 4.2.6 under rubriken Alternativ 2. Individuellt röstningsförfarande.

Som nämnts i den allmänna motiveringen faller den del av hyresmarknaden beträffande vilken hyresförhandlingslagen inte äger tillämpning utanför den nu förordade bestämmelsens giltighetsområde. Här skall tilläggas att även beträffande den del av hyresmarknaden där hyresförhandlingslagen äger tillämpning kan föreligga hyresförhållanden som inte omfattas av ett träffat avtal om förhandlingsordning. Även dessa hyresförhållanden kommer att falla utanför den föreslagna regelns räckvidd. Vad här är fråga om är sådana hyresförhållanden beträffande vilka det enskilda hyresavtalet saknar förhandlingsklausul. Orsaken till sådan avsaknad kan vara att parterna vid kollektiva förhandlingar i fråga om ett lägenhetsbestånd kommit överens om att undanta viss eller vissa lägenheter från förhandlingsordningens tillämpning. Vidare blir en lägenhet undantagen från förhandlingsordningen om hyresnämnden vid en förlängnings- eller villkorstvist beslutar att hyresavtalet inte skall innehålla förhandlingsklausul. Konsekvensen av att hyresavtalet beträffande en viss eller vissa lägenheter i en hyresfastighet saknar förhandlingsklausul blir att dessa lägenheter kommer att stå utanför en förhandlingsöverenskommelse om fördelning av det hyresfastigheten åsatta andelstalet på de i fastigheten ingående lägenheterna. Det andelstal som skall fördelas kommer således att läggas ut på enbart de övriga lägenheterna. Det betyder att det endast blir lägenhetshavarna i dessa lägenheter som får utöva rösträtt vid samfällighetsföreningens stämma.

5.3 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

4 kap.

8 §

Allmän motivering: se avsnitt 3.2.3

Paragrafen innehåller regler angående ansökan om fastighetsbildning. I första stycket görs nu ett tillägg. Det innebär att ansökan om fastighetsbildning kan ges in, förutom till den fastighetsbildningsmyndighet som skall handlägga förrättningen, även till annan fastighetsbildningsmyndighet inom länet eller till överlantmätarmyndigheten. Skälen härtill är redovisade i den allmänna motiveringen.

Inkommer ansökan till annan myndighet än den som har att handlägga ärendet har myndigheten att efter påstämpling av inkomstdagen omedelbart överlämna ansökan till vederbörlig fastighetsbildningsmyndighet. Detta bör regleras i administrativ ordning.

Enligt 19 § AL och 16 § LL blir förslaget tillämpligt även vid anläggnings- och ledningsförrättning.

10 a §

Allmän motivering: se avsnitt 3.3.2

Paragrafen är ny. Den innehåller föreskrift om att i fall när fastighetsbildning har begärts för ett ändamål som kräver medgivande enligt naturvårdslagen men ansökan om sådant medgivande inte har gjorts, fastighetsbildningsmyndigheten får ansöka härom för fastighetsbildningssökandens räkning. Förslagets övergripande syfte är att förbättra samordningen mellan prövningen av fastighetsbildningsfrågan och prövningen av dispens- eller tillståndsfrågan enligt naturvårdslagen. Bakgrunden och de närmare skälen till förslaget är redovisade i den allmänna motiveringen.

Regeln har gjorts fakultativ. Om det exempelvis enligt fastighetsbildningsmyndighetens bedömning redan från början står klart att en dispens- eller tillståndsansökan aldrig kommer att bifallas – vilket är liktydigt med att inte heller den gjorda begäran om fastighetsbildning kommer att bifallas – saknas självfallet anledning för fastighetsbildningsmyndigheten att göra någon ansökan enligt förevarande paragraf.

Har fastighetsbildningsmyndigheten gjort en ifrågavarande dispens- eller tillståndsansökan, ligger det i sakens natur att myndigheten inte avgör fastighetsbildningsfrågan förrän ett slutligt beslut i dispens- eller tillståndsfrågan föreligger.

Vid fastighetsbildningsmyndighetens ansökan fogas de handlingar i fastighetsbildningsärendet som ingetts till myndigheten och som bedöms erforderliga för ställningstagandet till dispens- eller tillståndsfrågan. Krävs kompletteringar bör det ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att

införskaffa dessa. Det närmare förfarandet bör regleras i administrativ ordning.

Om beslutet i dispens- eller tillståndsärendet går sökanden emot får det ankomma på honom själv att bedöma om överklagande skall ske och – om så befinnes vara fallet – ombesörja detta. Denna fråga skall således fastighetsbildningsmyndigheten inte ha att befatta sig med. Överklagandet äger rum enligt den ordning som föreskrivs i naturvårdslagen.

Enligt 19 § AL och 16 § LL blir förslaget tillämpligt även vid anläggnings- och ledningsförrättning.

11 §

Allmän motivering: se avsnitt 2.1.2 och 2.1.3

Paragrafen innehåller nu två föreskrifter. Den ena anger att FBM har skyldighet att utreda vilka som är sakägare i förrättningen. Av denna föreskrift framgår indirekt att ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen är sakägare. Den andra föreskriften anger skyldighet för den som gör anspråk på att vara ägare till en fastighet, men som saknar lagfart, att bevisa sin äganderätt.

Paragrafen har arbetats om. Den innehåller fortfarande samma två föreskrifter om sakägarutredningen och om lagfartens betydelse för denna. Flera föreskrifter har emellertid lagts till. I den allmänna motiveringen har i tre olika hänseenden lämnats förslag som har sådan anknytning till det som nu avhandlas i paragrafen att de lämpligen bör redovisas i denna. Detta gäller i fråga om förslagen till en bestämmelse om vem som är sakägare efter en svävande överlåtelse (avsnitt 2.1.3), en föreskrift om att en samfällighetsförening kan vara sakägare (avsnitt 2.1.2) samt en allmän skyldighet för fastighetsägare att bidra till sakägarutredningen såvitt gäller rättighetsbelastningen (avsnitt 2.2.1). De föreslagna tilläggen har gett anledning att också föra in två föreskrifter som nu finns i andra paragrafer, nämligen föreskriften i 4 kap. 18 § FBL om sakägarfrågan när äganderätten är oviss samt bestämmelsen i 5 kap. 34 § FBL om att nyttjanderättshavare är sakägare vid fastighetsreglering.

Den föreslagna paragrafen har tre stycken. I det första anges vilka kategorier rättsägare som kan vara sakägare. I andra stycket finns de föreskrifter som anger hur sakägarfrågan skall behandlas när någon med äganderättsanspråk saknar lagfart, när sakägarfrågan annars är oviss och när en fastighet varit föremål för en svävande överlåtelse. Tredje stycket innehåller föreskrifter om sakägarutredningen.

Första stycket

Inledningsvis anges att den som äger en fastighet som berörs av förrättningen är sakägare. Detta är inte något nytt utan framgår redan av paragrafens nuvarande lydelse.

Med fastighetsägare menas inte bara den som ensam äger en hel registerfastighet. Delägare i en samägd fastighet är sålunda sakägare, liksom innehavaren av en sämjelott eller ett område som genom en arealöverlåtelse

kommit i särskild ägares hand. När det gäller fastigheter som är sämjedelade eller på motsvarande sätt uppdelade är i allmänhet bara ägarna av de lotter eller områden som berörs av förrättningen att anse som sakägare. En fastighetsägare kan i denna egenskap ha sakägarställning utan att fastighetens enskilda mark berörs. Fastighetsägaren kan sålunda vara sakägare såsom innehavare av servitut. Angår förrättningen samfälld mark blir vidare ägarna av de fastigheter som har del i samfälligheten sakägare. Detta gäller emellertid inte – med hänsyn till vad som föreskrivs i andra meningen – när samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning och samfällighetsföreningen är sakägare. Föreningen och delägarna är således inte samtidigt sakägare med avseende på den samfällda marken.

I andra meningen anges sålunda att en samfällighetsförening är sakägare när förrättningen angår samfälld mark som förvaltas av föreningen. Förslaget har kommenterats i avsnitt 2.1.2. Här skall bara ytterligare fästas uppmärksamheten på att förrättningen skall angå den samfällda marken. Föreningen är således inte sakägare när förrättningen har till syfte att förändra eller bestämma delaktigheten i samfälligheten.

De förrättningsformer vid vilka samfällighetsförening kan förekomma som sakägare är avstyckning, fastighetsreglering och fastighetsbestämning. Genom hänvisningen till 4 kap. 11 § FBL i 19 § AL och 16 § LL får samfällighetsföreningen ställning som sakägare även vid förrättning enligt dessa lagar. Det bör dock uppmärksammas att en förening som förvaltar en gemensamhetsanläggning kan vara sakägare vid anläggningsförrättning, även om inte samfälld mark berörs. Sålunda skall anmärkas att utredningens förslag till ändring av 19 § AL (se avsnitt 4.3.3.4) innebär att en samfällighetsförening i vissa fall kan vara sakägare vid en anläggningsförrättning också när denna går ut på att förändra delaktigheten.

Till förslaget om samfällighetsförening som sakägare anknyter ändringsförslag med avseende på 5 kap. 3, 5, 17 och 18 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ FBL.

I tredje meningen har angetts att innehavare av nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft är sakägare vid fastighetsreglering om förrättningen har betydelse för honom. Bestämmelsen har flyttats från 5 kap. 34 § FBL av skäl som angetts ovan. Någon saklig förändring är inte åsyftad. Detta innebär att nyttjanderättshavare liksom nu inte är sakägare vid annan förrättning än fastighetsreglering. Dock kan innehavaren av en tomträtt eller en gruvrätt som enligt 13 kap. 1 § resp. 14 kap. 2 § JB är härskande i ett servitutsförhållande vara sakägare också vid fastighetsbestämning. I sammanhanget bör också uppmärksammas de särskilda villkor som enligt 10 kap. 3 §, 11 kap. 3 § och 12 kap. 3 § FBL gäller för avstyckning, klyvning och sammanläggning av tomträttsbelastad fastighet. Dessa villkor anses visserligen inte innebära att tomträttshavaren får ställning som sakägare. Det får emellertid antas att en sådan överenskommelse om avvikelse från grundhandlingen vid avstyckning som enligt 10 kap. 8 § FBL kan träffas mellan sakägarna måste biträdas av tomträttshavaren i den mån som den har betydelse för styckningslottens omfång och belägenhet. Sannolikt gäller i så fall det motsvarande också innehavaren av en testamentarisk nyttjanderätt (se 12 kap. 6 § ärvdabalken).

En andrahandsnyttjanderättshavare är i allmänhet inte sakägare. Den som

innehar en andrahandsupplåtelse har en endast obligatorisk rättighet mot förstahandsnyttjanderättshavaren. Det föreligger således inte något direkt rättsförhållande mellan fastighetsägaren och andrahandsnyttjanderättshavaren (jfr NJA 1964 s. 500 avseende inlösen enligt byggnadslagen och förarbetena till expropriationslagen SOU 1969:50 s. 67 och prop. 1972:109 s. 48 och 187). Har andrahandsnyttjanderättshavaren äganderätten till en byggnad på den mark som skall överföras, gäller dock regeln om byggnadsskyddet i 5 kap. 7 § 1 st FBL till hans förmån. Skulle överföringen äga rum med stöd av undantagsregeln i andra stycket, samma paragraf, och byggnaden således byter ägare, torde innehavaren av andrahandsnyttjanderätten vara berättigad till likvidersättning enligt 5 kap. 10 § FBL men inte i förrättningen ha rätt till annan ersättning för nyttjanderättens upphörande i motsats till vad som gäller för andra nyttjanderättshavare enligt 5 kap. 12 § FBL i dess lydelse enligt kommitténs förslag i betänkandet Fastighetsbildning 2 (SOU 1983:38). Utredningen föreslår inte några ändringar beträffande andrahandsnyttjanderättshavares ställning, eftersom regler om skydd för andrahandsupplåtelser strider mot grundprinciperna i FBL och andrahandsupplåtelser för övrigt är en upplåtelseform som inte bör uppmuntras.

Att avgöra vem som är sakägare vid en fastighetsbildningsförrättning är inte alltid helt lätt. Sedan länge har i fastighetsbildningssammanhang ansetts gälla att en fastighetsägare, vars fastighet inte berörs av någon förrättningsåtgärd, inte är sakägare. I två rättsfall kan emellertid utläsas att grannar till avstyckningsfastigheter inom planlagda områden kan anses som sakägare och ha rätt att föra talan mot FBM:s beslut att tillåta avstyckning som avviker från plan. I det ena fallet, NJA 1978 s. 530, ansåg HD att planavvikelsen inte var så stor att dispens erfordrades. Hade HD kommit till motsatt uppfattning och grannarna således borde haft tillfälle att enligt 1 § 2 st fastighetsbildningskungörelsen yttra sig i dispensärendet, hade utgången i målet troligen inte blivit att besvären avvisats, vilket nu blev fallet. En ledamot var skiljaktig och ansåg att grannarna saknade talerätt oberoende av om dispens hade erfordrats eller ej. (I sin rättsfallsöversikt i SvJt 1981 har Gyllensvärd på s. 353 instämt i den skiljaktige ledamotens uppfattning.) I konsekvens med 1978 års fall fann HD i NJA 1984 s. 803, där HD ansåg det kunna ifrågasättas om inte planavvikelsen var så stor att dispens erfordrades och grannen således borde haft tillfälle att yttra sig i dispensärendet, grannen ha rätt att överklaga FBM:s beslut att tillåta avstyckningen utan att dispens beviljats.

Andra stycket

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

Den ifrågavarande föreskriften är emellertid dubbeltydig. Dess ordalydelse ger nämligen också stöd för den tolkningen att den lagfarne ägaren är behörig att med bindande verkan även för tredje man föra talan för fastigheten intill dess att FBM fått kännedom om att fastigheten tillhör någon annan. Lagfarten skulle sålunda enligt denna tolkning ha legitimerande verkan.

En sak som talar för att den senare tolkningen av föreskriften skulle kunna vara riktig är den omständigheten att det i 5 kap. 11 § expropriationslagen finns en motsvarande föreskrift, vars formulering ger ett klart uttryck för att lagfarten har legitimationsverkan. Enligt denna bestämmelse gäller att talan i expropriationsmål med laga verkan kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne före talans väckande har överlåtit fastigheten. Den person till vilken fastigheten sålunda överlåtits har i målet samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången. Enligt andra stycket i samma paragraf gäller att ny ägare – och därmed också den som före rättegången förvärvat fastigheten men inte sökt lagfart – inte får rubba vare sig överenskommelse som förre ägaren ingått eller annan åtgärd som vidtagits i målet och som är bindande för förre ägaren.

Det är dock inte utan vidare givet att bestämmelsen i expropriationslagen skall läggas till grund för tolkningen av motsvarande bestämmelse i FBL. Visserligen förekommer det att förrättningar enligt FBL har en expropriationsliknande karaktär både i det hänseendet att förrättningsåtgärden genomförs med tvång och därigenom att kommunen eller någon annan expropriationsberättigad står som sökande. Flertalet förrättningar enligt FBL har emellertid en helt annan karaktär. Vanligast är att fastighetsbildningen genomförs i enlighet med vad sakägarna kommit överens. Även när detta inte är fallet, angår förrättningen ofta bara enskilda sakägare som bor nära varandra och som därför kan förutsättas ha bättre reda på eventuella ägarbyten än en expropriand. Man bör därför inte såsom vid expropriation bortse från möjligheten av ond tro hos någon eller några bland sakägarna när en förrättning genomförs med fel företrädare för en fastighet.

Det som nu sagts ger närmast vid handen att lagfarten inte skall ha legitimerande verkan. Så har frågan också bedömts i ett HD-avgörande (NJA 1971 s. 528). Förhållandena i rättsfallet var följande. L hade lagfart på fastigheterna Västergården 4:55 och 4:65. Han ansökte den 10 maj 1968 om ett ägoutbyte som innebar överföring av ett markområde från 4:55 till 4:65 utan något vederlag. Redan den 19 april 1968 hade emellertid L överlåtit fastigheten 4:55 till F. Förrättningen verkställdes i enlighet med ansökningen den 17 juni 1968. F hade då ännu inte sökt lagfart på sitt förvärv. Lantmätaren, som inte fått kännedom om överlåtelsen, hade därför med utgångspunkt i L:s lagfart på båda fastigheterna handlagt förrättningen som om bara L vore sakägare. Förrättningen undanröjdes efter det att F anfört besvär över domvilla.

Rättsläget är enligt utredningens uppfattning följande. FBM måste av praktiska skäl grunda utredningen om vilka som är sakägare på i första hand lagfartsförhållandena. Det kan därför förekomma att någon som inte längre är ägare till en fastighet får föra talan för denna. Detta hindrar emellertid inte att den verklige ägaren träder in i förrättningshandläggningen på ett senare stadium. Den verklige ägaren är då inte bunden av sådana medgivanden som

dessförinnan kan ha lämnats av den lagfarne ägaren. Bestämmelsen i 4 kap. 40 § FBL äger således inte tillämpning i ett fall som detta när medgivandet lämnats av någon som inte var rätt ägare. Den verklige ägaren kan också göra sin rätt gällande efter det att förrättningen avslutats och vunnit laga kraft. Han kan då anföra besvär över domvilla under åberopande av 59 kap. 1 § 3 RB.

Den beskrivna ordningen är inte bra. Den bryter nämligen mot den princip om fastighetsbokens officiella trovärdighet som ligger till grund för lagfartssystemet. Denna princip innebär, när den upprätthålls i enlighet med reglerna i 17 kap. JB, att köparen av en fastighet måste, så länge han inte sökt lagfart på sitt förvärv, löpa risken att säljaren med stöd av sin fortfarande gällande lagfart överlåter fastigheten på nytt till tredje man eller att han belastar fastigheten med rättighetsupplåtelser. Det är därför inkonsekvent att köparen inte skall löpa någon risk när säljaren med stöd av lagfarten förfogar över fastigheten i ett förrättningsförfarande. Det är också otillfredsställande att en förrättning kan bli undanröjd därför att fastighetens verklige ägare inte behandlats som sakägare när anledningen till detta är den att den verklige ägaren underlåtit att skaffa sig det skydd mot otillbörliga förfoganden från den förre ägarens sida som lagfarten skall ge.

Det som nu sagts innebär inte – i belysning av bl. a. förhållandena i rättsfallet NJA 1971 s. 528 – att en tillfredsställande ordning skulle uppnås genom att lagfarten utan reservation tillerkändes legitimationsverkan. En sådan ordning skulle innebära att skyddet för den verklige ägren skulle vara beroende av lantmätarens goda eller onda tro – något som inte bör ha annan betydelse än att det i enlighet med vad som gäller i fråga om lantmätarens skyldighet att ex officio utreda sakägarfrågan är uppenbart att han inte får bortse från en överlåtelse som han tillfälligtvis får kännedom om. Frågan om god eller ond tro borde i stället bedömas med avseende på den eller de sakägare som har fördel av förrättningsåtgärden och som genom denna gjort ett förvärv som konkurrerar med den verklige ägarens förvärv. Företrädesfrågan borde alltså bedömas på i princip samma sätt som när flera förvärv som uppkommit genom avtal av civilrättslig karaktär konkurrerar med varandra.

Utredningen har övervägt lagändring men avstått från att föreslå en sådan med hänsyn till att det praktiska behovet av lagstiftningsåtgärden likväl torde vara tämligen begränsat.

Bestämmelsen i andra stycket betyder således inte något annat än att den som saknar lagfart är skyldig att styrka sin äganderätt till fastigheten för att kunna anses ensam behörig att såsom sakägare företräda denna. Detta har kommenterats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.3).

