OM FASTIGHETS-INDELNINGEN OCH DESS BETYDELSE

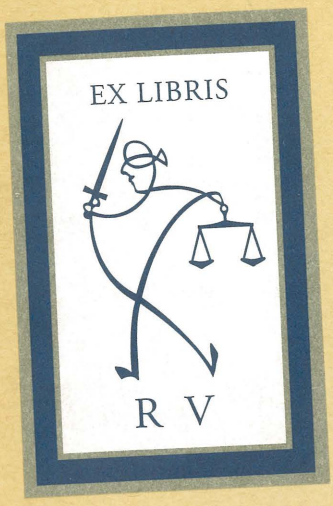
AV

KNUT RODHE

UPPSALA

A.-B. LUNDEQUISTSKA BOKHANDELN

(I DISTRIBUTION)


EX LIBRIS
R V

Juridikbok.se

Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

• Kopiera och vidaredistribuera materialet oavsett medium eller format

• Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

• Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.

• Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.

• Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att gör något som licensen tillåter.

Se även information på
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv

http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:juridikbokse-f427a

OM FASTIGHETSINDELNINGEN OCH DESS BETYDELSE

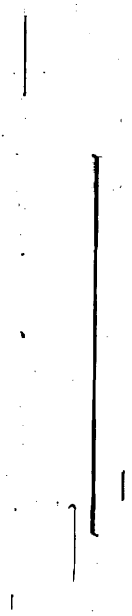
Akademisk avhandling

AV

KNUT RODHE

HANDELSHÖGSKOLAN I STOCKHOLM
BIBLIOTEKET
10 0076112 8

UPPSALA
A.-B. LUNDEQUISTSKA BOKHANDELN
(I DISTRIBUTION)



UPPSALA 1941
ALMQVIST & WIKSELLS BOKTRYCKERI-A.-B.

OM FASTIGHETSINDELNINGEN OCH DESS BETYDELSE

Akademisk avhandling

SOM MED TILLSTÅND AV VITTLAGFARNA JURIDISKA FAKULTETEN I UPPSALA FÖR VINNANDE AV JURIS DOKTORSGRAD TILL OFFENTLIG GRANSKNING FRAMSTÄLLES Å LÄROSALEN N:R IX LÖRDAGEN DEN 1 NOVEMBER 1941 KL. 10 F. M.

AV

KNUT RODHE

JUR. LIC. AV GOTLANDS NATION

UPPSALA 1941

ALMQVIST & WIKSELLS BOKTRYCKERI-A.-B.

Till

Leonore Odencrants, f. Ekman

och minnet av

Thor Herman Odencrants

FÖRORD.

Uppslaget till föreliggande undersökning har givits av min lärare professor ÅKE HOLMBÄCK. För detta är jag honom tack skyldig, liksom för det bistånd han med stor välvilja under arbetets gång givit mig. Jag vill därjämte i detta sammanhang uttrycka min tacksamhet gentemot de många, som eljest på olika sätt givit mig hjälp då jag utarbetat denna avhandling.

Uppsala i september 1941.

Knut Rodhe.

INNEHÅLL.

Sid.

Förord v

Förkortningar xii

Källor xv

Citerade rättsfall xxxiii

Inledning 1

Kap. I. Om fastighetsindelningen 4

1. Fastighetsindelningen på landsbygden 4

A. Jordregistret 4

Jordregistret en sammanställning av uppgifter ur jordeboken och lantmäterihandlingar m. m. s. 5. — »Registerfastighet» s. 7. — Jordeboksenheterna s. 8. — Övriga registerfastigheter s. 10. — Kopparbergs län s. 11. — Avvikelser från principen att alla fastigheter skola upptagas i registret s. 12. — Sammanföring av registerfastigheter s. 17. — Ändringar i registret s. 18.