Att den som framställer ett äganderättsanspråk men inte omedelbart kan styrka sitt anspråk också är sakägare eller i vart fall skall behandlas som sådan framgår av styckets andra mening. Pretendentens sakägarställning är enligt denna föreskrift provisorisk intill dess att äganderättsfrågan blivit utredd. Föreskriften har hämtats från 4 kap. 18 § FBL, där den är något annorlunda utformad än som här föreslås. Den har kommenterats under avsnitt 2.1.3.

Föreskriften om handläggningen när sakägarfrågan är oviss tar sikte på både det fallet att det föreligger en tvist mellan två eller flera pretendenter

och det att den som ensam hävdar ett äganderättsanspråk saknar möjlighet att styrka detta på vanligt sätt. För båda fallen gäller att det ibland finns förutsättningar att genomföra förrättningen utan att det behöver träffas något slutligt avgörande i sakägarfrågan eller att FBM har befogenhet att träffa avgörandet när sådana förutsättningar saknas. I tvistefallet kan FBM dock välja att enligt 4 kap. 39 § FBL i stället förklara förrättningen vilande och hänvisa parterna att tvista vid domstol. En sådan ordning är däremot inte praktisk när det bara finns en som gör anspråk på att vara ägare. Det får i det fallet som regel i stället anses ankomma på FBM att ta ställning till anspråket, när detta är nödvändigt för förrättningens genomförande.

Ett undantag från det som senast sagts bör dock gälla. Den som söker en förrättning bör alltid kunna styrka sin äganderätt på vanligt sätt. Det finns således inte någon anledning för FBM att inleda förrättningshandläggningen och därmed blanda in andra sakägare så länge sökandens äganderätt och behörighet att föra talan är oviss. Ansökningen bör i stället avvisas och sökanden hänvisas att återkomma efter det att han skaffat sig lagfart – i förekommande fall genom lagfartssammanträde eller äganderättsutredning – eller komplettera ansökningen med handlingar som styrker hans äganderätt.

Såsom framgått av redovisningen under avsnitt 2.1.4 anser utredningen att handläggningen av en oviss äganderättsfråga bör gå till så att pretendentens anspråk i princip ställs mot sådana anspråk som kan tänkas komma från den senast lagfarne ägaren eller andra okända ägare. Kungörelse skall således utfärdas enligt 4 kap. 18 § FBL. Möjligen kan också en god man förordnas att företräda den senast lagfarne ägaren – något som dock sällan lär vara nödvändigt. Genom detta förfarande får FBM i princip tillgång till samma underlag för avgörandet i äganderättsfrågan som det som annars ligger till grund för motsvarande avgörande vid lagfartssammanträde eller äganderättsutredning.

Andra stycket avslutas med den under avsnitt 2.2.2 föreslagna föreskriften om att både överlåtaren och förvärvaren samtidigt är sakägare så länge en överlåtelse som inträffat före eller under förrättningen ännu inte fullbordats.

Att överlåtaren och förvärvaren är sakägare vid sidan av varandra får i processuellt hänseende i princip samma innebörd som om de gemensamt innehaft fastigheten med samäganderätt. De för sålunda var för sig talan endast för egen räkning såsom självständiga sakägare. Samtidigt föreligger emellertid nödvändig processgemenskap genom att förrättningsavgörandet blir gällande mot båda. Detta innebär t. ex. att avgörandet inte kan grundas på enbart den enes medgivande. Processgemenskapen upphör i och med att överlåtelsen fullbordas eller återgår.

Tredje stycket

Paragrafen handlar avslutningsvis om sakägarutredningen. Sista stycket inleds sålunda med den föreskrift som nu inleder hela paragrafen. Där föreskrivs att det ankommer på FBM att utreda vilka som är sakägare och att denna utredning skall verkställas i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. I fråga om

föreskriftens ordalydelse föreslås ingen annan ändring än att orden "i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund" faller bort. Vilka som är sakägare och som därför skall omfattas av sakägarutredningen framgår i stället av det föreslagna första stycket.

Omfattningen av sakägarutredningen bestäms, såsom framgår av föreskriften, av fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt. Detta innebär att det inte alltid är nödvändigt att skaffa fram utredning om alla som formellt sett tillhör sakägarkretsen. Att utredningen ofta kan begränsas när förrättningen angår samfälld mark framgår sålunda av den redovisning som lämnats i avsnitt 2.1.1. Det behöver inte fastställas vilka som är delägare i samfälligheten när kungörelsedelgivning kan tillämpas och ersättningsanspråk inte har framställts.

I den allmänna motiveringen har redovisats flera förslag som syftar till att begränsa sakägarutredningens omfattning eller som i vart fall är ägnade att få sådan effekt.

Hit hör de föreskrifter om avveckling av onyttiga samfälligheter som redovisats i avsnitt 2.1.1. Utredningen om vilka som är delägare bör kunna undvaras i en något större utsträckning än nu. Förslaget i avsnitt 2.2.2 om möjlighet för FBM att förordna att en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta gälla i mark som byter fastighetstillhörighet för med sig att rättighetshavaren inte alltid behöver behandlas som sakägare. Vad som i avsnitt 2.2.7 föreslagits om avveckling av onyttiga servitut innebär också att en sakägarkategori faller bort. Viss betydelse för sakägarfrågan får också förslaget om disponering av servitut i avsnitt 2.2.8. Detsamma gäller förslaget om företrädare för upplösta juridiska personer i avsnitt 2.1.6.

Störst praktisk betydelse för sakägarutredningen får dock förslaget om nya regler för delgivning med dödsbo och med samägare i avsnitt 2.1.5. Förslaget innebär att delgivning kan ske med en av delägarna. Det behövs därför inte att FBM skaffar fram namn och adress på samtliga.

Det bör i det här sammanhanget dock anmärkas att utredningens förslag i betänkandet Fastighetsbildning 2 (SOU 1983:38) om att personlig skada alltid skall vara ersättningsgill för med sig att vissa rättighetshavare, som nu saknar möjlighet att hävda sina intressen i förrättningen, i fortsättningen måste behandlas som sakägare.

Föreskriften om att FBM har ansvaret för sakägarutredningen kompletteras genom vad som föreskrivs i paragrafens avslutning om skyldighet för fastighetsägarna att bidra till utredningen genom att lämna uppgift om rättighetshavare som kan vara sakägare. Sådan skyldighet finns nu föreskriven i 8 kap. 7 § FBL med avseende på inlösen. Motiven för förslaget om generell uppgiftsskyldighet har redovisats i avsnitt 2.2.1. Den föreslagna regeln syftar inte till att inskränka FBM:s utredningsskyldighet utan endast till att underlätta utredningen.

Den aktuella föreskriften har utformats efter förebild i 8 kap. 7 § FBL, vilken samtidigt föreslås upphävd. En avvikelse förekommer dock. Enligt 8 kap. 7 § FBL gäller att fastighetsägaren skall delges en särskild underrättelse när frågan om inlösen kommer upp. I denna underrättelse skall fastighetsägaren erinras om sin skyldighet att lämna uppgift om rättighetshavarna. Motsvarande erinran skall enligt 5 kap. 7 § expropriationslagen lämnas fastighetsägaren i samband med att han delges stämning eller kallelse i ett

expropriationsmål. I den föreslagna föreskriften saknas bestämmelser om erinran. I stället föreslås att uppgiftsskyldigheten skall inträda först när FBM begär uppgiften. Det får förutsättas att en begäran lämnas på ett sådant sätt att missförstånd är uteslutet samt att det på något sätt dokumenteras att en begäran blivit framställd. Det finns dock enligt utredningens mening ingen anledning att formalisera förfarandet. En begäran om uppgift bör sålunda kunna framställas muntligen under ett förrättningssammanträde och antecknas i förrättningsprotokollet. Det bör – i likhet med vad som nu gäller enligt 8 kap. 7 § FBL – ankomma på FBM att erinra fastighetsägaren om skadeståndsskyldigheten. Erinran görs i samband med begäran om uppgift.

Även den skadeståndsregel som avslutar paragrafen är hämtad från 8 kap. 7 § FBL. Skadeståndsskyldighet inträder när fastighetsägaren utan giltigt skäl underlåtit att lämna uppgift om en rättighet och skada på grund därav uppkommer för rättighetshavaren. Giltigt skäl skulle kunna vara att rättighetshavaren låtit inskrivning av rättigheten dödas utan samtycke av fastighetsägaren. Skadeståndsregeln kan sålunda sannolikt tolkas på samma sätt som den i 7 kap. 18 § JB.

Skadeståndsskyldighet inträder för underlåtenhet att lämna uppgift om rättighetshavare. Däremot inte om fastighetsägaren visserligen upplyst FBM om rättigheten men lämnat sådana uppgifter om dess innehåll och aktualitet att FBM på grund därav ansett sig kunna bortse från den, t. ex. i enlighet med vad som i avsnitt 2.2.7 föreskrivits om oskadlighetsprövning i samband med avveckling av onyttiga servitut.

12 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.6

Enligt 18 kap. 4 § föräldrabalken skall rätten förordna god man i följande fall, när anmälan sker eller behovet eljest varder kunnigt

1. vid dödsfall för en till namnet känd arvinge som är på okänd ort eller fjärran,
2. vid dödsfall för okänd arvinge,
3. för testamentstagare som vistas på okänd eller fjärran ort eller som är okänd,
4. för en bortovarande vars rätt annars behöver bevakas eller vars egendom behöver förvaltas,
5. för blivande ägare när det enligt testamente eller annan rättshandling beror av framtida händelse vem egendom skall tillfalla samt
6. för sådana fall då egendom enligt särskilt stadgande skall ställas under vård och förvaltning av god man.

I förevarande paragraf finns en föreskrift om att det ankommer på FBM att göra anmälan till rätten när god man behöver förordnas för en sakägare i förrättning. En sådan anmälan kan i allmänhet läggas till grund för ett förordnande enligt p. 4 i 18 kap. 4 § föräldrabalken.

Utredningen föreslår att paragrafen kompletteras med en bestämmelse om att god man i vissa fall skall kunna förordnas för en juridisk person.

Av p. 6 i 18 kap. 4 § föräldrabalken framgår att det förutsatts att

godmansinstitutet skall kunna tillämpas i fall som anges genom särskild föreskrift i annan lagstiftning än föräldrabalken. Ett exempel på en sådan särskild föreskrift finns i 12 kap. 9 § ärvdabalken, enligt vilken god man kan förordnas för förvaltningen av egendom som är föremål för en testamentarisk nyttjanderätt och som vanvårdats av nyttjanderättshavaren. Här föreslås en tillämpning av godmansinstitutet i en ny situation.

Förslaget innebär att god man skall kunna förordnas i anslutning till en förrättning enligt FBL när en fastighet tillhör ett bolag, en förening eller en annan sammanslutning som har upplösts. Med förening menas här såväl ekonomiska som ideella föreningar.

Att ett aktiebolag eller en ekonomisk förening upplösts och inte längre existerar i rättslig bemärkelse kan alltid konstateras med lätthet. Detta framgår av aktiebolagsregistret eller föreningsregistret. Ideella föreningar blir emellertid inte föremål för någon offentlig registrering. Det måste därför alltid krävas ett visst mått av utredning innan man med tillräcklig säkerhet kan konstatera att föreningen upplösts så att förutsättningarna för att förordna god man är uppfyllda. Utredningen torde dock inte behöva gå så långt att man skall kräva positiva bevis på föreningens upplösning. Det bör räcka att det står klart att föreningen inte längre bedriver någon verksamhet och att det inte finns någon som är utsedd att företräda den.

En förutsättning för förordnande är i första hand att det inte går att utreda vilka som är bolagets, föreningens eller sammanslutningens rättsägare eller att kostnaderna för en likvidation i enlighet med vad därom är särskilt stadgat inte står i rimligt förhållande till fastighetens värde. Det första av de två angivna rekvisiten tar i praktiken närmast sikte på de ideella föreningarna, vilka saknar ett lagreglerat likvidationsförfarande. Det andra får betydelse för övriga sammanslutningar – närmast aktiebolag och ekonomiska föreningar. De regler som finns i bolags- och föreningslagstiftningen om kompletterande likvidationsförfarande är i allmänhet ändamålsenliga med tanke på de situationer för vilka de närmast är avsedda. Nämligen när ytterligare tillgångar anträffas ganska snart efter upplösningen och medan delägar- eller medlemskretsen fortfarande är känd eller i vart fall kan utredas till rimliga kostnader. Reglerna passar däremot sällan när det har förflutit lång tid från upplösningen. Det blir framför allt i sådana fall det föreslagna godmansinstitutet kan komma i fråga. Detta bör således betraktas som subsidiärt i förhållande till det ordinära likvidationsförfarandet.

Den föreslagna föreskriften anknyter till bestämmelsen i 18 kap. 4 § föräldrabalken. Detta innebär att gode mannen förordnas av tingsrätten. Godmanskapet står härefter under rättens och överförmyndarens tillsyn och för egendomens förvaltning gäller samma regler som för godmansförvaltning i allmänhet. När det gäller förutsättningarna för förordnande och omfattningen av gode mannens befogenheter skall uppmärksammas att den i tredje stycket föreslagna bestämmelsen i vissa fall kan tillämpas.

Förordnandet av en god man för en juridisk person i enlighet med den föreslagna föreskriften har närmast sin bakgrund i att det behövs en behörig företrädare för en fastighet som annars är herrelös för att möjliggöra eller underlätta en förrättning enligt FBL. Gode mannens förvaltningsuppdrag är därför i första hand knutet till förrättningshandläggningen. Det är emellertid uppenbart att uppdraget inte förfaller i och med att förrättningen avslutats,

om det då fortfarande finns egendom kvar att förvalta. Uppdraget måste tills vidare stå kvar. Samtidigt är det emellertid angeläget att en avveckling kommer till stånd så snart som möjligt.

Därför föreskrivs att rätten – efter det att förrättningen avslutats – skall fatta beslut om den fortsatta förvaltningen. Därvid kan det för vissa fall tänkas lämpligt att rätten låter godmansförvaltningen avlösas av ett ordinärt likvidationsförfarande. Så kan vara fallet när rättsägare gett sig till känna och framställt anspråk på egendomen eller när denna visat sig ha ett större värde än som från början förutsatts. Som regel torde ett ordinärt likvidationsförfarande dock inte bli aktuellt. I sådant fall får rätten föreskriva att egendomen skall överlämnas till allmänna arvsfonden eller annat allmännyttigt ändamål. Förslaget anknyter således i denna del till den regel om fattiglikvidation som finns i 91 § lagen om ekonomiska föreningar. Ett överlämnande till annat allmännyttigt ändamål torde främst komma i fråga beträffande de ideella föreningarna. Det kan sålunda vara lämpligt att egendom som tillhör en upplöst ideell förening överlämnas till en ny förening som bedriver samma verksamhet som den upplösta.

18 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.3

Den i paragrafens gällande lydelse intagna föreskriften om hur kallelse till första sammanträdet skall ske när det är ovisst vilken av flera som är sakägare täcks av 4 kap. 11 § FBL i dess föreslagna lydelse. Föreskriften föreslås därför bli borttagen.

22 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.5

I betänkandet lämnas förslag till en ny föreskrift i 10 § DL rörande delgivning med delägare i fastighet som innehas med samäganderätt. Den föreskrift i samma fråga som nu finns i förevarande paragraf blir därmed överflödig.

42 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.5

Paragrafen föreslås upphävd. Som en automatisk följd härav blir i stället reglerna om självrättelse i förvaltningslagen tillämpliga i fråga om självrättelse i förrättningsakt. Förslaget är närmare kommenterat i den allmänna motiveringen.

5 kap.

3 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.2

I paragrafen anges vem som är behörig att göra ansökan om fastighetsreglering. Här föreslås en föreskrift om att en samfällighetsförening får göra sådan ansökan, om regleringen avser en samfällighet som står under föreningens förvaltning. Föreskriften bör jämföras med den som intagits i 4 kap. 11 § FBL och som anger när en samfällighetsförening är sakägare. Jämförelsen ger vid handen att samfällighetsföreningen är behörig att söka en förrättning som innefattar marköverföring till eller från samfälligheten men inte en reglering som bara går ut på att förändra delaktigheten i samfälligheten.

5 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.2

I paragrafens första stycke anges det s. k. förbättringsvillkoret. En fastighetsreglering, som inte grundas på de berörda fastighetsägarnas medgivanden, måste enligt detta villkor leda till en förbättring av sökandens fastighet. Här föreslås ett undantag för det fall att förrättningen har påkallats av en samfällighetsförening. En fastighetsreglering får sålunda genomföras på ansökan av en sådan förening, även om den inte syftar till en förbättring för samfällighetens vidkommande. Den sökta förrättningen får t. o. m. gå ut på att samfälligheten skall utplånas. Bestämmelsen har praktisk betydelse därigenom att den bl. a. gör det möjligt för en förening som förvaltar sådana bysamfälligheter som tillkommit vid laga skifte att ta initiativet till en sanering av samfällighetsförhållandena.

10 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.2

I betänkandet Fastighetsbildning 2 (SOU 1983:38) har utredningen behandlat frågor om värdering och ersättning vid fastighetsreglering. Betänkandet innehåller förslag om ändring i förevarande paragraf. Sålunda föreslås att sista meningen i första stycket samt andra stycket upphävs. I stället för andra stycket föreslås nya bestämmelser om likvidvärderingen i två nya paragrafer, 5 kap. 10 a och 10 b §§ FBL. Dessa värderingsregler föreslås gälla även vid inlösen, varför 8 kap. 5 och 6 §§ FBL föreslås upphävda.

I avsnitt 2.2.2 har lämnats förslag om möjlighet för FBM att särskilt förordna att en nyttjanderätt eller ett servitut skall fortsätta att belasta mark som genom regleringen övergår från en fastighet till en annan. En sådan rättighetsbelastning måste i allmänhet beaktas vid likvidvärderingen av marken. Detta blir framför allt fallet när rättigheten är av benefik natur eller när vederlaget betalts i förskott så att tillträdaren inte kan påräkna det utbyte som svarar mot betalningen. En föreskrift om detta föreslås intagen i ett nytt andra stycke.

En rättighetsbelastning av mark som berörs av en regleringsåtgärd är ägnad att minska likvidvärdet inte bara om rättigheten får stå kvar enligt ett förordnande utan också när rättigheten enligt 7 kap. 29 § JB faller bort. Är i det senare fallet rättighetshavaren berättigad till ersättning enligt 5 kap. 7 § FBL, kan likvidvärdet minskas enligt andra stycket i nämna paragraf (tredje stycket enligt paragrafens gällande lydelse). Minskning får emellertid i det fallet inte ske så att skada uppkommer för fordringshavare med bättre rätt än rättighetshavaren. Detsamma föreslås här gälla när likvidvärdet skall minskas på grund av ett förordnande om att rättigheten skall stå kvar.

17 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.2

Ersättning för samfälld mark tillkommer enligt den ordning som gäller delägarna i deras egenskap av enskilda fastighetsägare. Detta innebär att ersättningen alltid skall fördelas mellan delägarfastigheterna i den avräkning som upprättas enligt 5 kap. 15 § FBL. Lagen medger inte något avsteg härifrån. Enligt förevarande paragraf kan emellertid utbetalningen av ersättningen förenklas i vissa fall, när samfälligheten är ställd under en ordnad förvaltning. Hela ersättningen kan i sådana fall betalas ut till den som förvaltar samfälligheten. Detta förutsätter dock att FBM meddelar en särskild föreskrift om en sådan utbetalningsordning. Ordningen är således inte obligatorisk.

Här föreslås ändring i paragrafen i enlighet med vad som angetts i avsnitt 2.1.2.

Första stycket

En samfällighetsförening är en juridisk person. Den förvaltar självständigt den samfällda marken enligt de regler som anges i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Bland dessa regler finns i 51 § en som handlar om överlåtelse av fast egendom. Föreningen är sålunda under vissa betingelser berättigad att sälja samfälld mark. Den köpeskilling som därvid inflyter tillkommer i första hand föreningen – inte delägarna personligen.

Här har föreslagits sådan ändring i 4 kap. 11 § FBL att det därav framgår att en samfällighetsförening är sakägare i delägarnas ställe när förrättningen berör den samfällda marken. Härav följer att den ersättning som vid fastighetsreglering skall utgå för mark som upphör att vara samfälld skall tillkomma föreningen. När föreningen avstår mark skall således gälla detsamma, oberoende av om avståendet sker genom en försäljning eller genom marköverföring vid fastighetsreglering.

Det som nu sagts om att ersättningsbelopp skall utbetalas till en samfällighetsförening framgår av den föreslagna lydelsen av paragrafens första stycke. Denna ordning för utbetalningen blir, i motsats till vad som nu gäller, obligatorisk.

När ersättningen för samfälld mark skall betalas ut i en post till en samfällighetsförening, finns det som regel ingen anledning för FBM att räkna

ut hur ersättningen rätteligen fördelar sig på de fastigheter som har del i samfälligheten. Fördelningen mellan delägarna är i förekommande fall en intern föreningsangelägenhet. Som ovan framhållits, saknas emellertid en föreskrift som medger att FBM underlåter att i avräkningen enligt 5 kap. 15 § FBL fördela ersättningsbeloppet mellan delägarna. Detta är en brist. Därför föreskrivs i det föreslagna första stycket att fördelning inte behöver ske. Ett undantag gäller dock för det fallet att en delägarfastighets andel i ersättningsbeloppet behöver räknas fram för att bestämmelsen om skydd för fordringshavare i 5 kap. 16 § FBL skall kunna iakttas. Undantaget föranleder dock inte att något belopp skall utbetalas till enskilda delägare. Vad som inte betalas ut till panthavarna skall således i vanlig ordning tillkomma föreningen.

Andra stycket

Den förenklade utbetalningsordning som paragrafen nu innehåller föreskrift om kan tillämpas inte bara när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. Även andra förvaltningsformer kan således läggas till grund för tillämpningen. Så kan vara fallet när förvaltningen är anordnad enligt ett av domstol jämlikt den numera upphävda bysamfällighetslagen (1921:299) fastställt reglemente. En förvaltning genom en på bystämma vald ålderman eller liknande kan i allmänhet också godtas.

Äldre förvaltningsformer har i vissa landsändar stor betydelse när det gäller handläggningen av förrättningar som berör samfälld mark. (Se Fastighetsbildning 1 – SOU 1983:37 – s. 46.) Det är därför viktigt att den förenklade utbetalningsordning som enligt det föreslagna första stycket obligatoriskt skall tillämpas när samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning också får användas när det finns annan ordnad förvaltning. Föreskrift om detta lämnas i det föreslagna andra stycket.

Vad som föreslås i andra stycket motsvarar väsentligen vad som gäller nu. En skillnad föreligger däri att utbetalning till förvaltningsorganet blir huvudregeln. Undantag skall göras endast när en fastighetsägare särskilt begär att hans andel skall utbetalas till honom. En viktig förändring ligger också däri att ersättningen normalt sett inte skall fördelas mellan delägarna i avräkningen. Även i det här fallet bör fördelningen betraktas som en delägarnas interna angelägenhet.

I andra stycket enligt paragrafens gällande lydelse finns en föreskrift om att den som enligt vad FBM föreskrivit skall uppbära ersättningen för den samfällda marken också är berättigad att vidta erforderliga indrivningsåtgärder. Utredningen utgår från att det även utan särskild föreskrift måste gälla att den som enligt avräkningen är berättigad till betalning också kan vidta indrivningsåtgärder. Någon motsvarighet till nuvarande andra stycket föreslås därför inte.

18 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.2

Paragrafen innehåller bestämmelser om överenskommelser mellan sakägarna vid fastighetsreglering. Dess innehåll har redovisats och kommenterats i avsnitt 2.1.2.

Här föreslås ett tillägg till tredje stycket. Tillägget innebär att en överenskommelse som rör samfälld mark under föreningsförvaltning skall träffas av samfällighetsföreningen. När det gäller denna föreskrift skall särskilt anmärkas att föreningens behörighet att lämna medgivande också kommer att avse det fallet att regleringsåtgärden beträffande någon delägarfastighet innefattar ett avsteg från fastighetsskyddet enligt 5 kap. 8 § FBL.

Samfällighetsföreningens befogenhet att ingå överenskommelse eller lämna medgivande enligt denna paragraf får bedömas enligt förvaltningsreglerna i SFL. Av betydelse är särskilt bestämmelsen i 19 § SFL enligt vilken föreningen vid förvaltningen skall tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa samt även i skälig omfattning beakta varje medlems enskilda intressen. Det torde ankomma på FBM att – särskilt när någon enskild delägare gjort ett påstående i saken – beakta att överenskommelsen eller medgivandet är förenlig med denna bestämmelse.

Enligt 51 § SFL gäller att en samfällighetsförening inte får överlåta fast egendom utan att åtgärden beslutats av en kvalificerad majoritet av delägarna. Med överlåtelse brukar i andra sammanhang jämställas att en fastighet genom fastighetsreglering undergår en väsentlig minusjämkning. Frågan är om en sådan jämförelse också kan göras när den fasta egendomen är samfälld mark och det därför för vissa fall skall krävas delägarbeslut i särskild ordning för att ett av en samfällighetsförening lämnat medgivande till marköverföring skall bli gällande.

Enligt utredningens mening bör bestämmelsen i 51 § SFL om krav på kvalificerad majoritet inte gälla i fråga om fastighetsreglering. Gränsdragningen mellan regleringsåtgärder som förutsätter sakägares medgivande och sådana som kan genomföras tvångsvis framkommer i allt väsentligt genom bestämmelsen om fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL. Denna bestämmelse tar sikte på fastigheter – inte på samfälligheter – och den skall när förrättningen berör samfälld mark tillämpas med avseende på de enskilda delägarfastigheterna. Detta innebär att även omfattande marköverföring från samfälligheter kan genomföras utan stöd av medgivande. En samfällighet eller t. o. m. alla samfälligheter under en förenings förvaltning kan ofta utplånas genom en tvångsåtgärd. Det är därför uppenbart att dessa regleringsåtgärder, vilka sålunda kan ske inom ramen för fastighetsskyddet, inte skall jämställas med överlåtelser. I så fall bör emellertid inte heller en marköverföring av mindre omfattning jämställas med överlåtelse bara av den anledningen att den inte är förenlig med fastighetsskyddet för en enskild delägarfastighet. Ägaren av en sådan fastighet – ofta en s. k. andelsfastighet – har sitt skydd i 19 § SFL.

30 b §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.4

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

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

En skyldighet för rättighetshavare att avträda vid den tidpunkt då tillträde skall ske enligt 5 kap. 30 och 30 a §§ FBL kan ibland vara till olägenhet. Detta kan grunda rätt till ersättning för personlig skada enligt 5 kap. 12 § FBL. Ofta kan emellertid olägenheten undanröjas eller begränsas genom att skyldigheten att avträda rättigheten flyttas fram. Därför stadgas att FBM får meddela särskild föreskrift härom. Någon tidsgräns för sådan framflyttning av avträdesskyldigheten anges inte. Dock bör tillämpas analogt vad som föreskrivs i 5 kap. 30 § FBL om att tillträdet inte utan särskilda skäl skall bestämmas till senare tidpunkt än ett år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret.

Genom utredningens förslag till ändring i 15 kap. 2 § FBL framgår att talan mot FBM:s beslut i fråga om tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda får föras särskilt.

För jordbruksarrende meddelas i andra stycket en särskild regel, som för många fall automatiskt flyttar fram avträdesskyldigheten till en tidpunkt som ligger efter den dag då fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. Arrendatorn är sålunda skyldig att avträda tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att han erhöll underrättelse om att regleringen påkallats. Fardag är den 14 mars. Detta innebär att en jordbruksarrendator alltid får göra anspråk på en omställningstid om 1/2–1½ år. Eftersom tiden räknas från den dag arrendatorn fick underrättelse om regleringen, kan det många gånger vara lämpligt att han på ett tidigt stadium delges förrättningsansökningen. Det kan annars – om det dröjer innan ärendet börjar handläggas och kallelse till det första sammanträdet utfärdas – uppkomma en för tillträdaren besvärande tidsutdräkt innan han kan ta den överförda marken i sin besittning.

Möjligheten för FBM att meddela särskild föreskrift i fråga om tidpunkten för avträde står öppen också när det gäller jordbruksarrende.

Den här föreslagna föreskriften tar sikte på sådana fall då en rättighet upphör i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 29 § JB. Den gäller därmed inte när ett servitut eller en officialnyttjanderätt (enligt utredningens förslag i avsnitt 2.2.6) upphävs genom fastighetsbildningsbeslut. I sådana fall gäller 5 kap. 30 § FBL i fråga om den tidpunkt då rättigheten inte längre får utövas. Den föreslagna paragrafen bör emellertid kunna tillämpas analogt när servitutsåtgärd enligt 7 kap. FBL inkräktar på en avtalsrättighet. En sådan verkan av en servitutsåtgärd är nämligen i princip av samma karaktär som den inverkan på rättigheten som en marköverföring har enligt 7 kap. 29 § JB.

33 a §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.2 och 2.2.3

Paragrafen, som är ny, innehåller, såvitt gäller nyttjanderätt, de bestämmelser om avsteg från regeln i 7 kap. 29 § JB om fastighetsregleringsinverkan på avtalsrättigheter vilka föreslagits i avsnitt 2.2.2 och 2.2.3.

Första stycket

I första meningen anges under vilka förutsättningar FBM får meddela ett förordnande om att en nyttjanderätt skall bestå i mark som byter fastighetstillhörighet. De angivna förutsättningarna är att åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen.

När det gäller lämplighetsrekvisitet skall inledningsvis anmärkas följande. Fördelen med ett förordnande är den att fastighetsregleringen kan genomföras utan att nyttjanderättshavarens ställning försämras. Härigenom kan ofta förrättningshandläggningen underlättas. Nyttjanderättshavaren behöver inte alltid få ställning som sakägare och FBM kan slippa pröva sådana frågor om ersättning för nyttjanderätt som många gånger kan vara besvärliga. Att ersättningsfrågan inte aktualiseras kan vidare innebära att båtnaden av regleringsåtgärden förbättras. I vissa fall kan en marköverföring, som annars skulle ha varit förbjuden enligt regeln om byggnadsskydd i 5 kap. 7 § FBL, genomföras med stöd av ett förordnande om att nyttjanderättshavaren skall ha fortsatt rätt till den mark som tas i anspråk för byggnaden. Slutligen betyder ett förordnande att regleringen inte får en sådan avtalsbrytande effekt som i många fall kan vara oskälig mot nyttjanderättshavaren.

De angivna fördelarna skall vägas mot sådana faktorer som gör att ett förordnande framstår som olämpligt.

Härvid skall först beaktas vad som angetts som ett särskilt rekvisit – att åtgärden inte får motverka syftet med regleringen. Om detta syfte förutsätter att tillträdaren tar marken i sin besittning på ett sätt som inte är förenligt med ett fortsatt utövande av nyttjanderätten, får ett förordnande inte meddelas. Föreskriften härom bör uppfattas som absolut – med det undantag beträffande de besittningsskyddade arrendena som framgår av andra stycket. Om det av någon anledning ändå behövs att en nyttjanderätt som strider mot regleringssyftet står kvar under en övergångstid efter det att regleringen genomförts, får detta åstadkommas genom ett beslut om avträdestidpunkten enligt den föreslagna 5 kap. 30 b § FBL.

En sak som har särskild betydelse för lämplighetsbedömningen är nyttjanderättens lokalisering. Om rättigheten utövas inte bara inom regleringsområdet, innebär förordnandet att rättighetsbelastningen i enlighet med ett och samma upplåtelseavtal fördelas på två fastigheter. En sådan fördelning har ingen nämnvärd betydelse när marköverföringen avser fastigheter i en ägares hand men den kan annars vara till viss olägenhet för både fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren. Omständigheter som skall vägas in i lämplighetsbedömningen kan också framgå av nyttjanderättens beskaffenhet, upplåtelseavtalets innehåll samt förhållandet mellan upplåtaren och nyttjanderättshavaren.

Ett förordnande att nyttjanderätten skall bestå i den mark som överförs innebär att tillträdaren övertar upplåtarens rättigheter och förpliktelser gentemot nyttjanderättshavaren i enlighet med upplåtelseavtalet. Rättsverkningarna av förordnandet blir i detta hänseende desamma som om den rättighetsbelastade marken bytt ägare genom ett köp, vid vilket nyttjanderätten förbehållits. Detta föreskrivs i andra meningen.

Att upplåtelsen gäller mot tillträdaren som om den förbehållits vid köp innebär att avtalets villkor i fråga om vederlag, upplåtelsetid m. m. står fast. Tillträdaren blir dock i princip inte bunden av andra villkor än sådana som han fått kännedom om. (Se närmare 7 kap. 12–14 §§ JB.) Detta innebär att tillträdaren i förekommande fall måste få del av en skriftlig upplåtelsehandling och att det måste ankomma på den som avträder marken eller nyttjanderättshavaren att lämna uppgift om villkor som gäller enligt muntligt avtal. Blir ett avtalsvillkor inte gällande mot tillträdaren beroende på försumlighet från avträdarens sida, bör nyttjanderättshavaren bli berättigad till skadestånd (jämför 7 kap. 18 § JB och 4 kap. 11 § 3 st FBL i dess här föreslagna lydelse).

I tredje meningen stadgas att FBM får föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som är ofrånkomlig. Jämkning är framför allt nödvändig när förordnandet innebär att rättigheten i fortsättningen utövas på två fastigheter med skilda ägare. Därvid måste löpande vederlag fördelas mellan ägarna i enlighet med vad som föreskrivs i 7 kap. 28 § JB. Även annan jämkning kan vara betingad av en sådan uppdelning av rättigheten. Det bör anmärkas att en jämkning inte får innebära att vederlaget, upplåtelsetidens längd m. m. förändras, utan de justerade avtalsvillkoren skall från nyttjanderättshavarens synpunkt i princip motsvara de tidigare gällande.

I första stycket finns ingen föreskrift om vem som skall ta initiativet till att frågan om förordnande prövas. Detta innebär att frågan i princip faller inom den officialprövning som ankommer på FBM. I praktiken får man dock räkna med att frågan om förordnande i allmänhet väcks av antingen fastighetsägarna eller nyttjanderättshavaren.

Tidigare har framhållits att en fördel med förordnande kan vara den att förrättningen då i vissa fall kan handläggas utan att nyttjanderättshavaren behandlas som sakägare. Ett stöd för en sådan handläggning ges i föreskriften i sista meningen. Där uttalas att förordnande får meddelas utan att nyttjanderättshavaren blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och hans hörande även i övrigt framstår som opåkallat. Detta innebär att nyttjanderättshavaren ofta kan lämnas helt utanför förrättningshandläggningen. Måste avtalet jämkas i något hänseende, bör dock nyttjanderättshavaren hållas underrättad. Detta behöver inte alltid betyda att han skall kallas till sammanträde eller beredas tillfälle att yttra sig, eftersom jämkningen i princip inte skall vara till olägenhet för honom. Nyttjanderättshavarens hörande kan dock ibland vara påkallat för att upplåtelsevillkoren skall kunna bli ordentligt utredda.

Andra stycket

I andra stycket finns den föreskrift om förordnande med avseende på besittningsskyddade arrenden som motiverats i avsnitt 2.2.3. Som där

utvecklats innebär föreskriften den särbestämmelsen för dessa arrenden att förordnande får meddelas, även om åtgärden i och för sig skulle motverka syftet med regleringen. Den får dock inte motverka syftet i väsentlig mån. Innebörden av förslaget har redovisats i den allmänna motiveringen.

Här skall dock tilläggas följande. Att upplåtelsen gäller mot tillträdaren enligt samma villkor som för avträdaren innebär bl. a. att arrendatorn har besittningsskydd gentemot tillträdaren. Arrenderätten kan sålunda komma att bestå i regleringsområdet även efter utgången av den löpande avtalsperioden. Vill tillträdaren att arrendet skall upphöra, måste han säga upp arrendet i enlighet med vad som är föreskrivet samt åberopa sådana omständigheter som är ägnade att bryta besittningsskyddet. Frågan om förlängning efter arrendeperiodens utgång prövas på sedvanligt sätt av arrendenämnden.

Att tillträdaren övertar de förpliktelser som jordägaren har gentemot arrendatorn, såvitt gäller den överförda marken, kan i fråga om jordbruksarrende betyda att han vid en framtida avräkning enligt 9 kap. 23 § JB påförs sådana tillträdesbrister som konstaterats vid en arrendesyn. Detta är något som i förekommande fall bör beaktas i den ekonomiska uppgörelsen mellan fastighetsägarna.

Det skall slutligen erinras om att bestämmelsen i andra stycket inte skall tillämpas av FBM ex officio. Ett förordnande som inte är förenligt med bestämmelserna i första stycket förutsätter ett yrkande av arrendatorn.

Tredje stycket

I tredje stycket föreskrivs först att ett förordnande skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Detta är nödvändigt av olika skäl. För det första kan frågan om förordnande skall meddelas eller inte ha betydelse för likvidvärderingen enligt 5 kap. 10 § FBL. Fastighetsbildningsbeslutets innehåll ligger till grund för denna värdering. För det andra är frågan om förordnande av betydelse för tillämpningen av bestämmelserna om jämkning eller uppsägning av upplåtelseavtal i 7 kap. 30 § JB. Utgångspunkten för de tidsfrister som stadgas i nämnda paragraf är det lagakraftägande fastighetsbildningsbeslutet. För det tredje måste det stå klart att ett förordnande kommer till stånd i och med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas, om förrättningen skall kunna handläggas utan att nyttjanderättshavaren behandlas som sakägare.

Detta att ett förordnande tas in i fastighetsbildningsbeslutet innebär att ett förordnande kan överprövas enligt de regler som gäller för talan mot fastighetsbildningsbeslutet. Genom talan mot detta beslut kan frågan om förordnande bli föremål för domstolsprövning också när FBM underlåtit att meddela ett begärt förordnande.

I sista meningen anges att inskrivningsmyndigheten skall ha underrättelse om ett förordnande som rör en inskriven rättighet. Om inskrivning av rättigheten i den fastighet som efter regleringen är belastad lämnas en föreskrift i 23 kap. 8 § JB.

34 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.6

Paragrafen innehåller nu en bestämmelse om att innehavare av nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft är sakägare vid fastighetsreglering. Denna bestämmelse har föreslagits flyttad till 4 kap. 11 § FBL, som också innehåller andra bestämmelser om vilka som är sakägare och om sakägarutredningen.

Innehållet i den föreslagna paragrafen är således nytt. Den handlar om upphävande eller ändring av officialnyttjanderätt. Förslaget har i allt väsentligt kommenterats i den allmänna motiveringen.

Här skall tilläggas följande.

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

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

Att en officialnyttjanderätt kan upphävas bara när den är obehövlig innebär att frågan om ersättning till nyttjanderättshavaren som regel inte aktualiseras. Den ersättningsregel som annars skulle ha ägt tillämpning är 5 kap. 12 § FBL, vilken emellertid förutsätter att skada uppkommit. Nyttjanderättshavaren kan således inte räknas till godo någon del av den vinst som fastighetsägaren gör genom att belastningen upphävs – en belastning som en gång berättigat fastighetsägaren till en expropriationsersättning i ett för allt för en upplåtelse på obestämd tid.

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

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

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

Som utvecklats i avsnitt 2.2.6 föreslår utredningen en regel om att FBM skall få upphäva ett uppenbart onyttigt servitut utan att servitutshavaren

behandlas som sakägare. Denna regel, som tas in i 7 kap. 5 § FBL, gäller inte vid upphävande av officialnyttjanderätt. Nyttjanderättshavaren skall sålunda alltid beredas tillfälle att yttra sig i frågan om rättigheten behövs eller inte.