B. Storskifte och enskifte samt laga skifte och klyvning enligt skiftesstadgan 19

Skifteslag och ägolott s. 19. — Olika typer av skifteslag s. 21.

a) Primära skifteslag 22

Betydelsen av äldre skiftesförrättningar s. 23. — Jordebokens betydelse s. 25. — Skifteslag bildade i särskild ordning s. 27. — All skifteslagets mark skulle ingå i skiftet s. 30.

b) Ägolotter inom primära skifteslag 31

Den äldsta utvecklingen s. 31. — En ägolott för varje kameral enhet s. 32. — En ägolott för varje delägare s. 33. — Ägolotter vid skifte å del av skifteslag s. 36. — Avsöndrade lägenheter o. d. s. 39.

c) Skifteslag och ägolotter vid sekundära delningar 40

Klyvning av en ägolott s. 41. — Klyvning av flera ägolotter s. 43. — Klyvning enligt SS 1866 94 § 1 st. 2 och 3 p. s. 45. — Omdelning av torrlagd mark s. 45.

d) Jordregistrets betydelse för utvecklingen 46

C. Laga skifte enligt jorddelningslagen 49

a) Om skifteslag i allmänhet 49

Skifteslag vid sekundärdelningar s. 49. — Förhållandet till den administrativa indelningen s. 52. — Omdelning av torrlagd mark s. 53. — JDL 1: 20 s. 53.

Sid.

b) Uppdelning och sammanförande av skifteslag 53
Olika möjligheter till uppdelning s. 54.— Förarbetena och HD:s praxis s. 55. — Kritik av reglerna i JDL om skifteslag s. 58.

c) Ägolottsindelningen 60
Huvudprincipen: jordregistret bestämmer indelningen s. 60. — Kritik av denna princip s. 62. — Ägolotter vid skifte å del av skifteslag s. 64. — Kritik av lagens regel härom s. 67.

D. Ägostyckning 67

E. Avsöndring 70

F. Avstyckning enligt jorddelningslagen 71
Termen »fastighet» i JDL 19: 1 och 2 s. 71. — Avstyckning från sämjelott s. 75. — Styckningslotten s. 77.

G. Utbrytning av servitut 78

H. Sammanläggning av fastigheter på landet 79
Äldre regler om sammanläggning s. 79. — 1926 års lag s. 81. — Förhållandet till indelningen i skifteslag s. 82.

2. Fastighetsindelningen i städer och stadsliknande samhällen 84

A. Fastighetsregistrets upplåggande 84
Tomter: av ålder bestående och ingående i fastställd tomtindelning s. 84. — Administrativ och rättslig tomtindelning s. 86. — Tomt ej alltid enhetlig i civilrättsligt avseende s. 89. — Stadsägor s. 89. — Fastställelsen å stadsägoindelningen s. 92. — I fastighetsindelning ej ingående områden s. 94.

B. Fastighetsbildningen 95
Avstyckning enligt FBL 5 kap. s. 95. — Sammanläggning av stadsägor och laga skifte s. 96. — Tomtindelnings avstyckande verkan s. 97. — Stadsplans avstyckande verkan s. 102. — Några speciella frågor s. 103.

3. Vissa gemensamma frågor 104

A. Fastighetsbildning vid ändring i rikets indelning 104
Äldre rätt s. 104. — FBL och dess följdförfattningar s. 105. — 1930 års lag s. 107.

B. Fastighetsbildning vid tvångsförvärv 112

a) Förvärv enligt ensittarlagen 112

b) Förvärv enligt expropriationslagen och vattenlagen 114
Problemställningen s. 114. — Expropriationslagen s. 115. — Vattenlagen s. 116. — Tvångsförvärv av sämjedelad mark s. 117.

4. Sammanfattande synpunkter på fastighetsindelningen 118
Jordeboksindelningen och indelningen i skifteslag s. 118. — Ägolottsindelningen s. 119. — Ägostyckningslotter och avsöndrade lägenheter s. 120. — Den lantmäritekniska indelningen s. 122. — Jordregistret en kompromiss mellan jordebokens indelning och den lantmäritekniska indelningen s. 123. — SmlL och JDL s. 124. — Den i FBL accepterade indelningen delvis en nyskapelse s. 125. — I fastighetsindelning ej ingående områden och andra områden som ej utgöra fastigheter s. 127. — Lantmäritekniska enheter i stad s. 128. — Allmänna synpunkter på registrens fastighetsbegrepp s. 128.

Sid.

Kap. II. Fastighetsindelningen såsom individualiseringsmedel 131

1. Allmänna synpunkter 131
Olika sätt att bestämma föremålet för ett avtal s. 132. — Skiftesverket har givit en redovisning av jorden i kartlagda enheter s. 133. — Individualisering av avsöndrade lägenheter s. 134. — Kartläggning vid ägostyckning och avstyckning m. m. s. 136. — Individualisering av områden i stad s. 137.

2. 1875 års fastighetsböcker 138
Realfolier och personalfolier s. 138. — 1867 års kommittéförslag s. 139. — Nordlings förslag s. 140. — 1875 års lagstiftning s. 142.

3. Fastighetsregistrens tillkomst och 1932 års fastighetsböcker 144
Lagberedningen om fastighetsböcker för landet s. 144. — Jordregistret och 1875 års fastighetsböcker s. 145. — Fastighetsregistret enligt FBL och fastighetsböckerna s. 147. — 1932 års fastighetsböcker s. 149.

4. Registerfastigheterna såsom föremål för inskrivning 152
Vissa fall då definitiv inskrivning får avse visst område av registerfastighet s. 153. — Inskrivning beträffande sådant område eljest i princip provisorisk s. 155.

5. Registerbeteckningarnas objektiva innebörd 156
Vissa fall då registerbeteckning är tvetydig: avsöndring etc. s. 156. — Särskild fråga om registerbeteckningens innebörd i inskrivningsärenden s. 159.

6. Tolkning av fastighetsbeteckning i vissa rättshandlingar 163
Formkrav och bokstavstolkning s. 163. — Svensk rätt har beträffande objektet för överlåtelse övergått från bokstavstolkning till tolkning även emot ordalagen s. 164. — Svårigheter med hänsyn till tredje man s. 169.

7. Verkan av felaktig fastighetsbeteckning i beslut om inskrivning .. 173
Olika möjligheter till rättelse av felaktiga inskrivningsbeslut s. 173. — Rättelse vid upplåggande av nya fastighetsböcker s. 174. — Ogiltighetsregel och tolkningsregel s. 175. — Tolkning av beslut om lagfart: frågor om prioritet s. 177, om hävd s. 179. — Tolkning av beslut om inteckning s. 180. — Verkan av rättelse s. 184.

8. Tolkning av fastighetsbeteckning vid exekutiv auktion 186

Kap. III. Fastighetsindelningen såsom medel att dirigera jordfördelningen 189
Olika typer av kontroll över jordfördelningen s. 189. — Kontrollen enligt JDL 1: 8 och 19: 3 samt FBL 5: 8 s. 189. — Kontrollen enligt StplL s. 193.

Kap. IV. Förvärvstyp och delningsinstitut 195

1. Förvärv av skattetal och av ägovidd. Klyvning och avsöndring .. 195
Karakteristik av de båda förvärvstyperna och delningsinstituten s. 195. — Typerna ha ej hållits helt fria från varandra: avsöndrad lägenhet med andel i samfällighet s. 197. — Mantalssättning s. 198. — Mantalsfördelning i samband med klyvning s. 199.

Sid.

2. Förvärv av skattetal och ägovidd. Ägostyckning 201
Anledningarna till förvärv av skattetal och ägovidd s. 201. — Domstolarnas tolkning av dylika förvärv s. 202. — I anslutning till förvärvstypen skapades ägostyckningsinstitutet s. 204. — Likväl finnas tre olika möjligheter att tolka dessa förvärv s. 207.