I paragrafen föreskrivs också att FBM får besluta om ändring av en officialnyttjanderätt. Vad som innefattas i begreppet ändring får i det hänseendet anses vara detsamma som enligt 7 kap. 3 § 1 st FBL gäller i fråga om servitut. Där föreskrivs att ändring av servitut kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av det område där servitutet utövas samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter som föranleds därav – servitutsbelastningen får dock inte minskas eller ökas i nämnvärd mån.

Ändring förutsätter en avvägning mellan å ena sidan ändamålet med fastighetsbildningen och å andra sidan syftet med tvångsupplåtelsen. Det sistnämnda får inte motverkas.

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

De kostnader som uppkommer genom att utövningen av nyttjanderätten lokaliseras till ett nytt område ersätts som personlig skada enligt 5 kap. 12 § FBL. Bestämmelserna om rivning och flyttning av byggnad i 5 kap. 24–29 §§ FBL kan dock också bli tillämpliga.

Enligt 5 kap. 33 § FBL kan FBM meddela föreskrift om nytt utövningsområde också beträffande en avtalsnyttjanderätt. Därvid gäller att det nya utövningsområdet måste lokaliseras till upplåtelsefastigheten. Någon sådan begränsning gäller inte vid ändring av en officialnyttjanderätt enligt förevarande paragraf. Detta innebär att rättighetsbelastningen efter regleringen kan komma att hänföra sig till en annan fastighet än den i vilken rättigheten från början upplåtits. Det bör dock förutsättas att den fastighet som sålunda belastas berörs av fastighetsregleringen även i något annat hänseende. Sådana värdeförändringar fastigheterna emellan som uppkommer genom att rättighetsbelastningen förändras föranleder jämkning av likvidvärdena enligt 5 kap. 11 § FBL.

6 kap.

6 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.1

Vid marköverföring skall enligt 5 kap. 10 § FBL den värdeförändring som sker mellan fastigheterna utjämnas genom ersättning i pengar. Ersättningen bestäms genom likvidvärdering i enlighet med vad som föreskrivs i nämnda paragraf. (I betänkandet Fastighetsbildning 2 – SOU 1983:38 – har föreslagits nya bestämmelser om likvidvärdering i 5 kap. 10 a resp. 10 b §§ FBL.) Likvidvärderingen och bestämmandet av rätten till ersättning ankommer på FBM ex officio.

Ett undantag från vad som annars gäller om officialprövning av ersättningsfrågan föreskrivs dock i förevarande paragraf. Vid marköverföring från

en samfällighet skall ersättning ex officio fastställas bara för sådan andel i marken som inte har ett obetydligt värde. Delägare som inte är berättigade till mer än obetydlig ersättning får således frågan om sin rätt till ersättning prövad endast om detta särskilt yrkats.

Den här föreslagna ändringen innebär i huvudsak att gränsen mellan sådana ersättningsbelopp som skall fastställas ex officio och sådana som beaktas bara efter yrkande fastställs genom en anknytning till basbeloppet. Förslaget har motiverats i avsnitt 2.1.1.

Enligt nu gällande regler skall ersättning för samfälld mark – i förekommande fall – alltid bestämmas med avseende på varje delägarfastighet för sig. Detta är också fallet när samfälligheten står under särskild förvaltning – t. o. m. när förvaltningen ankommer på en samfällighetsförening. I betänkandet har föreslagits – genom förslag till ändring i 5 kap. 17 § FBL – att ersättningen inte skall fördelas mellan delägarna när samfälligheten har särskild förvaltning. Ersättningen skall i stället beräknas i en post. Regeln är obligatorisk när förvaltningen ankommer på en samfällighetsförening och fakultativ när annan ordnad förvaltning förekommer.

Det är uppenbart att det i förevarande paragraf föreskrivna undantaget från officialplikten inte blir tillämpligt när värdet av den enskilda delägarens andel i den överförda samfällda marken inte skall fastställas. Därför föreskrivs i ett nytt andra stycke att bestämmelsen om yrkande såsom förutsättning för att ersättning för samfälld mark skall utgå inte gäller när förvaltningen ankommer på en samfällighetsförening eller när ersättningen enligt 5 kap. 17 § FBL skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

I andra stycket enligt dess gällande lydelse finns en bestämmelse om skyldighet för FBM att särskilt underrätta delägarna om deras rätt att framställa ersättningsanspråk. Denna bestämmelse föreslås upphävd mot bakgrund av det förslag som redovisas i den nya paragrafen 6 kap. 7 § FBL.

7 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.1

Paragrafen är ny. Den innehåller en bestämmelse om att delägarna i samfälld mark inte behöver höras i förrättningen i vanlig ordning när regleringsåtgärden inte har större omfattning än att frågan om ersättning till delägarna enligt 6 kap. 6 § FBL bara skall tas upp efter yrkande.

Nu gäller följande. Alla delägarna är sakägare i förrättningen. De skall därför beredas tillfälle att yttra sig över den ifrågasatta regleringsåtgärden och framställa ersättningsanspråk. Detta innebär att de skall delges förrättningsansökningen eller en kallelse till sammanträde. Delgivningshandlingen skall enligt gällande 6 kap. 6 § 2 st FBL innehålla särskild uppgift om vad delägarna har att iaktta för att bevaka sin rätt i ersättningsfrågan. Delgivningen sker antingen med varje delägare för sig eller enligt 10 § DL med någon som förvaltar samfälligheten eller enligt 16 § DL genom kungörelse.

Tillämpas individuell delgivning, uppkommer ofta tidsutdräkt samt särskilda kostnader för utredning av delägarkretsen. Kungörelsedelgivning medför både tidsutdräkt och kostnader. I båda fallen kan de särkostnader som hänför sig till samfällighetens delägare ofta överstiga värdet av den samfällda marken.

Den föreslagna ordningen innebär följande. När omständigheterna är sådana att det nu krävs att delägarna delges antingen individuellt eller genom kungörelse, kan i vissa fall delgivningsförfarandet ersättas med en underrättelse till någon eller några av delägarna inom delägarkretsen. Förutsättningen för detta är att frågan om ersättning för den samfällda marken inte omfattas av officialprövningen. Ingen delägares andel i den berörda marken får ha ett värde som överstiger tre procent av basbeloppet – se 6 kap. 6 § 1 st FBL i dess föreslagna lydelse.

Det är givet att den föreslagna förenklade handläggningsordningen bara skall tillämpas när det är fördelaktigt. Om det behövs särskilda utredningsinsatser för att klarlägga i vad mån det angivna värderekvisitet är uppfyllt eller inte, saknas i allmänhet skäl att frångå den vanliga ordningen. Det föreskrivs därför att det skall vara uppenbart att ersättningsfrågan inte behöver prövas ex officio. Oftast står det dock utan särskild utredning klart från början att den samfällda marken har ett så lågt värde eller att delägarkretsen är så stor att de enskilda andelarnas värde måste falla inom gränsen. Detta är i allmänhet fallet när regleringsåtgärden berör ett mindre område av bysamfälld mark.

Förslaget innebär att någon eller några av delägarna underrättas på samtliga delägares vägnar. Detta betyder inte att de delägare som inte formellt underrättas om förrättningen saknar ställning som sakägare. Om en delägare, som inte blivit kallad, ändå inställer sig vid ett sammanträde, får han föra talan för sin andel i samfälligheten på vanligt sätt. Framställer han ett yrkande vid sammanträdet eller i annan ordning, skall yrkandet prövas. Att delägaren är sakägare innebär också att han får föra talan mot förrättningsbeslut. Den omständigheten att förrättningen handlagts och avslutats utan att delägaren särskilt beretts tillfälle att föra sin talan innebär emellertid inte att domvilla föreligger enligt 59 kap. 1 § 3 RB. Delägarens möjlighet att föra talan mot förrättningen är således i princip inskränkt till det ordinära besvärsförfarandet.

Den eller de delägare som på samtligas vägnar skall underrättas om förrättningen kan vara vilken eller vilka som helst inom delägarkretsen. Dock föreskrivs ett undantag. Han får inte vara sakägare i förrättningen på annan grund än i sin egenskap av delägare i samfälligheten. Han bör alltså inte ha intressen som står mot övriga delägare, vilket typiskt sett är fallet när han äger den fastighet till vilken den samfällda marken skall överföras.

Att en delägare underrättas om förrättningen på samtliga delägares vägnar innebär inte att han också får föra deras talan i förrättningen. Sådan talerätt förutsätter fullmakt. Det kan emellertid antas att, om delägarna i allmänhet anser sig ha verkliga intressen att bevaka i förrättningen, underrättelsen till en av dem kommer att leda till att de på något sätt låter sig representeras under handläggningen.

Utgångspunkten för den här föreslagna ordningen är utredningens uppfattning att delägarna i en onyttig samfällighet med ringa ekonomiskt

värde inte har några egentliga intressen att bevaka i en förrättning som innebär att samfälligheten avvecklas eller minskas i storlek. Detta innebär att de i 4 kap. 14 § 2 st FBL angivna förutsättningarna för en förrättningshandläggning utan sammanträde är uppfyllda, såvitt det ankommer på samfällighetsdelägarna. Det förekommer inga stridiga intressen. Det bör påpekas att när förrättningshandläggning skall äga rum utan sammanträde krävs delgivning med sakägarna av ansökningshandlingen enligt 4 kap. 15 § FBL. Detta krav får emellertid i förevarande fall anses ersatt med det föreslagna underrättelseförfarandet. Av samma skäl behöver delgivningsreglerna i 4 kap. 18 § FBL i fråga om kallelse inte iakttas när ett sammanträde ändå skall hållas med sakägarna. Dock bör rimligen gälla att en delägare i samfällighet som efter erhållen underrättelse framställt ett yrkande eller på annat sätt visat sig ha ett intresse i saken skall delges kallelse.

I den föreslagna paragrafens andra stycke föreskrivs ett undantag från den förenklade handläggningsordningen. Denna får inte tillämpas när samfälligheten används av delägarna för något gemensamt ändamål. Samtliga delägare skall således i vanlig ordning beredas tillfälle att föra sin talan när det inte rör sig om en onyttig samfällighet. Detta gäller oberoende av markens värde.

Med gemensamt ändamål i andra stycket avses inte bara det ändamål för vilket samfälligheten inrättats. För att ändamålet skall anses gemensamt förutsätts dock att samfälligheten är till nytta för flera delägare, dock inte nödvändigtvis samtliga eller ens flertalet. Med användning för gemensamt ändamål får också jämställas det fallet att delägarna mot vederlag har upplåtit nyttjanderätt till marken.

Ett gemensamt ändamål enligt andra stycket föreligger inte när samfälligheten brukas av en av delägarna eller annars av någon som saknar stöd i en formell upplåtelse. I ett sådant fall har delägarkretsen inte något gemensamt intresse att bevaka i förrättningen. Det ligger emellertid i sakens natur att den som brukar marken på vanligt sätt måste beredas tillfälle att i sin egenskap av brukare föra sin talan i förrättningen.

Av 6 kap. 6 § 2 st FBL i föreslagen lydelse framgår att undantaget från officialprincipen när det är fråga om att bestämma ersättning för samfälld mark inte gäller när samfälligheten är föremål för en föreningsförvaltning eller när det annars finns någon förvaltare som kan företräda delägarna gemensamt i ersättningsfrågan. Härav följer att inte heller förevarande paragraf blir tillämplig när samfälligheten har en ordnad förvaltning.

7 kap.

5 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.7

Paragrafen handlar om upphävande av servitut. Förslaget innebär att ett nytt tredje stycke fogas till den gällande lydelsen. Det går ut på att ett servitut under vissa omständigheter får upphävas utan att ägaren av den härskande fastigheten bereds tillfälle att föra sin talan i förrättningen.

Den föreslagna föreskriften anknyter till vad som stadgas i andra stycket

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

Som ett ytterligare rekvisit för tillämpning av den föreslagna förenklade handläggningsordningen anges att upphävandet av servitutet inte får minska den härskande fastighetens värde. Detta rekvisit har – mot bakgrund av det som uttalats tidigare – för det mesta inte någon självständig betydelse. Det kan emellertid undantagsvis tänkas att ett servitut som i och för sig framstår som övergivet likväl kan förutses få sådan betydelse i framtiden att upphävandet skall anses inverka på den härskande fastighetens värde.

Att ägaren av den härskande fastigheten inte behöver beredas tillfälle att yttra sig i förrättningen innebär inte att han saknar ställning som sakägare. Här kan hänvisas till vad som anförts om delägare i samfällighet i specialmotiveringen till 6 kap. 7 § FBL.

12 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.8

Paragrafen är ny.

I 2 kap. 5 § FBL stadgas följande. Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten enbart om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen.

Här föreslås att FBM vid fastighetsreglering får bestämma om avvikelse från 2 kap. 5 § FBL. Detta kallas att servitutet disponeras. Den föreslagna föreskriften har i allt väsentligt kommenterats i den allmänna motiveringen.

Här skall bara ytterligare understrykas att ägaren av den tjänande fastigheten inte blir sakägare i förrättningen med anledning av att servitutet disponeras. Åtgärden får nämligen inte innebära någon förändring med avseende på servitutsbelastningen.

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

13 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.2

Paragrafen är ny. Vad som enligt den föreslagna 5 kap. 33 a § FBL skall gälla om möjlighet för FBM att förordna att en nyttjanderätt skall bestå i mark som överförs från en fastighet till en annan skall enligt denna paragraf gälla också med avseende på avtalsservitut.

Här skall bara anmärkas att förslaget torde medföra att behovet av att omvandla avtalsservitut till ledningsrätt enligt 16 § 2 st LL blir begränsat.

8 kap.

7 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.1

Paragrafen föreslås bli helt upphävd. Detta har vad avser första och tredje styckena i nu gällande lydelse utredningen redan föreslagit i betänkandet Fastighetsbildning 3 (SOU 1984:72). Vad paragrafen i andra stycket innehåller om skyldighet för fastighetsägare att för FBM uppge innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft kommer enligt vad som föreslås i detta betänkande att täckas av 4 kap. 11 § 3 st FBL.

14 kap.

2 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.5

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om handläggningen vid fastighetsbestämning. Till följd av utredningens förslag om att utmönstra 4 kap. 42 § FBL har hänvisningen till detta lagrum strukits i förevarande paragrafs första stycke.

15 kap.

2 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.4, 3.2.3 och 3.2.5

Paragrafen innehåller bestämmelser om särskild talan mot fastighetsbildningsmyndighets beslut beträffande vilka det ansetts motiverat att ha en förhållandevis kort fullföljdstid.

Första stycket

De beslut som skall vara föremål för särskild besvärstalan anges i åtta olika punkter i detta stycke.

I 5 kap. 30 § FBL finns föreskrift om tillträde. Ett beslut om tillträde enligt nämnda paragraf är att betrakta som ett förordnande om fastighetsbildningsbeslutets verkställande i visst hänseende. Talan mot förordnandet får inte föras särskilt. En överprövning kan således ske bara i samband med en talan mot avslutningsbeslutet.

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

Vad som gäller i fråga om rätten att föra talan mot ett tillträdesbeslut enligt 5 kap. 30 § FBL och som innebär att särskild talan inte kan föras när fastighetsbildningsbeslutet meddelas innan förrättningen avslutas, passar inte för ett beslut om rättighetshavares skyldighet att avträda mark. En fastighetsägare som är missnöjd med tillträdesbeslutet kan ändå få tillträdet förskjutet genom att klaga på fastighetsbildningsbeslutet. En rättighetshavare kan däremot sällan anföra någon saklig grund för en talan mot fastighetsbildningsbeslutet. Han bör därför i stället ges möjlighet att föra särskild talan mot ett beslut enligt 5 kap. 30 b § FBL. Utredningen låter detta komma till uttryck genom ett tillägg i förevarande stycke punkt 3.

Det bör uppmärksammas att den föreslagna ändringen formulerats så att särskild talan också kan föras mot ett beslut varigenom FBM vägrat bifalla en framställning om särskild avträdestidpunkt. Rättighetshavaren kan sålunda föra talan även när tidpunkten för hans skyldighet att avträda marken utan särskilt beslut enligt huvudregeln i 5 kap. 30 b § FBL sammanfaller med den enligt 5 kap. 30 § FBL för fastighetsägarna gällande tillträdestidpunkten.

I första stycket har även gjorts en ändring med avseende på vad där föreskrivs om överprövning av beslut om rättelse enligt 4 kap. 42 § FBL (punkt 5). Ändringen är en följd av utredningens, i avsnitt 3.2.5 motiverade, förslag om att utmönstra sistnämnda paragraf.

Andra stycket

Vad beträffar sättet för fullföljd föreskrivs här att talan skall föras genom besvär som ges in till fastighetsdomstolen. Här föreslås nu den ändringen att besvären i stället skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten. Skälen härtill är redovisade i avsnitt 3.2.3.

3 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.3

Paragrafen innehåller bestämmelser om särskild fullföljd mot vissa beslut där en längre besvärstid än vad som anges i 2 § ansetts motiverad. Den i första stycket intagna föreskriften om att besvären skall ges in till fastighetsdomstolen föreslås nu ändrad på det sättet att besvären i stället skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten. Förslaget har motiverats i avsnitt 3.2.3.

4 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.3

I paragrafen anges vissa förrättningsavgöranden som skall överklagas särskilt utan att någon bestämd klagotid föreskrivits. Enligt nuvarande lydelse skall besvären ges in till fastighetsdomstolen. Här föreslås nu att besvären i stället skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten. Skälen härtill är redovisade i avsnitt 3.2.3.

6 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.3

Denna paragraf innehåller huvudregeln om sakägares rätt att föra talan mot beslut eller åtgärd vid förrättning. På motsvarande sätt som beträffande 2–4 §§ föreslås nu den ändringen i första stycket att fastighetsdomstolen, som den myndighet till vilken besvären skall inges, byts ut mot fastighetsbildningsmyndigheten. Förslaget har motiverats i avsnitt 3.2.3.

16 kap

1 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.3

I paragrafens första mening anges den prövning av de inledande åtgärderna för fullföljden som ankommer på fastighetsdomstolen. På i avsnitt 3.2.3 närmare anförda skäl föreslås nu att nämnda prövning i stället skall ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten. Förslaget har samband med de ovan föreslagna ändringarna i 15 kap. 2 § andra stycket, 3 §, 4 § och 6 § FBL.

I andra meningen ges en regel för det fallet att klaganden tar fel och vänder sig till fastighetsbildningsmyndigheten i stället för fastighetsdomstolen. Meningen har ändrats i konsekvens med ändringarna i de nyss nämnda paragraferna i 15 kap. FBL.

Dessutom har tillagts en ny tredje mening angående vad fastighetsdomstolen har att iakttaga när besvärsinlagan getts in dit i stället för till fastighetsbildningsmyndigheten. Skyldigheten att lämna uppgift om inkomstdag behövs för att fastighetsbildningsmyndigheten skall kunna göra sin prövning enligt första meningen. Denna skyldighet kan t. ex. fullgöras genom att fastighetsdomstolen datumstämplar inlagan innan denna sänds över till den lägre instansen.

2 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.2

Paragrafen föreskriver skyldighet för klaganden att tillhandahålla vissa avskrifter. Här föreslås nu att den i första stycket upptagna skyldigheten för fastighetsdomstolen att – om antalet kopior av inlaga inte räcker för motparterna – anmana ingivaren att tillhandahålla kopiorna och att annars på klagandens bekostnad göra en avskrift av handlingen utmönstras ur paragrafen. Motiven för förslaget har redovisats i avsnitt 3.2.2.