3. Förvärv av ägovidd med ev. andel i samfällighet. Avstyckning .. 208
Ägostyckning och avsöndring ha sammansmält till avstyckning s. 208. — Fördelning av samfälligheter vid avstyckning s. 209.— Situationen då överlåtet område vid skifte frångått säljaren s. 210.

4. Förvärv av andel i samfälld mark 211
Anledningarna till andelsöverlåtelser s. 211. — Domstolspraxis vid slutet av 1800-talet s. 213. — Begynnande reaktion mot alla andelsöverlåtelser s. 215. — Är andelsöverlåtelse en avsöndring? s. 217. — Skiftesvitsord för köparen? s. 219. — Betydelsen av 1896 års lagstiftning s. 222. — 1938 års plenimål s. 224. — Andelsöverlåtelse eller ofullbordad överlåtelse av hela samfälligheten? s. 225. — Delägares förvärv av övriga andelar s. 227. — Andelsöverlåtelsers behandling vid jorddelningsförrättningar s. 228. — Synpunkter de lege ferenda s. 229. — Särskilt om andelar i samfällda vattenfall s. 231. — Åtgärder betr. äldre överlåtelser s. 234.

5. Förvärvstyper i städerna 235

Kap. V. Förvärv och delningsåtgärd 237

1. Äldre rätt 237

A. Allmänna synpunkter 237

B. Hemmansklyvning 239
Utvecklingen under 1700-talet s. 239. — 1804 års lagstiftning för Kopparbergs län s. 241. — 1827 års förordning s. 243. — Lösningsrätten s. 244. — Innebörden av begreppet klyvning s. 246. — 1853 års skärpta bestämmelser s. 247. — Klyvningsförbuden borttagas s. 249. — Förhållandet mellan besutenhetslagstiftningen och SS s. 250. — Förhållandet mellan denna lagstiftning samt ÄB 12: 7 och JB 6: 3 s. 252. — Sammanfattning s. 254.

C. Jordavsöndring 255
Utvecklingen under 1700-talet s. 255. — 1827 års förordning s. 258. — Kontrollsystemet s. 260. — Frågan om lagfart s. 261. — Lösningsrätten och reglerna om tvesala s. 263. — Möjligheten till mantalssättning s. 267. — Avsöndringsförbudens betydelse för framtiden s. 269. — Betydelsen vid jorddelningsförrättningar av avsöndringars laglighet s. 270.

D. Styckningsförbudens effektivitet 271

2. Gällande rätt 275

A. Inledning 275

B. Förvärv av ideell andel. Sämjedelning 277
Förvärv utan delning har praktisk betydelse s. 277. — Sämjedelning av hel lantmäteriteknisk enhet och av samfälld mark s. 278. — Sämjedelning kan rubbas genom laga skifte s. 280. — Bestämning av sämjedelningsgräns s. 281. — Befogenheter som tillkomma innehavaren av en sämjelott s. 281. — Särskilda regler betr.

Sid.

sämjedelning efter 1927 s. 284. — Är innehavaren av en sämjelott ägare av lotten? s. 285. — Legalisering av sämjedelning s. 286. — Möjligheten härtill enligt JDL s. 288. — Vissa speciella fall av legalisering s. 289. — Kritik av lagstiftningen s. 289. — Särskild fråga då ägovidd och skattetal överlåtits s. 290. —Möjligheter till effektivare ingripande mot sämjedelning s. 292. — Sammanfattning s. 293.

C. Förvärv av ägovidd med ev. andel i samfällighet 293
Verkan av vilandeförklarad lagfartsansökan s. 294. — Beviljad lagfart och inteckning kunna ibland avse ett icke utbrutet område s. 295. — Förhållandet mellan kontrahenterna vid överlåtelse av icke utbrutet område s. 296. — Exekutiv auktion å icke utbrutet område s. 300. — Rätten att föra talan för icke utbrutet område s. 301. — När blir köparen ägare? s. 303.

Kap. VI. Synpunkter de lege ferenda 305
Förslag ha framställts att överlåtelse i vissa fall skall vara ogiltig s. 305. — Kan en ogiltighetsregel väntas hava avsedd effekt? s. 307. — Närmare utformning av en ev. ogiltighetsregel beträffande överlåtelse av visst område s. 307. — Förhållandet mellan kontrahenterna s. 309. — Förhållandet då området eller fastighetens återstod överlåtits vidare s. 311. — Tredjemansskyddet s. 313. — Tvesala s. 314. — Borgenärsskyddet s. 315. — Frågor om avkastning o. d. s. 317. — Betydelsen av en frist inom vilken utbrytning skall sökas s. 318. — Ogiltighet av förvärv av ideell andel s. 318. — En ogiltighetsregel synes få föga direkt verkan s. 320. — Ev. indirekt verkan av regeln s. 321. — Erfarenheter av andra ogiltighetsregler: 1853 års lagstiftning mot klyvning s. 321, de mot utlänningar och juridiska personer riktade förbuden att förvärva fast egendom m. m. s. 323, 1918 års lagstiftning mot fastighetsspekulation s. 326. — Norsk rätt s. 328. — En generell ogiltighetsregel bör alltså ej lagfästas s. 328. — Vissa detaljregler måhända lämpliga s. 329. — Särskilt om ogiltighet av andelsförvärv s. 330. — Förbudet mot inteckning i visst område av stor betydelse s. 331. — Andra tänkbara kontrollmedel s. 332.

Exkurs. Behandlingen i utländsk rätt av vissa motsvarande problem 334

1. Finland 334
2. Tyskland 342
3. Frankrike 348
4. England 353
5. Danmark 356
6. Norge 360

Förkortningar.

A.C.	Se källförteckningen 2, The Law reports
AK	Andra kammaren
All E.R.	All England Reports
ALU	Andra lagutskottet
AvtL	Lag 11/6 1915 om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BB	Byggningabalken
bet.	betänkande
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BoutrL	Lag 9/6 1933 om boutredning och arvskifte
BS	Byggnadsstadgan
Ch. Ch.D.	Se källförteckningen 2, The Law reports
Cirk	Cirkulär
CivDep	Civildepartementet
Dalalagen	Lag 17/6 1932 med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län
ExprL	Lag 12/5 1917 om expropriation
FbkL	Lag 3/6 1932 om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet
FBL	Lag 12/5 1917 om fastighetsbildning i stad
FinansDep	Finansdepartementet
FJFT	Tidskrift utg. av Juridiska föreningen i Finland
FK	Första kammaren
FLU	Första lagutskottet
FRF	KF 12/5 1917 med närmare föreskrifter om fastighetsregister för stad
FRK	Fastighetsregisterkommissionen
FSU	Första särskilda utskottet
GBO	Grundbuchordnung
Gruchot	Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts
H (A, B)	Nytt juridiskt arkiv avd. I (nr i notisavdelningen)
HB	Handelsbalken
HD	Högsta domstolen
HKL	Lag 27/6 1896 om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring
HovR	Hovrätt
HR	Häradsrätt