2 a §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.3

Bestämmelsen är ny och en konsekvens av den nya ordningen enligt 15 kap. 2 § andra stycket, 3 §, 4 § och 6 § FBL att klaganden skall vända sig till fastighetsbildningsmyndigheten i stället för fastighetsdomstolen.

3 §

Allmän motivering: avsnitt 3.4

Paragrafen reglerar frågan om fastighetsdomstolens skyldighet att kommunicera besvärsinlagan och att vidta andra förberedande åtgärder. Till paragrafen har nu tillagts ett nytt tredje stycke med det innehållet att om sakägarna och andra taleberättigade i målet blir ense i fråga om hur det överklagade beslutet skall ändras vid sådant särskilt sammanträde som sägs i paragrafens andra stycke får målet avgöras vid sammanträdet. Motiven till tillägget framgår av avsnitt 3.4.

8 §

Allmän motivering: avsnitt 3.4

Paragrafen behandlar frågan om fastighetsbildningsmåls avgörande utan huvudförhandling. I första stycket föreslås nu den ändringen att fastighetsdomstolen alltid får avgöra ett mål utan huvudförhandling om det är uppenbart att sådan förhandling är obehövlig. Den närmare innebörden av ändringen och skälen härtill har angetts i avsnitt 3.4.

5.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om äganderättsutredning och legalisering

1 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.4.4

I paragrafen anges under vilka förutsättningar äganderättsutredning får ske. Sådan utredning får sålunda företas *inom område* där antingen äganderätten till fast egendom är oviss eller där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Att utredningen skall avse område innebär att en förrättning enligt förevarande paragraf alltid kommer att gälla flera fastigheter. Dock bör anmärkas att enligt 21 § ÄULL en äganderättsutredning också kan avse en enstaka fastighet under förutsättning att denna blivit föremål för en privat jorddelning och utredningen företas i samband med en förrättning för legalisering.

Här föreslås på skäl som närmare redovisats i den allmänna motiveringen ett tillägg till 1 § ÄULL, enligt vilket äganderättsutredning med avseende på

en enstaka fastighet skall kunna företas också utan samband med legalisering.

Som framgår av den föreslagna lagtexten skall förrättningen avse en fastighet. Härmed avses en hel registerfastighet. Den som genom äganderättsutredning vill vinna lagfart på en sämjelott eller annat område av en registerfastighet bör liksom nu vara hänvisad till legaliseringsförfarandet och den möjlighet till äganderättsutredning som enligt 21 § ÄULL finns inom ramen för detta.

Förutsättningen för äganderättsutredning med avseende på en enstaka fastighet skall enligt förslaget vara att fastigheten hävdas med äganderättsanspråk av någon som saknar lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst. Detta innebär att en utredning inte kan inledas beträffande en fastighet till vilken ingen framställt några äganderättsanspråk. Det innebär vidare att äganderättsutredning inte kan komma i fråga när den oklarhet som föreligger hänför sig till nuvarande innehavarens åtkomst.

Utredningen föreslår ingen ändring beträffande paragrafens andra stycke. Enligt vad som föreskrivs i detta förutsätter en äganderättsutredning att länsstyrelsen meddelat förordnande om en sådan. Innan förordnande meddelas skall länsstyrelsen samråda med inskrivningsmyndigheten.

Som framhållits i den allmänna motiveringen bör äganderättsutredning inte företas när syftet med utredningen kan uppnås på ett enklare sätt genom lagfartssammanträde. Med denna utgångspunkt blir det framför allt i två slags situationer som äganderättsutredning bör ha företräde framför lagfartssammanträde. Den ena är då fastigheten berörs av en annan lantmäteriförrättning. Att lagfartsfrågan får sin lösning i samband med förrättningen och inom ramen för den sakägarutredning som lantmätaren ändå skall göra innebär en väsentlig förenkling i förhållande till den ordning som nu gäller. Den andra situationen är då lösningen av äganderättsfrågan förutsätter en undersökning av hävden. En sådan undersökning kan företas enklare inom ramen för äganderättsutredningens förrättningsförfarande än genom ett lagfartssammanträde. Är emellertid hävdeförhållandena klara och berörs fastigheten inte av någon annan lantmäteriförrättning, finns det i allmänhet inte någon anledning att förordna om äganderättsutredning. Lagfartssammanträdet får nämligen anses lämpligare när avgörandet i lagfartsfrågan kan ske efter en rent rättslig bedömning.

En äganderättsutredning kan i motsats till ett lagfartssammanträde utmynna i ett lagfartsgrundande avgörande även när det föreligger motstridiga äganderättsanspråk till samma fastighet från flera personer. Att även tvistiga frågor avgörs är lämpligt när äganderättsutredningen – såsom skall vara fallet enligt nuvarande lagstiftning – berör ett område med flera fastigheter. Det är då mest ändamålsenligt att alla oklarheter i ägarförhållandena reds ut i ett sammanhang. Äganderättsutredning, som är en lantmäteriförrättning, kan emellertid inte anses vara det institut som är lämpligast när det gäller att avgöra en tvist om bättre rätt till en enstaka fastighet. En sådan tvist bör i första hand prövas i vanlig ordning i ett domstolsförfarande. Det som nu sagts innebär att ett förordnande om äganderättsutredning beträffande en enstaka fastighet i allmänhet inte bör meddelas när det redan från början står klart att motstridiga äganderättsan-

språk har framställts. En annan sak är att det som regel inte finns anledning att ställa in en påbörjad äganderättsutredning bara därför att det under utredningens gång kommer fram att äganderättsfrågan är tvistig.

2 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.4.4 och 3.2.5

Äganderättsutredning kan enligt 21 § ÄULL företas i samband med en legaliseringsförrättning. I andra fall är äganderättsutredningen enligt gällande ordning alltid en fristående lantmäteriförrättning. Sålunda kan äganderättsutredning inte handläggas gemensamt med en fastighetsbildnings-, anläggnings- eller ledningsrättsförrättning.

Som framgått av den allmänna motiveringen och specialmotiveringen till 1 § är den nya möjlighet till äganderättsutredning beträffande en enstaka fastighet som öppnas genom förslaget framför allt avsedd för sådana fall då fastigheten ändå berörs av en lantmäteriförrättning och det är ändamålsenligt att lagfartsfrågan får sin lösning inom ramen för denna förrättning. Det föreslagna tillägget till förevarande paragraf – inskjutet som ett nytt andra stycke – ger utrymme för FBM att handlägga äganderättsutredning gemensamt vid en förrättning med fråga om fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt.

Det har i annat sammanhang (specialmotiveringen till 4 kap. 11 § FBL) framhållits att den som gör ansökan om en fastighetsbildning eller annan förrättningsåtgärd måste genom lagfart eller på annat sätt kunna styrka sin äganderätt till en berörd fastighet. Den möjlighet till samordning mellan en äganderättsutredning och annan lantmäteriförrättning som här föreslås är inte avsedd att medge undantag från den angivna regeln. Om den som vill få till stånd en fastighetsbildning av visst slag för egen del saknar klar bevisning om sin äganderätt, måste fastighetsbildningen föregås av ett avgörande i äganderättsfrågan, antingen genom äganderättsutredning eller lagfartssammanträde. Detta innebär att en gemensam förrättning för äganderättsutredning och fastighetsbildning eller annan förrättningsåtgärd egentligen aktualiseras bara när den fastighet som är oklar i fråga om äganderätten dragits in i förrättningen på ansökan av ägaren till någon annan berörd fastighet.

I nuvarande andra stycket, som innehåller huvudbestämmelsen om förfarandet vid äganderättsutredning, har hänvisningen till 4 kap. 42 § FBL fått utgå. Ändringen är en följd av utredningens, i avsnitt 3.2.5 motiverade, förslag om att utmönstra sistnämnda paragraf.

5.5 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen

1 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.1

Paragrafen anger vilka gemensamma anläggningar som omfattas av lagen. På skäl som redovisats i den allmänna motiveringen, avsnitt 4.3.3.1, har

paragrafen fått ett nytt andra stycke enligt vilket det inte blir tillåtet att inom område där exploatering för bostadsbebyggelse pågår inrätta annan gemensamhetsanläggning än sådan som är nödvändig för ett ändamålsenligt boende i området.

Frågan om vid vilken tidpunkt exploateringen skall anses avslutad eller m. a. o. när hinder för inrättande av en gemensamhetsanläggning på grund av innehållet i den nu förordade bestämmelsen inte längre föreligger bör enligt utredningens mening besvaras på följande sätt. Huvudregeln bör vara att samtliga fastigheter inom exploateringsområdet har försålts. De som skall bebo området kommer därigenom att vara sakägare vid anläggningsförrättning som berör dessa boendes fastigheter. Från denna huvudregel bör dock kunna göras undantag. Om sålunda ett mindre antal fastigheter inom området förblivit osålda och det i anslutning till en ansökan om anläggningsförrättning utreds att fastigheterna i fråga utbjudits till försäljning på sedvanligt sätt, bör förevarande bestämmelse inte lägga hinder i vägen för förrättningens genomförande. Hur fördelningen mellan sålda och osålda fastigheter skall gestalta sig för att tveksamhet om förrättningens tillåtlighet inte skall uppkomma kan knappast anges. Ett minimikrav bör emellertid vara att de sålda fastigheterna är fler än de osålda.

I den allmänna motiveringen har utredningen uttalat att det får överlämnas åt rättstillämpningen att dra upp gränsen mellan nödvändiga anläggningar och andra. Det får antas att den av utredningen här förordade bestämmelsen kommer att återverka på detaljplanearbetets bedrivande. I en detaljplan avseende ett nyexploateringsområde bör således endast förutsättas sådana gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga, dvs. behövs för bebyggelsen. Andra anläggningar än sådana som ansetts nödvändiga kan emellertid mycket väl vara önskvärda. Önskvärda anläggningar kan vara sådana som av miljömässiga, sociala eller liknande allmänna skäl bör finnas, dock utan att kunna hänföras till nödvändiga anläggningar. I nya områden kan det t. ex. vara en lokal eller anläggningar för samvaro, lek och utevistelse som går utöver normal standard. Även om gemensamhetsanläggningen inte är nödvändig kan det finnas anledning att utveckla motiven för den i planhandlingarna och redovisa den planmässiga bedömningen av dess sociala eller miljömässiga betydelse. En detaljplan som tillkommit efter ett planarbete bedrivet på nu nämnt sätt kommer att vara till stöd vid en senare förrättning enligt anläggningslagen. Enligt utredningens mening bör fastighetsbildningsmyndigheten kunna utgå från att om anläggningen förutsatts som nödvändig i planen den även är att anse som nödvändig vid tillämpningen av det föreslagna tillägget till förevarande paragraf. På motsvarande sätt bör planen vara styrande för önskvärda anläggningar. En anläggning som i planen redovisats som önskvärd bör således inte få inrättas förrän tidigast vid den tidpunkt när exploateringen – i enlighet med vad utredningen ovan anfört – är att anse som avslutad.[1]

[1] I fråga om redovisning i detaljplan av gemensamhetsanläggningar som nödvändiga och önskvärda samt om den närmare innebörden av dessa begrepp kan här hänvisas till en i augusti 1985 daterad skrivelse från lantmäteriverket och planverket till landets kommunstyrelser, byggnadsnämnder, fastighetsbildningsmyndigheter och länsstyrelser. Skrivelsen är benämnd "Gemensamhetsanläggningar i detaljplan" (Lantmäteriverket dnr 300-1034-84, Planverket dnr 918/83.)

7 §

Allmän motivering: avsnitt 4.1.5

Paragrafens första stycke innehåller bl. a. en definition av begreppet hyresgästorganisation. Definitionen har ändrats i enlighet med vad som anförts i den allmänna motiveringen, avsnitt 4.1.5.

Den geografiska begränsning som f. n. gäller i fråga om hyresgästinflytande vid tillämpningen av 7, 18, 19, 30 och 31 §§ AL har i lagtekniskt hänseende kommit till uttryck som övergångsbestämmelser till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen.[2] I avsnitt 4.1.5 har utredningen förordat att tillämpningsområdet för de ifrågavarande inflytandereglerna utvidgas till att omfatta hela landet. Som en följd härav har utredningen föreslagit att de nämnda övergångsbestämmelserna upphävs.

18 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.4

I paragrafen regleras frågan om rätt att ta initiativ till anläggningsförrättning. Här har nu föreslagits en föreskrift om att även en samfällighetsförening får ta sådant initiativ. Förutsättningarna härför är dock att initiativet grundar sig på ett stämmobeslut och att förrättningen angår gemensamhetsanläggning under föreningens förvaltning. Förslaget har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 4.3.3.4. Där framgår närmare i vilka situationer utredningen tänkt sig initiativrätten utnyttjad.

Av kravet på att samfällighetsföreningens initiativrätt skall grundas på ett stämmobeslut följer att beslutet bör vara fogat till föreningens förrättningsansökan.

Fastighetsägare som är missnöjd med ett ifrågavarande stämmobeslut har naturligtvis möjlighet att klandra beslutet enligt reglerna om talan mot föreningsstämmobeslut i lagen om förvaltning av samfälligheter. För att förrättningsansökan från samfällighetsförening skall tas upp till prövning måste därför föreligga uppgift om antingen att stämmobeslutet inte klandrats inom rätt tid eller att beslutet fastställts genom ett lagakraftvunnet domstolsavgörande.

19 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.5 och 4.3.3.4

I paragrafens första stycke, som innehåller huvudbestämmelsen om förfarandet vid anläggningsförrättning, har hänvisningen till 4 kap. 42 § FBL fått utgå. Ändringen är en följd av utredningens, i avsnitt 3.2.5 motiverade, förslag om att utmönstra sistnämnda paragraf.

I första stycket har även gjorts den ändringen att där intagits en föreskrift om att en samfällighetsförening är sakägare vid omprövningsförrättning angående ändring av kretsen av fastigheter som deltar i den av föreningen förvaltade gemensamhetsanläggningen. Skälen till förslaget har angetts i den

[2] Övergångsbestämmelserna finns intagna i lagboken under 7 § AL.

allmänna motiveringen, avsnitt 4.3.3.4. Föreskriftens närmare innebörd är att det blir enbart föreningen – och således inte därjämte delägarna i gemensamhetsanläggningen – som skall behandlas som sakägare vid en ifrågavarande omprövningsförrättning.

Genom hänvisningen i förevarande paragrafs första stycke första meningen till 4 kap. 11 § FBL i dess av utredningen ovan föreslagna nya lydelse, framgår att en samfällighetsförening kan komma att inta sakägarställning även vid andra slags anläggningsförrättningar. Det gäller förrättningar angående av samfällighetsföreningen förvaltad gemensamhetsanläggning som inte har till syfte att förändra eller bestämma delaktigheten i anläggningen. Om exempelvis en enskild delägare har ansökt om förrättning för komplettering av en redan befintlig anläggning med ytterligare någon nyttighet är det således föreningen och inte de övriga delägarna som är sakägare. Ett annat exempel utgör förrättning angående inlösen av fastighet eller del av denna enligt 12 § andra stycket AL. Även i en sådan, av fastighetsägaren initierad, förrättning blir föreningen att betrakta som sakägare.

22 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.1

I förevarande paragraf förekommer en hänvisning till 8 kap. 7 § FBL. Denna paragraf föreslås upphävd – se även betänkandet Fastighetsbildning 3 (SOU 1984:72). Den ersätts delvis genom den föreslagna 4 kap. 11 § FBL. Hänvisning till denna paragraf finns redan i 19 § AL.

Det skall anmärkas att hänvisningen till FBL i 19 § AL också innebär att vad som här föreslagits i fråga om 4 kap. 11 § i övrigt samt beträffande 4 kap. 12, 18 och 22 §§ FBL kommer att gälla vid en anläggningsförrättning. Förslagen till ändring i delgivningslagen får också betydelse för sådan förrättning.

35 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.3

Paragrafen anger förutsättningarna för omprövning av anläggningsförrättning. På skäl som angetts i den allmänna motiveringen, avsnitt 4.3.3.3, har utredningen föreslagit ett tillägg till paragrafens första stycke som medför att möjligheterna att få till stånd omprövningsförrättning utvidgas.

Ändringen har i första hand föranletts av önskemål om att lättare kunna få till stånd omprövning av anläggningsbeslut som gäller gemensamhetsanläggningar inom bostadsområden. Räckvidden av förslaget är emellertid inte inskränkt till denna situation. Ett genomförande av förslaget innebär att det, oavsett vad den tidigare förrättningen angått för förhållanden, blir lättare att få omprövad fråga som behandlats och avgjorts vid förrättningen.

Övergångsbestämmelserna

I överensstämmelse med vad som är brukligt har i ikraftträdandebestämmelsen här inte angetts vid vilken tidpunkt de nya bestämmelserna skall träda i kraft samt när övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen skall upphöra att gälla.

Har förrättning enligt anläggningslagen påbörjats före ikraftträdandet kan svårigheter uppstå att tillämpa dels 7 § AL i dess nya lydelse, dels 7, 19, 30 och 31 §§ utanför deras nuvarande geografiska tillämpningsområde. Enligt utredningens mening bör därför gälla att om sammanträde med sakägarna har hållits före ikraftträdandet skall fortfarande tillämpas 7 § AL i dess äldre lydelse samt övergångsbestämmelserna till lagen (1974:822) om ändring i anläggningslagen. En föreskrift härom har fogats till ikraftträdandebestämmelsen.

Till sistnämnda bestämmelse har utredningen även funnit lämpligt att foga en bestämmelse av innehåll att de nya reglerna i 1 § andra stycket och 19 § första stycket andra meningen AL inte skall tillämpas beträffande anläggningsförrättningar som har sökts före ikraftträdandet.

5.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter

7 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.1

Paragrafen innehåller vissa föreskrifter om fastighetsdomstols medverkan vid delägarförvaltning av samfällighet.

Första stycket

Här stadgas att om delägarna inte kan enas i fråga om viss förvaltningsåtgärd, fastighetsdomstolen skall på begäran av delägare förordna någon att hålla sammanträde med delägarna för avgörande av frågan. Förordnande skall dock inte meddelas om omständigheterna i stället föranleder att föreningsförvaltning anordnas. Här föreslås nu att föreskriften om domstols förordnande av sammanträdesledare upphävs. I stället föreskrivs att när ett ifrågavarande delägarsammanträde begärs skall det, utan särskilt förordnande, hållas av fastighetsbildningsmyndigheten. Härjämte föreskrivs att fastighetsbildningsmyndigheten, på begäran av delägare, i stället får förordna någon att hålla sammanträdet i fråga. Sammanträdet skall hållas för avgörande av den tvistiga frågan eller, om omständigheterna därtill föranleder, för anordnande av föreningsförvaltning. Skälen till ändringarna är redovisade i avsnitt 4.3.3.1.

Andra stycket

Har begäran om förordnande enligt första stycket framställts får enligt förevarande stycke fastighetsdomstolen, om synnerliga skäl föranleder det,

vidtaga vissa interimistiska åtgärder som behövs för att säkerställa delägarbeslutet. Denna befogenhet föreslås nu överförd på fastighetsbildningsmyndigheten. Genom hänvisningen i 21 § SFL till nu avhandlade lagrum blir den nya ordningen tillämplig även i fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening.

8 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.1

I paragrafen stadgas att den som förordnats att hålla sammanträde enligt 7 § SFL skall utreda vilka som är delägare. Som en konsekvens av den föreslagna ändringen i sistnämnda paragraf i fråga om sammanträdesledare föreskrivs nu att förevarande utredningsskyldighet skall ankomma på den som skall hålla sammanträdet i fråga.

18 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.5

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om samfällighetsförenings ändamål och verksamhet. Enligt den gällande lydelsen av andra stycket får samfällighetsförening ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose. Utredningen har nu föreslagit att andra stycket omformuleras och i stället ges en positiv utformning. Syftet med ändringen har angetts i den allmänna motiveringen, avsnitt 4.3.3.5.