Indst.O.	Se källförteckningen 2, Kongeriket Norges ...
IntF	KF 16/6 1875 ang. inteckning i fast egendom
JB	Jordabalk
JB II, III	Lagberedningens förslag till jordabalk, del II och III
JDL	Lag 18/6 1926 om delning av jord å landet
JDP	Lag 18/6 1926 om införande av lagen om delning av jord å landet
JFT	Juridiska föreningens tidskrift
JK	Justitiekanslern
JOBer	Justitieombudsmannens ämbetsberättelse
JordbrDep	Jordbruksdepartementet
JordbrU	Jordbruksutskottet
JRF	KF 13/6 1908 om jordregister
JustDep	Justitiedepartementet
JustR	Justitieråd
KB	Konungens befallningshavande
K.B.	Se källförteckningen 2, The Law reports
KBr	Kungl. brev
KCirk	Kungl. cirkulär
KF	Kungl. förordning (i Finland: Kejserlig förordning)
KFörkl	Kungl. förklaring
KL	Konkurslag 13/5 1921
KMt	Kungl. Maj:t
KO	Konkursordnung
KProp	Kungl. Maj:ts proposition
KRes	Kungl. resolution
KrLL	Kristofers landslag
KöpL	Lag 20/6 1905 om köp och byte av lös egendom
LagfF	KF 16/6 1875 ang. lagfart å fång till fast egendom
LagmRn	Lagmansrätten
LantmSt	Lantmäteristyrelsen
LRA	Land Registration Act
LRR	Land Registration Rules
LU	Lagutskottet
Medd	Meddelanden
NJA II	Nytt juridiskt arkiv avd. II
NRev	Nedre justitierevisionen
NRt	Norsk Retstidende
NT	Tidskrift för lagstiftning etc., utg. av C. Naumann
Ot. forh. Ot. prp.	Se källförteckningen 2, Kongeriket Norges ...
Prot	Protokoll
R (ref.) R (Ju, Fi, Jo)	Regeringsrättens årsbok (referat nr) (nr i notisavdelningen för resp. justitiedepartementet, finansdepartementet och jordbruksdepartementet)
RA	Riksarkivet

RB	Rättegångsbalken
RD	Riksdag
RegRn	Regeringsrätten
RG	Reichsgericht
RGBl	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RR	Rådhusrätt
S.	Se källförteckningen 2, Recueil général
Ser	Serien
SFS	Svensk författningssamling
SJA	Juridiskt arkif, utg. av C. Schmidt
SL	Strafflagen
SmlL	Lag 18/6 1926 om sammanläggning av fastigheter å landet
SOU	Statens offentliga utredningar
S. R. & O.	Statutory Rules and Orders
SS	Skiftesstadgan
St	Ståndet
StplL	Stadsplanelag 29/5 1931
SvJT (rf.)	Svensk juristtidning (rättsfallssamlingen)
SvLT (nr)	Svensk lantmäteritidskrift (nr i prejudikatsamlingen)
TfL (nr)	Tidskrift för landtmäteri (nr i prejudikatsamlingen)
TfR	Tidsskrift for rettsvitenskap
TingsRn	Tingsrätten
u.	utslag
UfR	Ugeskrift for Retsvæsen
UL	Utsökningslag 10/8 1877
utl.	utlåtande
UUB Cod	Uppsala universitets biblioteks handskriftssamling
VL	Vattenlag 28/6 1918
ZAkDR	Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht
ÄB	Ärvdabalken
ÄD	Ägodelningsdomaren
ÄRn	Ägodelningsrätten

Källor.

1. Arkivhandlingar.

A. Riksarkivet.
- Konseljprotokoll för inrikes civila ärenden.
- Statsråds- och allmänna beredningens protokoll i kammarärenden.
- Statsrådsprotokoll i civilärenden.
- Civildepartementets handlingar.
- Justitiedepartementets handlingar (t. o. m. 1926).
- Jordbruksdepartementets handlingar (d:o).
- Högsta domstolens koncept.
- Revisionsakter (t. o. m. 1931).
- Utslagshandlingar (d:o).
- Regeringsrättshandlingar (jfr nedan under C).
- Häradsrätters renoverade småprotokoll.
- Kommittéhandlingar:
  - Dalautredningen, tillsatt 27/7 1923.
  - Sakkunnig för utarbetande av anvisningar för upprättande av nya fastighetsböcker för landet, tillkallad 21/5 1937.

B. Nedre justitierevisionens arkiv.
- Revisionsakter (fr. o. m. 1932).
- Utslagshandlingar (d:o).

C. Departementens arkiv.
- Justitiedepartementets handlingar (fr. o. m. 1927).
- Regeringsrättshandlingar för justitiedepartementet (fr. o. m. 1909), finansdepartementet (fr. o. m. 1929) och jordbruksdepartementet (fr. o. m. 1918).