Det skulle naturligtvis kunna övervägas att i stället för den förordade lagändringen göra en precisering i lagtexten av de åtgärder som ryms inom en samfällighetsförenings befogenhet. Utredningen har emellertid avstått härifrån eftersom en sådan precisering inte torde vara möjlig att göra på ett tillfredsställande sätt. Vad som skall falla inom ramen för förvaltningsändamålet låter sig lämpligare bedömas med hänsyn till omständigheterna i varje särskilt fall. Till viss vägledning för denna bedömning har, med tanke i första hand på samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar i bostadsområden, vissa riktlinjer angetts i avsnitt 4.3.3.5.

20 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.1

Paragrafen innehåller bestämmelser om bildande av samfällighetsförening. På i avsnitt 4.3.3.1 närmare anförda skäl föreslås nu dels att vad som föreskrivs i andra och tredje styckena om fastighetsdomstols förordnande av sammanträdesledare utmönstras och ersätts med föreskrifter om att fastighetsbildningsmyndigheten, utan särskilt förordnande, skall vara sammanträdesledare, dels att i andra stycket föreskrivs – för de fall samfällighetsförening skall bildas vid sammanträde fristående från förrättning enligt FBL eller AL – att fastighetsbildningsmyndigheten, på begäran av delägare, får förordna någon till sammanträdesledare.

20 a §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.1

Paragrafen är ny. I denna har tagits upp vissa bestämmelser om bildande av samfällighetsförening som skall förvalta gemensamhetsanläggning inom bostadsområde där exploatering för bostadsbebyggelse pågår. Motiven bakom förslaget har angetts i avsnitt 4.3.3.1.

Föreskriften i första stycket om att sammanträde för bildande av en ifrågavarande samfällighetsförening inte får hållas förrän till försäljning utbjudna fastigheter som skall delta i anläggningen sålts och tillträtts av köparna utgör huvudregeln. Enligt samma stycke får undantag från denna göras om synnerliga skäl föreligger. Den undantagssituation utredningen i första hand tänkt på är den där det visat sig inte gå att sälja alla fastigheterna inom exploateringsområdet. I sådana fall bör det ges ett visst utrymme för att ändå kunna bilda en samfällighetsförening. Som riktlinje för bedömningen av om en undantagssituation är för handen anser utredningen bör gälla att de osålda fastigheterna varit utbjudna till försäljning på sedvanligt sätt samt att antalet fastigheter som tillträtts av köparna uppgår till mer än hälften av de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen (jfr vad utredningen anfört i specialmotiveringen till ändringen i 1 § AL).

Om den situationen föreligger att ett exploateringsområde skall utbyggas i etapper måste vad som föreskrivs i första stycket bedömas med hänsyn härtill. Om således ett färdigställt etappområde med egen gemensamhetsanläggning föreligger, får föreningsbildning för förvaltning av anläggningen ske utan hinder av att återstående delar av exploateringsområdet ännu ej är utbyggda. Förutsättningen är dock att fastigheterna inom etappområdet varit utbjudna till försäljning och till ett antal av mer än hälften tillträtts av köparna.

Det får ankomma på sammanträdesledaren att bedöma om förutsättningarna för föreningsbildning är uppfyllda.

En följd av det framlagda förslaget blir att intill dess föreningsbildning kan ske kommer förvaltningen av gemensamhetsanläggningen att vara anordnad som delägarförvaltning. Det betyder att anläggningen inledningsvis kommer att förvaltas av enbart exploatören samt därefter – allt eftersom fastigheterna säljs och tillträds – av exploatören och köparna.

I andra stycket har stadgats att begäran om sammanträde enligt första stycket får göras, förutom av delägare, av byggnadsnämnden och länsstyrelsen. Motivet till att tillerkänna byggnadsnämnden och länsstyrelsen en ifrågavarande initiativrätt är följande.

Genom 20 § andra stycket SFL har fastighetsbildningsmyndigheten tillagts möjlighet att, i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen, ta initiativ till bildande av samfällighetsförening i fall när det från allmän synpunkt är av väsentlig betydelse att så sker. Enligt uttalanden i förarbetena föreligger en sådan situation när samfälligheten tillkommit på initiativ av det allmänna (prop. 1973:160 s. 390). Bestämmelsens tillämpningsområde är emellertid inte inskränkt till nämnda situation. Den bör enligt förarbetena även kunna tillämpas i andra situationer när det från allmän synpunkt är angeläget att en samfällighet ställs under organiserad förvaltning.

En samfällighet tillgodoser ofta inte enbart enskilda utan också allmänna intressen. Ett uttryck härför är att representanter för det allmänna – byggnadsnämnden eller länsstyrelsen – enligt anläggningslagen fått rätt att ta initiativ till samfällighetsbildning. Enligt fastighetsbildningsutredningens bedömning hör gemensamhetsanläggningar inom bostadsområden mestadels till den nu nämnda kategorin samfälligheter. Det är uppenbarligen ett samhällsintresse att en samfällighet som har betydelse från allmän synpunkt förvaltas på ett effektivt sätt. Eftersom utredningens förslag innebär att föreningsbildningen normalt kommer att förläggas till en senare tidpunkt än förrättningen för bildandet av gemensamhetsanläggningen, kommer inte alltid fastighetsbildningsmyndigheten att kunna bevaka det samhälleliga intresset av att en samfällighetsförening bildas. På grund härav har utredningen funnit lämpligt att lösa frågan på det sättet att samma representanter för det allmänna, som har rätt att ta initiativ till en anläggningsförrättning, även får rätt att begära sammanträde för bildande av samfällighetsförening.

21 §

Allmän motivering: avsnitt 4.2.6

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser i fråga om omröstning på sammanträde för bildande av samfällighetsförening som skall förvalta gemensamhetsanläggning i integrerade bostadsområden eller i områden där bostäderna innehas med antingen hyres- eller bostadsrätt. Genom hänvisningen till den nya 49 a § SFL kommer samma omröstningsregler att gälla såsom vid omröstning på stämma som hålls i en redan bildad samfällighetsförening. Bakgrunden till bestämmelserna har redovisats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.2.6 under rubriken Alternativ 2. Individuellt röstningsförfarande.

Genom att i paragrafen angetts att det skall vara fråga om föreningsförvaltning av gemensamhetsanläggning inom bostadsområde faller utanför paragrafens tillämpningsområde sådana fall där till anläggningen anslutits förutom bostadsfastighet även jordbruksfastighet. Skälet härtill är att utredningen inte anser sig kunna överblicka konsekvenserna av att låta de nya reglerna gälla när en nämnd situation är för handen.

I övrigt bör emellertid begreppen bostadsområde och bostad tolkas liberalt. När det gäller en hyresfastighet beträffande vilken hyresförhandlingslagens regler inte är tillämpliga – fråga kan vara om sådan hyresfastighet som innehåller lägenheter för exempelvis enbart kontors- eller affärsändamål – kan det fastigheten åsatta andelstalet vid en anläggningsförrättning inte fördelas på de olika lägenheterna genom en förhandlingsöverenskommelse. De föreslagna röstningsreglerna med avseende på hyresgästerna kan således inte tillämpas. Däremot bör de nya reglerna om att röstetalet för medlemmarna i samfällighetsföreningen alltid skall beräknas efter delägarfastigheternas andelstal – eventuellt modifierat med hänsyn till röstspärrsregeln – med fördel kunna tillämpas beträffande jämväl en nu ifrågavarande hyresfastighet.

28 §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.2

Paragrafen upptar föreskrifter om vad stadgarna för en samfällighetsförening skall innehålla. På skäl som närmare redovisats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.3.3.2 har till dessa föreskrifter lagts ytterligare en med det innehållet att stadgarna beträffande en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning inom bostadsområden med småhusfastigheter eller med sådana fastigheter jämte hyres- eller bostadsrättsfastigheter även skall ange de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Småhusfastighet kan i detta sammanhang vara såväl en fastighet för permanentboende som en fritidsfastighet.

Som nämnts i avsnitt 4.3.3.2 skall skyldigheten att fondera även gälla beträffande samfällighetsföreningar som redan finns när de gjorda tilläggen i nu förevarande paragraf träder i kraft. Till ikraftträdandebestämmelsen har utredningen därför fogat en särskild föreskrift med det innehållet att sådan ändring av stadgarna som föranleds av tilläggen i 28 § skall beslutas på den föreningsstämma som äger rum närmast efter ikraftträdandet. Det ankommer därefter på föreningens styrelse att ombesörja att fondavsättning kommer till stånd.

I 41 a § andra stycket SFL har utredningen föreslagit att av utgifts- och inkomststaten för föreningen skall framgå de belopp som åtgår till fondavsättning. Eftersom utgifts- och inkomststaten enligt vad som stadgas i 41 § SFL skall föreläggas föreningsstämman för godkännande kan det vara lämpligt att styrelsen redan vid den ovan nämnda föreningsstämman lägger fram en utgifts- och inkomststat med förslag till hur mycket som skall fonderas för att därigenom kunna komma igång med fondavsättningen så fort som möjligt. I annat fall kan fondavsättningen inte påbörjas förrän efter den nästkommande stämma vid vilken en ifrågavarande utgifts- och inkomststat godkänts.

41 a §

Allmän motivering: avsnitt 4.3.3.2

Paragrafen är ny. Första stycket innehåller bestämmelser om underhållsplan. I andra stycket föreskrivs att det av utgifts- och inkomststaten för förening som är skyldig att fondera skall framgå de belopp som åtgår till fondavsättning. Motiven bakom förslagen har angetts i avsnitt 4.3.3.2.

Bestämmelserna i första stycket utgör komplement till vad utredningen ovan förordat under 28 § SFL. Som utredningen uttalat i den allmänna motiveringen torde bedömningarna i fråga om vad som är påkallat att fondera som regel fordra en underhållsplan. I vissa situationer torde dock en sådan plan kunna undvaras. Utredningen tänker då på anläggningar som omfattar enbart någon enstaka nyttighet av gemensamhetskaraktär. Storleken på behövliga fondavsättningar torde i sådana fall kunna bedömas ändå. Det nu sagda har utredningen låtit komma till uttryck genom att i lagtexten

föreskriva att en underhållsplan skall upprättas om det "inte är obehövligt".

Innan uttaxering av bidrag från föreningsmedlemmarna kan ske skall enligt 41 § SFL en utgifts- och inkomststat upprättas av styrelsen. Staten skall framläggas på föreningsstämma och godkännas av stämman. Enligt utredningens mening bör medlemmarna av utgifts- och inkomststaten kunna utläsa hur mycket av inbetalda medel som skall fonderas och i förekommande fall kunna fordra andra belopp än de styrelsen föreslagit. Bestämmelsen i förevarande paragrafs andra stycke är ett uttryck för vad nu sagts.

Av de ifrågavarande bestämmelsernas karaktär av komplement till de tillagda reglerna i 28 § SFL och av den ovan nämnda övergångsbestämmelsen till sistnämnda paragraf följer att bestämmelserna i 41 a § även kommer att gälla beträffande äldre samfällighetsföreningar.

49 §

Allmän motivering: avsnitt 4.2.6

Paragrafen innehåller i första och andra styckena bestämmelser om omröstning och beslut på föreningsstämma. I tredje stycket sägs att första och andra styckena inte gäller om annat följer av 51 eller 52 § SFL. Till de uppräknade paragraferna har utredningen nu fogat 49 a § SFL. Tillägget är föranlett av de särskilda röstningsregler utredningen föreslagit skall gälla i fråga om sådana samfällighetsföreningar som sägs i 21 a § SFL.

49 a §

Allmän motivering: avsnitt 4.2.6

Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om omröstning på föreningsstämma hållen av samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning i integrerade bostadsområden eller i områden där bostäderna innehas med antingen hyres- eller bostadsrätt. Bakgrunden till bestämmelserna har redovisats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.2.6 under rubriken Alternativ 2. Individuellt röstningsförfarande.

De nya bestämmelserna tar endast över vad som sägs i 49 § första stycket SFL. Sistnämnda paragrafs andra stycke är således tillämpligt även beträffande nu ifrågavarande samfällighetsföreningar. Tillämpningsområdet för utövande av rösträtt genom ombud kommer dock av naturliga skäl att bli inskränkt. En hyresfastighetsägare och en bostadsrättsförening, som på grund av förhandlingsöverenskommelse respektive beslut fattat på bostadsrättsföreningens stämma fått avstå från sin rösträtt till förmån för lägenhetshavarna, kan självfallet inte låta ett ombud utöva rösträtt eftersom de inte längre förfogar över en sådan rätt.

Det kan naturligtvis tänkas att en lägenhetshavare som har rösträtt på grund av innehållet i 49 a § andra stycket är förhindrad att själv rösta. Enligt utredningens mening bör reglerna i 49 § andra stycket SFL om medlems rätt att rösta genom ombud kunna tillämpas analogt i sådana fall.

Det föreslagna individuella röstningsförfarandet kommer att ställa en del nya krav på stämmoordföranden. Han måste således kontrollera att lägenhetshavarna i hyres- och bostadsrättsfastigheter har rätt att rösta. Det innebär att senast vid föreningsstämman skall för ordföranden uppvisas erforderliga legitimationshandlingar. Hyresgästerna i en hyresfastighet måste således förete en förhandlingsöverenskommelse – upprättad med iakttagande av de formkrav som sägs i 19 § hyresförhandlingslagen – angående fördelning av det hyresfastigheten åsatta andelstalet. För bostadsrättshavarsidan utgörs legitimationshandlingen av ett beslut från bostadsrättsföreningens stämma om fördelning av det andelstal som åsatts bostadsrättsfastigheten. Beslutet måste ha vunnit laga kraft. Om de nämnda legitimationshandlingarna inte uppfyller de angivna kraven eller om förhandlingsöverenskommelse inte har träffats respektive beslut om andelstalsfördelning inte har fattats på bostadsrättsförenings stämma, är hyresfastighetsägare och bostadsrättsförening bibehållna vid sin rösträtt. Stämmoordföranden har sålunda att tillämpa röstningsregeln i förevarande paragrafs första stycke, dvs. att låta fastighetsägarna rösta med tillämpning uteslutande av andelstalsmetoden. Som utredningen angett i specialmotiveringen till 21 a § SFL skall samma sak gälla beträffande sådan hyresfastighet som inte omfattas av hyresförhandlingslagens regler.

Stämmoordföranden måste naturligtvis även på lämpligt sätt kontrollera att röstande lägenhetshavare innehar lägenhet i fastighet vars andelstal fördelats på lägenheterna, exempelvis genom förfrågan hos fastighetsägaren. I tveksamma fall bör stämmoordföranden vara oförhindrad att kräva att lägenhetshavaren företer upplåtelsehandling. Om en hyresgäst överlåter sin hyresrätt till annan eller om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet inställer sig frågan vad som skall gälla beträffande rösträtten. Det är inte självklart att låta rösträtten automatiskt övergå till den nye innehavaren, i synnerhet om denne har fått dispositionsrätt till enbart en del av lägenheten. Av praktiska skäl har fastighetsbildningsutredningen valt att avstå från att föreskriva en sådan automatisk övergång. Den överlåtande hyresgästen och den upplåtande bostadsrättshavaren skall således vara bibehållna sin rösträtt. Ingenting hindrar emellertid att de befullmäktigar andrahandshyresgästen att rösta för deras räkning.

I förevarande paragrafs första stycke har föreskrivits att regeln om röstspärr i 49 § första stycket tredje meningen SFL skall äga tillämpning även i nu ifrågavarande röstningsfall. Med anledning härav skall till förtydligande sägas att när det i regeln talas om "medlems" rösträtt så innefattas under detta begrepp även sådan hyresgäst och bostadsrättshavare som, på grundval av vad som sägs i nu avhandlade paragrafs andra stycke, äger rösta på föreningsstämma. Konsekvensen härav blir – vilket utredningen också framhållit i den allmänna motiveringen – att regeln om röstspärr i praktiken inte får någon verkan, eftersom en var röstberättigads röstetal baserar sig på så låga andelstal att röstetalet redan i omodifierat skick inte överstiger en femtedel av det sammanlagda röstetalet.

När fastighetsbildningsutredningen föreslagit att hyres- och bostadsrättsfastigheters andelstal kan fördelas på de i fastigheterna ingående lägenheterna har utredningen i första hand avsett att det är *hela* det fastigheten åsatta andelstalet som skall fördelas. De framlagda ändringarna i 5 § hyresförhand-

lingslagen och 59 § bostadsrättslagen har emellertid getts sådan utformning att det även föreligger möjlighet att fördela enbart en *andel* av det åsatta andelstalet. I sådana fall får såväl fastighetsägaren som lägenhetshavarna rösta efter ett röstetal som grundar sig på det inte fördelade respektive fördelade andelstalet. Bedömandet av när en ifrågavarande partiell fördelning är lämplig att göra överlämnar fastighetsbildningsutredningen åt rättstillämpningen.

Redan enligt gällande ordning får innehavare av rättighet i delägarfastighet *klandra* ett stämmobeslut som berör hans rätt (53 § SFL). Detta förhållande rubbas naturligtvis inte av utredningens här framlagda förslag om individuell rösträtt för hyresgäster och bostadsrättshavare. Reformen kan snarare sägas ge nämnda kategorier rättighetshavare ett större berättigande än tidigare att få föra talan mot ett stämmobeslut.

52 §

Allmän motivering: avsnitt 4.2.6

Paragrafen innehåller bestämmelser om omröstning i fråga om ändring av föreningens stadgar. Vidare meddelas bestämmelser om registrering av sådant beslut. I paragrafen har nu intagits en föreskrift om att beträffande sådana samfällighetsföreningar som sägs i 21 a § SFL skall vid omröstningen tillämpas reglerna i 49 a § SFL. Bakgrunden till bestämmelsen har redovisats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.2.6.

Övergångsbestämmelserna

Punkt 1

I överensstämmelse med vad som är brukligt har i ikraftträdandebestämmelsen här inte angetts vid vilken tidpunkt de nya bestämmelserna skall träda i kraft.

Punkt 2

Här anges att den nya regeln i 20 a § inte skall äga tillämpning i de fall anläggningsförrättning sökts före ikraftträdandet och om förhållandena därvid är sådana att sammanträde för föreningsbildningen skall hållas av fastighetsbildningsmyndigheten i samband med förrättningen. Bestämmelsen är betingad av praktiska skäl.

Punkt 3

Bestämmelsen har behandlats i dels den allmänna motiveringen, avsnitt 4.3.3.2, dels i specialmotiveringen till 28 §.

Punkt 4

Bestämmelsen har behandlats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.2.6.

5.7 Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen

16 §

Allmän motivering: avsnitt 3.2.5

I paragrafens första stycke, som innehåller huvudbestämmelsen om förfarandet vid ledningsförrättning, har hänvisningen till 4 kap. 42 § FBL fått utgå. Ändringen är en följd av utredningens, i avsnitt 3.2.5 motiverade, förslag om att utmönstra sistnämnda paragraf.

20 §

Allmän motivering: avsnitt 2.2.1

I förevarande paragraf förekommer en hänvisning till 8 kap. 7 § FBL. Denna paragraf föreslås upphävd – se även betänkandet Fastighetsbildning 3 (SOU 1984:72). Den ersätts delvis genom den föreslagna 4 kap. 11 § FBL. Hänvisning till denna paragraf finns redan i 16 § LL.

Det skall anmärkas att hänvisningen till FBL i 16 § LL också innebär att vad som här föreslagits i fråga om 4 kap. 11 § FBL i övrigt samt beträffande 4 kap. 12, 18 och 22 §§ FBL kommer att gälla vid förrättning enligt ledningsrättslagen. Förslagen till ändring i delgivningslagen får också betydelse för sådan förrättning.

5.8 Förslaget till lag om ändring i delgivningslagen

9 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.5

I paragrafen finns regler om delgivning med juridiska personer. I första stycket föreskrivs som huvudregel att delgivningen skall ske med den som är behörig ställföreträdare för den juridiska personen eller, om flera är gemensamt behöriga, med någon av dem.

Ett dödsbo är juridisk person. Det förvaltas antingen av en boutredningsman eller av delägarna gemensamt. En tillämpning av huvudregeln i första stycket skulle sålunda ge vid handen att delgivning skall ske med boutredningsmannen, när en sådan är utsedd, eller annars med någon av delägarna. Enligt andra stycket gäller huvudregeln inte i fråga om ett dödsbo som förvaltas av delägarna. Delgivning av ett sådant dödsbo skall ske antingen med samtliga delägare enskilt eller med en delägare som sitter i boet.

Här föreslås – i enlighet med vad som utvecklats i den allmänna motiveringen – sådan ändring i andra stycket att huvudregeln i första stycket likväl får tillämpas med avseende på ett delägarförvaltat dödsbo under förutsättning att delgivningen angår förvaltningen av fast egendom som tillhör dödsboet. Delgivning kan alltså ske med vilken som helst av delägarna.

Det föreskrivna rekvisitet för den här föreslagna ordningen, att delgivningen skall angå förvaltningen av en fastighet, torde i allmänhet inte behöva vålla några tolkningsproblem. Undantagsvis kan kanske sådana problem likväl uppkomma. Det kan t. ex. diskuteras i vad mån ett föreläggande från en hälsovårdsnämnd till ett dödsbo som driver rörelse i egen fastighet skall anses angå förvaltningen av fastigheten eller inte. Skulle föreläggandet vara av det slaget att det kunnat riktas också mot fastighetsägaren för den händelse dödsboet bedrivit sin rörelse i förhyrda lokaler, bör dock ärendet anses ha tillräcklig fastighetsanknytning för att den föreslagna ordningen skall kunna tillämpas.

10 §

Allmän motivering: avsnitt 2.1.5

Paragrafen innehåller i första resp. andra stycket bestämmelser om delgivning med delägare i samfällighet samt medlemmar i sammanslutning som inte är juridisk person resp. delägare i gruva som innehas med samäganderätt. I tredje stycket finns en bestämmelse om underrättelseskyldighet för den som utan att vara behörig ställföreträdare mottagit delgivning för samfällighetens, sammanslutningens eller gruvans räkning.

Här föreslås i enlighet med vad som utvecklats i den allmänna motiveringen ett tillägg till andra stycket som innebär att delgivning med delägarna i en fastighet som innehas med samäganderätt kan ske genom att delgivningshandlingen överlämnas till någon av dem.

Det skall här anmärkas att den föreslagna delgivningsbestämmelsen blir tillämplig också när den samägda fastigheten utgör tillgång i ett enkelt bolag. Därmed kan uppkomma fråga om en delgivning med bolagsmännen avser deras egenskap av fastighetsägare eller såsom ansvariga för den rörelse eller verksamhet som bolaget bedriver. Frågan är densamma som vid dödsbo – se specialmotiveringen till 9 §.

5.9 Förslaget till lag om ändring i lagen om domstolar i fastighetsmål

4 §

Allmän motivering: avsnitt 3.4

Paragrafen reglerar de fall när fastighetsdomstolen är domför i förenklad sammansättning. Av paragrafens andra mening följer att fastighetsdomstolen vid handläggning av mål i vissa fall är domför med en lagfaren domare ensam. När det gäller endomarkompetensen vid handläggning av fastighetsbildningsmål föreslås, av skäl som angetts i den allmänna motiveringen, att utrymmet härför utvidgas. I ett nytt *andra stycke* föreslås sålunda att fastighetsdomstolen, i fastighetsbildningsmål som skall avgöras efter prövning av själva saken, är domför med en lagfaren ledamot om det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet och parterna samtycker till det eller

saken är uppenbar. Domförhetsregeln gäller oavsett om avgörandet skall ske på handlingarna eller vid huvudförhandling. Vid avgörande av mål på handlingarna gäller domförhetsregeln även för det fall enighet föreligger mellan parterna ifråga om hur det överklagade beslutet skall ändras. Vidare skall domförhetsregeln tillämpas när mål avgörs vid sådant särskilt sammanträde som sägs i 16 kap. 3 § FBL. Regelns tillämpning i sistnämnda avseende hänger samman med innehållet i det av utredningen föreslagna tredje stycket i 16 kap. 3 § FBL.

Regeln om att fastighetsdomstolen i fastighetsbildningsmål som skall avgöras efter prövning av själva saken är domför med en lagfaren domare om det är tillräckligt med hänsyn till målets beskaffenhet och parterna samtycker har utformats med motsvarande regel i 1 kap. 3 § femte stycket RB som förebild. Liksom beträffande tillämpningen av sistnämnda regel är, såsom uttalats i den allmänna motiveringen, utgångspunkten för bedömningen av om det är tillräckligt att ett fastighetsbildningsmål avgörs av en enda domare det enskilda målets omfattning och svårighetsgrad. Följande fall är exempel på mål beträffande vilka utredningen anser endomaralternativet i allmänhet bör kunna väljas, nämligen

mål enligt FBL, AL och LL som angår ersättningsfrågor av inte principiell natur och där endast mindre värden står på spel,

mål om ändring av föreskrifter rörande en ledning som angetts i ett ledningsbeslut jämlikt 22 § punkten 6 LL, t. ex. föreskrift rörande det djup på vilket en ledning skall grävas ner,

mål om avstyckning för bebyggelseändamål i strid mot detaljplan, där byggnadsnämnden vägrat medge undantag från planen,

mål som angår fördelning av förrättningskostnaderna.

Det skall betonas att den gjorda uppräkningen inte gör anspråk på att vara uttömmande. Fallen torde emellertid kunna tjäna som en allmän vägledning när det gäller bedömningen av huruvida ett visst enskilt mål är av beskaffenhet att kunna avgöras av ensamdomare.

Oavsett om parterna samtycker skall enligt förslaget endomaralternativet få väljas, när saken är uppenbar. Som nämnts i den allmänna motiveringen har regeln till viss del stadgandet i 42 kap. 20 § andra stycket tredje meningen RB som förebild. Uppenbarhetsrekvisitet torde förmodligen ofta vara uppfyllt i flertalet av de måltyper som uppräknats ovan. En annan typ av mål där saken inte sällan torde kunna bedömas som uppenbar gäller mål där fråga är om undanröjande av fastighetsbildningsbeslut och återförvisning av förrättningen enligt vad som stadgas i 16 kap. 12 § första stycket FBL. Exempel på sådana fall kan vara avstyckningar och fastighetsregleringar som kommit att avse för mycket mark.

I ett *tredje stycke* till förevarande paragraf har utredningen föreslagit att i avgörande av fastighetsbildningsmål som i och för sig är av beskaffenhet att kunna avgöras av ensamdomare i enlighet med vad som ovan förordats, får även en teknisk ledamot delta, om det är lämpligt. Förslaget är närmare kommenterat i den allmänna motiveringen.

Den som avgör om det är lämpligt att den tekniske ledamoten deltar i avgörandet är den lagfarne domare som handlägger målet.

På grund av de gällande omröstningsreglerna kommer det alltid att vara den lagfarne domarens mening som blir utslagsgivande i de fall denne och

den tekniske ledamoten har olika uppfattningar om hur målet skall avgöras. En skiljaktig mening från den tekniske ledamoten är emellertid inte ointressant för den förlorande sidan i målet. Den torde ingå som ett viktigt led i bedömningen av huruvida fastighetsdomstolens avgörande skall överklagas.

5.10 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen

59 §

Allmän motivering: avsnitt 4.2.6

Paragrafen innehåller de grundläggande bestämmelserna om bostadsrättsföreningens stämma. Till paragrafen har nu fogats ett nytt stycke av innehåll att vid föreningsstämman får beslutas om fördelning av det andelstal som åsatts bostadsrättsföreningens fastighet vid förrättning enligt anläggningslagen på de i fastigheten ingående lägenheterna. Bakgrunden till bestämmelsen har redovisats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.2.6 under rubriken Alternativ 2. Individuellt röstningsförfarande.

Reservation

av ledamoten *Agne Hansson*

1. Fråga om hyresgästers ställning enligt anläggningslagen (avsnitt 4.1.5).

Om rätten att utöva hyresgästinflytande i anläggningslagen

Utredningsmajoriteten föreslår att den hyresgästorganisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten ifråga skall utöva hyresgästernas inflytande enligt anläggningslagen. Gäller ej förhandlingsordning skall hyresgästernas inflytande utövas av riksorganisation eller förening av riksorganisation inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen.

Jag kan inte ansluta mig till den begränsning i hyresgästernas inflytande som utredningsmajoritetens förslag innebär. Avtal om förhandlingsordning bör inte krävas. Ej heller skall inflytandet automatiskt kunna övertas av någon annan organisation utan hyresgästernas uppenbara önskan och beslut.

Utredningen borde ha föreslagit att hyresgästinflytandet i anläggningslagen får utövas av hyresgästerna själva i en fastighet och den organisation som dessa bildar för att tillvarata sina gemensamma intressen. I annat fall skall den organisation som har hyresgästernas uppenbara uppdrag utöva detta inflytande. Det krav som skall gälla för inflytandet är att den förening eller organisation som hyresgästerna i fastigheten bildar för att utöva sitt inflytande skall kunna betraktas som en ideell förening.

Frivillig samverkan i föreningsform

Skälen för mitt ställningstagande är följande. För det första innebär utredningsmajoritetens förslag en klar inskränkning i hyresgästernas inflytande. Enighet råder i dag om värdet av att hyresgäster visar ett ökat ansvar och engagemang för bostaden. Förutsättningen för detta ökade engagemang är självklart att det verkliga inflytandet för den enskilde hyresgästen ökar. Genom utredningsmajoritetens förslag blir det inte så.

Genom kravet på förhandlingsordning sätts hyresgästerna under förmynderi av hyresnämnden. Det är hyresnämnden som avgör om organisationen skall få rätt till förhandlingsordning eller ej om parterna inte kan enas om att teckna förhandlingsordning genom frivillig överenskommelse.

Vägrar hyresnämnden organisationen förhandlingsordning övergår hyresgästernas inflytanderätt enligt utredningsmajoritetens förslag automatiskt

till riksorganisation av hyresgäster eller lokalförening till denna. Inflytandet övertas då av en etablerad organisation – i praktiken hyresgäströrelsen som kan betraktas ha monopolställning i detta fall. Enbart av detta skäl är ett sådant förfarande förkastligt. Dessutom har den av majoriteten valda lösningen som sedan tidigare redan finns införd i bostadssaneringslagen givit upphov till tvister mellan hyresgäster och organisation. Hyresgästorganisationen har i vissa fall uppfattats få en myndighetsfunktion. Det är ur demokratisk synpunkt inte heller tillfredsställande.

Vid en automatisk överflyttning av hyresgästinflytandet till befintlig riksorganisation eller lokal förening därav fjärmas inflytandet från dem som i praktiken är berörda. Det blir till nackdel för hyresgästernas engagemang och ansvar, vilket skulle utgöra själva fundamentet för boendeinflytande. Enligt min mening måste det vara hyresgästerna själva som skall avgöra om de skall överlåta sitt inflytande till annan eller inte.

För att kunna hävda sina intressen är en frivillig samverkan i föreningsform oftast nödvändig. Bestämmer sig hyresgästerna i en fastighet för att bilda en förening skall denna förening äga rätt till att såväl förhandla enligt hyresförhandlingslagen som att utöva inflytande enligt anläggningslagen. Vill annan redan befintlig organisation ha rätt att företräda hyresgästerna i en viss fastighet skall detta bygga på anslutning av och uppdrag från fastighetens hyresgäster.

Verkligt hyresgästinflytande för dem som berörs

Min andra huvudinvändning är att utredningsmajoriteten mer valt form för inflytandet efter modell från hur hyresgästinflytandet är uppbyggt i den övriga lagstiftningen i bostadsförvaltningslagen, hyresförhandlingslagen, bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen än utifrån en övertygande analys om hur den enskilde hyresgästen i praktiken skall kunna ges ett verkligt inflytande.

Utredningsmajoriteten har valt den lösning som i första hand kommit till uttryck i bostadssaneringslagen och bostadsanvisningslagen. Huvudskälet är det samband som i praktiken kan råda mellan saneringS- och anläggningsåtgärder.

Det är ett klart begränsat hyresgästinflytande som föreligger i de här angivna lagarna och kan av den anledningen inte enligt min principiella uppfattning läggas som grund för ett vidgat hyresgästinflytande i anläggningslagen.

Bostadssaneringslagen rymmer den tidigare åsyftade och omtvistade 2 a § som ger möjlighet för riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation, att ta initiativ till upprustningsålägganden och användningsförbud även för fastigheter där organisationen ej har förhandlingsordning. Organisationen har här fått den myndighetsfunktion som principiellt en medlemsorganisation aldrig bör ha.

Från min principiella utgångspunkt borde därför bostadssaneringslagen ändras, såväl som de övriga lagar varifrån utredningsmajoriteten utgår, framför att stå som modell för att överföra till anläggningslagen ett hyresgästinflytande som i praktiken inte finns eller gör skäl för namnet. Hyresgästinflytandet skall utövas av hyresgästerna själva – av dem som

berörs och inte mot deras vilja utövas kollektivt via någon central organisation.

2. Fråga om småhusägares inflytande över frågor rörande gemensamhetsanläggnings inrättande, utförande och förvaltning m. m. (avsnitt 4.3.3.1).

Om småhusägarnas inflytande enligt anläggningslagen och partsställning för organisation av småhusägare

Under punkten 1 har jag redogjort för min syn beträffande hyresgästernas inflytande enligt anläggningslagen. Jag förordar således den ordningen att det är hyresgästerna i den berörda fastigheten eller i den närmaste omgivningen, de som närmast berörs av en åtgärd, som i första hand skall tillerkännas inflytande enligt anläggningslagen. Det är också endast de lokala hyresgästerna själva och enbart dessa som själva skall avgöra om någon annan i deras ställe skall få utöva detta inflytande.

Samma principer bör enligt min uppfattning också gälla för småhusägarnas inflytande enligt anläggningslagen. Skäl saknas att göra åtskillnad beträffande inflytandet enligt anläggningslagen mellan de två skilda kategorierna boende.

Förslag

Det bör därför vara möjligt att lösa småhusägarnas inflytande enligt anläggningslagen under plangenomförandet på så sätt att fastighetsbildningsmyndigheten i nybyggnadsfallen beträffande de nödvändiga nyttigheterna bereder sammanslutning av småhusägare på orten möjlighet att föra talan vid anläggningsförrättningen. Det krav som därvid bör gälla för sammanslutning är kravet på ideell förening. Finns fler än en lokal sammanslutning av småhusägare bör samtliga ges denna rätt.

När det gäller de icke nödvändiga nyttigheterna bör fastighetsägarna själva ges rätt att utöva inflytandet. I det fall de beslutar att överlåta sin rätt till någon organisation bör denna möjlighet finnas.

Jag har således inte motsatt mig utredningens förslag om ett särskiljande av olika nyttigheter främst av det skälet att det därigenom blir möjligt med ett direkt inflytande för de husägare som berörs beträffande de icke nödvändiga nyttigheterna. Detta är inte möjligt annars. De motiveringar utredningsmajoriteten anger som skäl för uppdelning av nyttigheterna kan jag däremot inte ansluta mig till. De är krystade.

De fall där en allmänt representativ organisation saknas eller där flera sammanslutningar av småhusägare finns bör inte förhindra ett bredare inflytande. Finns lokal sammanslutning som kan tillföra sakuppgifter av värde skall detta inte förhindras. Ej heller finns anledning att begränsa inflytandet om inte alla organisationerna står för samma uppfattning. Snarare bör i ett sådant fall mera stå att vinna med att de olika uppfattningarna kan bli kända och därmed kunna vägas in i den slutliga lösning som väljs. Det är fundamentalt för demokratin.

De nödvändiga nyttigheterna

Utredningsmajoriteten stannar med att införa ett inflytande i anläggningslagen för småhusägarna vad gäller de icke nödvändiga nyttigheterna. Det sker på så sätt att de olika nyttigheterna särskiljs och att man avvaktar med anläggningar av icke nödvändiga nyttigheter till dess fastighetsägarna kommit på plats i ett nybyggnadsområde. Därefter får var och en sedan rätt att föra talan vid anläggningsförrättning som berör nämnda kategori nyttigheter. En sådan begränsad reformering av småhusägarnas inflytande kan jag inte ansluta mig till. Det innebär att småhusägarna inte tillerkänns något som helst inflytande enligt anläggningslagen vid plangenomförandet beträffande de nödvändiga nyttigheterna.

Det är främst beträffande dessa nyttigheter som ett inflytande är motiverat från småhusägarnas sida. Det är också främst beträffande dessa nyttigheter som kritik riktats emot att ett inflytande har saknats i anläggningslagen. Det är just därför att detta inflytande har saknats som önskemål om ett sådant har framställts.

De nödvändiga nyttigheterna är framför allt avgörande för om ett funktionellt boende skall kunna äga rum eller inte. Det berör sådana viktiga nyttigheter som t. ex. vatten- och avloppsanläggningar, värmeanläggningar och förbindelseleder. Det är främst beträffande dessa nyttigheter som det är av vikt för fastighetsägarna eller representant för dem att kunna utöva ett inflytande i ett tidigt skede. Genom att kunna vara med och kontrollera och påverka anläggningens kvalitet och utformning i själva anläggningsögonblicket kan fastighetsägarna därmed också påverka de faktorer som styr de framtida driftskostnaderna. Detta är möjligt så länge exploatören är på plats. Om inte denna möjlighet till inflytande öppnas från fastighetsägarnas sida, kan exploatören springa ifrån sitt ansvar innan någon fastighetsägare eller boende har flyttat in i eller förvärvat sitt hus i ett nybyggnadsområde.

Det är också detta förhållande som har ansetts otillfredsställande ur fastighetsägarnas synpunkt. Inte sällan har det hänt att anläggningsarbetena blir dåligt utförda. Det leder till fel och brister som i ett senare skede måste åtgärdas. Det ställer sig då dyrt för fastighetsägaren att åstadkomma detta. För att undvika det finns det anledning att tillerkänna fastighetsägarsidan inflytande i ett så tidigt skede som möjligt också beträffande de nödvändiga nyttigheterna. Enligt min mening borde i dessa fall ett boendeinflytande enligt anläggningslagen, trots att det måste ske indirekt, vara väl så motiverat som i varje annat fall av boendeinflytande.

Formen för inflytandet kan ske på samma sätt här som jag förordat beträffande hyresgästinflytandet. Jag menar i motsats till majoriteten att den ordning som jag inledningsvis nämnde här kan äga tillämpning, dvs. att sammanslutning av småhusägare på orten bereds möjlighet att utöva detta inflytande och ges rätt att föra talan vid anläggningsförrättningen.

Partsställning för de etablerade småhusorganisationerna

Jag kan heller inte dela utredningsmajoritetens uppfattning att ej tillerkänna partsställning för de etablerade organisationerna för småhusägarna som finns i dag. För den händelse villaägarna på orten själva avgör att de vill att någon

av de etablerade riksorganisationerna Sveriges Villaägarförbund eller Riksförbundet Vi i Småhus, eller lokal förening av dessa skall utöva inflytandet bör denna rättighet finnas. Den bör finnas på samma sätt som jag förordat beträffande hyresgästsidan.

Det förefaller mig märkligt att utredningsmajoriteten explicit vill ge denna rätt till organisationer på hyresgästsidan genom att inlägga en spärr – kravet om förhandlingsordning – som automatiskt överflyttar denna rätt att utöva inflytandet för de boende till organisationen, medan man beträffande småhusägarsidan inte är beredd att öppna en sådan möjlighet ens om småhusägarna lokalt på orten själva i beslut så skulle önska.

Jag kan således ej biträda utredningsmajoritetens förslag att frånkänna småhusägarna inflytande enligt anläggningslagen vid plangenomförandet beträffande nödvändiga nyttigheter. Jag förordar att småhusägarnas inflytande skall lösas här på samma sätt som jag förordat att hyresgästinflytande skall lösas enligt anläggningslagen. Bärande skäl saknas således enligt min mening för att göra någon åtskillnad de båda kategorierna boende emellan.

Särskilda yttranden

1. Av ledamoten *Agne Hansson* i fråga om boendeinflytande på förvaltning av gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer (avsnitt 4.2.6).

Utredningen lägger i avsnitt 4 fram förslag om ändrade röstningsregler för förvaltandet av gemensamhetsanläggningar i bostadsområden där skilda besittningsformer förekommer. Motiv för ett mer rättvist röstningsförfarande utifrån ett jämlikt boendeinflytande de skilda besittningsformerna emellan föreligger i de integrerade anläggningar som redan finns. Jag har därför biträtt utredningens förslag i denna del.

Boendeinflytandet över gemensamhetsanläggningar där boende från skilda besittningsformer ingår är komplicerat, krångligt och svårlöst. Att det förhåller sig på det sättet är säkert en av anledningarna till att förekomsten av dessa anläggningar där skilda besittningsformer ingår är mycket ringa.

Det är också den främsta anledningen till att denna form av gemensamhetsanläggningar också nu ganska ofta upplöses och övergår till kommunalt ansvar. I de nya bostadsområdena går kommunen direkt in som ägare och förvaltare av de gemensamma tekniska anläggningarna.

Av skäl som ovan anförts har jag inte motsatt mig en reformering av röstningsreglerna för de gemensamhetsanläggningar som finns och existerar med skilda besittningsformer inblandade. Som ett andra skäl för en reformering av röstningsreglerna anges i utredningen att det inte i framtiden kan uteslutas att bostadsområden byggs upp kring integrerade anläggningar eller anläggningar tillkommer för att försörja bostadsområden med olika upplåtelseformer. Det är enligt min uppfattning mera tveksamt. Mot bakgrund av vad jag här har sagt om komplexitet och den utveckling som är på gång synes det bästa sättet att nå enklare och bättre inflytande från de boendes sida vara att för framtiden undvika gemensamhetsanläggningar där skilda besittningsformer ingår.

Det visar sig mycket väl gå att åstadkomma ett integrerat boende men utforma gemensamhetsanläggningar separat för varje besittningsform. Det bör vara strävan i framtiden för att undvika de problem som är förknippade med att skapa ett rättvist boendeinflytande i gemensamhetsanläggningar där skilda besittningsformer ingår.

2. Av sakkunnige *Ingvar Fridell* i fråga om boendeinflytande på förvaltning av gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer (avsnitt 4.2.6) samt i fråga om småhusägares inflytande över frågor rörande gemensamhetsanläggningars inrättande, utförande och förvaltning m. m. (avsnitt 4.3.3.1).

A. (avsnitt 4.2.6)

I avsnitt 4.2 behandlas boendeinflytandet på förvaltning av gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer. Kommittén föreslår för detta fall vissa tämligen komplicerade röstningsförfaranden.

Enligt min mening borde kommittén ha ägnat mera uppmärksamhet åt hur ofta fall av detta slag förekommer och vilka möjligheter som finns att undvika problem av det slag det här är fråga om.

Av en undersökning av institutionen för fastighetsteknik vid KTH, Anläggningslagen, tillämpning och erfarenheter (Rapport R 83:1984, BFR) kan slutsatser dras om hur vanliga samfällighetsföreningar med blandade upplåtelseformer är. Inom de undersökta samfällighetsföreningarna, totalt ca 800 inom Kalmar, Värmlands och delar av Stockholms län, förekom endast två sådana fall. Detta motsvarar endast 0,25 procent av de föreningar som ingick i undersökningen. Om detta procenttal appliceras på totala antalet gemensamhetsanläggningar i landet bildade under åren 1967–80, ca 10.000, blir resultatet ca 25 sådana integrerade föreningar. Även om undersökningen inte är helt representativ och det också kan förekomma andra felkällor, kan den slutsatsen dras att antalet fall där sådana problem föreligger som kommittén behandlar i detta avsnitt i betänkandet är mycket litet.

Gemensamhetsanläggningar med blandade upplåtelseformer torde främst förekomma inom bostadsområden byggda under 70-talet, då det vid den inriktning av bostadsplanering och bostadsbyggande som var förhärskande ofta ansågs lämpligt med förhållandevis stora projekt och ibland med blandade upplåtelseformer inom dessa projekt samt med omfattande föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar.

Sedan dess har inriktningen av bostadsbyggandet ändrats betydligt. De bostadsområden som nu byggs är i regel betydligt mindre än tidigare, och de tekniska anläggningarna utformas numera om de är komplicerade alltmer som kommunaltekniska anläggningar i stället för föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar. Till denna utveckling har bidragit de stora problem och – som det uppfattats av fastighetsägarna – stora orättvisor som föreningsförvaltningen av komplicerade anläggningar medfört. I flera kommuner har t. o. m. förvaltningen av redan bildade gemensamhetsanläggningar övertagits av kommunen. Antalet fall med problem av de slag som det nu är fråga om torde därför i fortsättningen bli ännu mindre än under 70-talet.

Härtill kommer att blandade upplåtelseformer inom ett område inte nödvändigtvis kräver integrerad förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Det är fullt möjligt att inom ett större område blanda mindre områden

med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt men att därvid för varje sådant mindre område ha separata gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningar för blandade upplåtelseformer behöver därför inte förekomma trots att det i området förekommer blandade upplåtelseformer.

Även om behovet av reformer är betydligt mindre än som synes framgå av kommitténs betänkande, kan dock möjlighet till en lösning genom ändrade röstningsregler behöva utredas. Kommittén har också i direktiven fått uppdrag att göra sådan utredning. Utredningen bör emellertid grundas på realistiska förutsättningar i fråga om problemens frekvens och typ.

Kommittén har vid sin behandling av frågan utgått från ett faktiskt fall, bostadsområdet Norra Oxhagen i Örebro, som anges som "ett belysande exempel på hur det kan se ut i verkligheten". Enligt min mening representerar inte Norra Oxhagen något vanligt förekommande fall utan är tvärtom antagligen mycket ovanligt, i varje fall vad gäller de gemensamhetsanläggningar som kommer att bildas i framtiden. Att som åskådningsobjekt använda fallet Norra Oxhagen kan därför leda till felaktiga slutsatser och lösningar.

Syftet med de reformer som föreslås är att ge bostadsrättshavare och hyresgäster ett större inflytande i samfällighetsföreningarna än som är möjligt med nuvarande röstningsförfaranden. Både den förordade lösningen med ett individuellt röstningsförfarande och en alternativ lösning med ett kollektivt blockförfarande förutsätter att den s. k. huvudtalsmetoden utmönstras och helt ersätts med den s. k. andelsmetoden.

Jag anser att den skisserade lösningen är onödigt krånglig och att det dessutom är olämpligt att huvudtalsmetoden utmönstras. Denna metod synes vara den som nu nästan helt dominerar inom samfällighetsföreningarna. Att genomföra en så omfattande förändring är omotiverat med hänsyn till att fallen med blandade upplåtelseformer som nämnts antagligen kommer att bli ovanliga.

En bättre lösning som på ett godtagbart sätt tillgodoser syftet att öka bostadsrättshavares och hyresgästers inflytande är att vid omröstning enligt 49 § första meningen (SFL), då huvudtalsmetoden tillämpas, med delägare jämställa innehavare av hyresrätt eller bostadsrätt i delägarefastigheterna.

En bestämmelse med denna innebörd bör därför införas i en ny 49 a §. Lösningen kan föranleda behov av följdändringar i vissa andra paragrafer.

Den föreslagna lösningen avses som nämnts användas vid den s. k. huvudtalsmetoden men ej vid andelsmetoden. Den senare torde ofta tillämpas i frågor av ekonomisk betydelse. I sådana fall är det ofta motiverat att delägarna, som får bära det ekonomiska ansvaret för besluten, ensamma får bestämma. Något större behov av att ändra reglerna för andelsmetoden synes inte föreligga.

B. (avsnitt 4.3.3.1)

I avsnitt 4.3.3.1 diskuteras för att öka boendeinflytandet en lösning innebärande att fastighetsbildningsmyndigheten skall bereda sammanslutning av småhusägare möjlighet att föra talan vid anläggningsförrättningar.

Den skisserade lösningen avvisas emellertid med motiveringen att det i många fall torde saknas representativ småhusägarorganisation eller finns flera lokala sammanslutningar av småhusägare.

Jag anser att de anförda skälen inte är hållbara. Inom villaägarrörelsen finns ett omfattande erfarenhetsmaterial, som bör utnyttjas för att få till stånd en så bra bostadsplanering och en så väl fungerande planerings- och byggprocess som möjligt. I nybyggnadsfallen, då de som skall bo i området inte själva kan föra fram sina synpunkter, är det angeläget att dessa erfarenheter kan tillgodogöras på annat sätt. Detta kan ske genom att småhusägarorganisation i orten, som kan antas ha intresse av och möjlighet att tillföra förrättningen värdefulla erfarenheter, underrättas om och bereds tillfälle att närvara och framföra synpunkter vid förrättningen. Om det finns flera sådana organisationer bör dessa underrättas. Att det i sådana fall kan framföras motstridiga uppfattningar torde ej behöva innebära någon väsentlig olägenhet då anläggningsbeslutet skall meddelas. Någon rätt att anföra besvär över anläggningsbeslutet bör däremot inte finnas för sådana småhusägarorganisationer.

Att i nybyggnadsfallet, då de som skall bo i området inte själva kan bevaka sina intressen, behandla småhusägarnas och hyresgästernas organisationer olika kan heller inte godtas från demokratiska synpunkter.

Jag anser därför att i anläggningslagen bör införas en skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten i enlighet med vad här anförts.

Bilaga
Lagteknisk lösning till utredningens överväganden under avsnitt 4.2 angående blockröstningsförfarande vid omröstning på föreningsstämma som hålls av sådan samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning i bostadsområde där skilda besittningsformer till bostäderna förekommer

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

21 a § SFL

Vid omröstning på sammanträde för bildande av samfällighetsförening som skall förvalta gemensamhetsanläggning inom bostadsområde där boende i småhusfastighet förekommer i förening med boende i antingen hyresfastighet och bostadsrättsfastighet eller ettdera slaget av sistnämnda fastigheter (s. k. integrerat bostadsområde), skall i stället för vad som sägs i 12 § första stycket första punkten reglerna i 49 a § gälla.

Specialmotivering: Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser i fråga om omröstning på sammanträde för bildande av samfällighetsförening som skall förvalta gemensamhetsanläggning i integrerade bostadsområden. Genom hänvisningen till den nya 49 a § kommer samma omröstningsregler att gälla såsom vid omröstning på stämma som hålls i en redan bildad samfällighetsförening. Bakgrunden till bestämmelserna har redovisats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.2.6 under rubriken Alternativ 1. Blockröstningsförfarande.

Vad som skall innefattas under begreppen småhusfastighet, hyresfastighet och bostadsrättsfastighet torde i allmänhet inte komma att vålla några problem. Med tanke på att småhusfastigheterna skall sammanföras till ett block vid tillämpning av omröstningsreglerna får det emellertid inte råda någon tveksamhet om vilka slags fastigheter som är att hänföra under begreppet småhusfastighet. Utredningen kan tänka sig att viss osäkerhet ibland kan uppkomma om huruvida en fastighet är att anse som en hyresfastighet eller en småhusfastighet. Till vägledning för bedömande av denna fråga anser utredningen lämpligen bör kunna tjäna reglerna i kommunalskattelagen om beskattning av annan fastighet.[1] Till kategorin småhusfastighet bör således hänföras fastighet som inrättats till bostad för en eller två familjer och för vilka – vid beräkning av inkomstskatt – skall tillämpas schablonmetoden.

Genom att i paragrafen angetts att det skall vara fråga om föreningsförvaltning av gemensamhetsanläggning inom bostadsområde faller utanför paragrafens tillämpningsområde sådana fall där till anläggningen anslutits förutom bostadsfastighet även jordbruksfastighet. Skälet härtill är att utredningen inte anser sig kunna överblicka konsekvenserna av att låta de nya reglerna gälla när en nämnd situation är för handen.

I övrigt bör emellertid begreppen bostadsområde och boende tolkas liberalt. Det förhållandet att en hyresfastighet inrymmer såväl bostadslägenheter som lägenheter för annat ändamål – exempelvis för kontors- eller affärsändamål – eller enbart lägenheter av det sistnämnda slaget bör inte föranleda att de nu föreslagna röstningsreglerna inte är tillämpliga. Med den som bor i småhusfastighet bör utan olägenhet kunna jämställas den som driver rörelse där.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
49 § SFL	
(Samma lydelse som paragrafen har i lösningen angående individuellt röstningsförfarande.)	
	49 a § SFL
	I fråga om samfällighetsförening som förvaltar sådan gemensamhetsanläggning som sägs i 21 a § skall vid omröstning på föreningsstämman medlemmarnas röstetal alltid beräknas efter delägarfastigheternas andelstal. De medlemmar som är ägare av småhusfastigheter skall därvid rösta i block. Röstetalet för detta block beräknas med utgångspunkt i summan av fastigheternas andelstal.
	Vid omröstningen tillämpas regeln om röstspärr i 49 § första stycket tredje meningen. Beträffande medlemmar som är ägare till småhusfastigheter tillämpas regeln på dessa

[1] Se 24 § kommunalskattelagen

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	fastigheters sammanlagda andelstal. Vid bestämmandet av röstetalet för medlem som innehar flera delägarfastigheter tillämpas regeln om röstspärr på vardera fastighetens andelstal.

Specialmotivering: Paragrafen är ny. Den innehåller bestämmelser om omröstning på föreningsstämma hållen av samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning i integrerade bostadsområden. Bakgrunden till bestämmelserna har redovisats i den allmänna motiveringen avsnitt 4.2.6 under rubriken Alternativ 1. Blockröstningsförfarande.

De nya bestämmelserna tar endast över vad som sägs i 49 § första stycket SFL. Sistnämnda paragrafs andra stycke är således tillämpligt även beträffande nu ifrågavarande samfällighetsföreningar. Om exempelvis en småhusägare hyr ut sin i ett integrerat bostadsområde belägna fastighet kan han således på vanligt sätt befullmäktiga hyresgästen att utöva den småhusägaren tillkommande rösträtten. Detta ändrar emellertid inte på det förhållandet att småhusägarsidan skall rösta i block. Hyresgästen kommer således att ingå i detta block med det andelstal som åsatts den av honom hyrda fastigheten.

Det föreslagna blockröstningsförfarandet kommer att ställa en del nya krav på stämmoordföranden. Om småhusägarna inte uppträder genom ombud ankommer det således på honom att, såsom nämnts i den allmänna motiveringen, klara ut vilken mening som är småhusägarblockets. För att på ett korrekt sätt kunna göra detta får det inte råda någon tveksamhet om vilka fastigheter i bostadsområdet som tillhör kategorin småhusfastigheter. Till hjälp för stämmoordförandens bedömande i detta avseende har utredningen lämnat vägledning i specialmotiveringen till 21 a § SFL.

Som nämnts i den allmänna motiveringen skall även befintliga samfällighetsföreningar av integrerad beskaffenhet omfattas av de föreslagna röstningsreglerna. Utredningen har låtit detta komma till uttryck genom en särskild föreskrift till ikraftträdandebestämmelsen.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	52 § SFL
	(Samma lydelse som paragrafen har i lösningen angående individuellt röstningsförfarande.)
	Övergångsbestämmelser
	(Samma övergångsbestämmelser som beträffande lösningen angående individuellt röstningsförfarande.)

Statens offentliga utredningar 1986

Kronologisk förteckning

1. Översyn av rättegångsbalken 2. Högsta domstolen och rättsbildningen. JU.
2. En treårig yrkesutbildning – riktlinjer. U.
3. En treårig yrkesutbildning – beskrivningar, förslag. U.
4. Bostadskommitténs slutbetänkande. Sammanfattning. Bo.
5. Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 1. Bo
6. Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 2. Bo.
7. Militära skyddsområden. Fö.
8. Soliditet och skälighet i försäkringsverksamheten. Fi.
9. Ny lönegarantilag. A.
10. Enklare skolförfattningar. Del 1. Sammanfattning, kommittéförslag. U.
11. Enklare skolförfattningar. Del 2. Motiv m.m. U.
12. Datorer, sårbarhet, säkerhet. Fö.
13. Påföljd för brott 1 Lagtext och sammanfattning. Ju.
14. Påföljd för brott 2 Motiv. Ju.
15. Påföljd för brott 3 Bilagor. Ju.
16. Vägar till effektiv energianvändning. I.
17. Framtid i samverkan Del 1. C.
18. Framtid i samverkan Del 2. C.
19. Aktuella socialtjänstfrågor. S.
20. Barns behov och föräldrars rätt. S.
21. Barns behov och föräldrars rätt sammanfattning. S.
22. Riksbanken och riksgäldskontoret. Fi.
23. Aktiers röstvärde. Ju.
24. Integritetsskydd i informationssamhället. Ju.
25. Kontroll av livsmedel. Jo.
26. Åklagarväsendets lokala organisation. Ju.
27. Folkets främsta företrädare. Ju.
28. Folkstyrelsen under krig och krigsfara. Ju.
29. Fastighetsbildning 4. Förrättningsförande och boendeinflytande m. m. Ju.

Statens offentliga utredningar 1986

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

Översyn av rättegångsbalken 2. Högsta domstolen och rättsbildningen. [1]
Påföljd för brott 1 Lagtext och sammanfattning [13]
Påföljd för brott 2 Motiv [14]
Påföljd för brott 3 Bilagor [15]
Aktiers röstvärde [23]
Integritetsskydd i informationssamhället [24]
Åklagarväsendets lokala organisation. [26]
Folkets främsta företrädare. [27]
Folkstyrelsen under krig och krigsfara [28]
Fastighetsbildning 4. Förrättningsförfarande och boendeinflytande m. m. [[29]

Försvarsdepartementet

Militära skyddsområden. [7]
Datorer, sårbarhet, säkerhet [12]

Socialdepartementet

Allmänna socialtjänstfrågor [19]
Barns behov och föräldrars rätt [20]
Barns behov och föräldrars rätt – sammanfattning [21]

Finansdepartementet

Soliditet och skälighet i försäkringsverksamheten. [8]
Riksbanken och riksgäldskontoret [22]

Utbildningsdepartementet

En treårig yrkesutbildning – riktlinjer. [2]
En treårig yrkesutbildning – beskrivningar, förslag. [3]
Enklare skolförfattningar. Del 1. Sammanfattning, författningsförslag. [10]
Enklare skolförfattningar. Del 2. Motiv m.m [11]

Jordbruksdepartementet

Kontroll av livsmedel [25]

Arbetsmarknadsdepartementet

Ny lönegarantilag. [9]

Civildepartementet

Framtid i samverkan Del 1 [17]
Framtid i samverkan Del 2 [18]

Bostadsdepartementet

Bostadskommitténs slutbetänkande. Sammanfattning. [4]
Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 1. [5]
Bostadskommitténs slutbetänkande. Del 2. [6]

Industridepartementet

Vägar till effektiv energianvändning. [16]

Anm. Siffrorna inom klammer betecknar utredningens nummer i den kronologiska förteckningen.

KUNGL. BIBL.
1986-05-29
STOCKHOLM

Liber
Allmänna Förlaget

ISBN 91-38-09305-7
ISSN 0375-250X