D. Svea hovrätts arkiv.
- Utslag i civila besvärsmål.
- Protokoll.
- Handlingar i civila besvärsmål.

E. Kammarkollegii registratorskontors arkiv.
- Underdåniga utlåtanden.
- Utslag och brev till orterna.
- Protokoll.
- Handlingar.

F. Lantmäteristyrelsen.
- Administrativa byråns expeditioner.
- Utredningsbyråns expeditioner.
- Utredningsbyråns samling av utslag i jorddelningsmål från högsta domstolen och hovrätterna.

Det har i regel icke ansetts erforderligt att i det följande varje gång angiva förvaringsplatsen för åberopade handlingar. Då ett icke i tryck utförligt refererat beslut av myndighet åberopats, har i de flesta fall akten

till beslutet undersökts; särskild anmärkning härom har, även om upplysningar hämtats ur akten, oftast ansetts överflödig.

Handskrivna och stencilerade föreläsningsanteckningar redovisas nedan under 4 vid föreläsarens namn.

2. Periodiska skrifter.

Här upptagas icke skrifter, som åberopats endast för artiklar, anmärkta nedan under 4.

Arkif, Juridiskt. Utg. af C. Schmidt. Christianstad 1830—1862. (Cit. SJA.)

Arkiv, Nytt juridiskt. Grundat av G. B. A. Holm. Sthm. Avd. I. 1874—. (Cit. H.) Avd. II. 1876—. (Cit. NJA II.)

Beiträge zur Erläuterung des deutschen (1857—71: preussischen) Rechts. Begründet von J. A. Gruchot. Berlin 1857—. (Cit. Gruchot.)

Conveyancer, The, and property lawyer. A quarterly journal containing precedents and articles. N. S. London 1936/37—.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution (1916—1936: landshypoteksföreningar). Förhandlingar. Sthm 1916—.

Handlingar tillkomna vid landtdagen i Helsingfors år 1891 D. I.; 1894 D. I. Helsingfors 1892, 1895.

Juristtidning, Svensk. Sthm 1916—. (Cit. SvJT.)

Katalog, Upsala universitets, för höstterminen 1878, vårterminen 1879. Upsala 1878—79.

Kongeriket Norges ... Stortings forhandlinger.

3. Kongelige proposisjoner og meddelelser. D. 3, inneholdende de for Odelstinget fremsatte saker. (Cit. Ot. prp.)

6. Indstillinger og beslutninger. B. Indstillinger til Odelstinget og beslutninger av Odelstinget og Lagtinget. (Cit. Indst. O.)

8 a. Forhandlinger i Odelstinget. (Cit. Ot. forh.)

Lantmäteristyrelsen, Kungl. Sthm.

Cirkulär. Ny följd. 1878—1908.
Ser. 3. 1909—1922.
Ser. S. 1918—1922.

Cirkulärskrivelser.

Meddelanden. 1923—.

Bilagor. 1928—.

Cirkulärserien.

Serien uppsatser m. m.

Lantmäteritidskrift, Svensk. Sthm 1911—. (Cit. SvLT.)

Law reports, The, of the Incorporated council of law reporting. London.

Appeal cases before the house of lords, the judicial committee of the privy council and peerage cases 1875/76—. (Cit. A.C.)

Cases determined in the chancery division and in lunacy and on appeal therefrom in the court of appeal 1875/76—. (Cit. Ch. D., fr. o. m. 1891 Ch.)

Kings bench division and on appeal therefrom in the court of appeal, decisions in the court of criminal appeal and decisions of the railway and canal commission. 1901—. (Cit. K.B.)

The public general acts (statutes) passed in the years of the reign of ... 1866—. (Cit. med angivande av regent och regeringsår.)

Lois annotées ou lois, décrets, ordonnances, avis du conseil d'état, etc., avec notes historiques, de concordance et de jurisprudence. N. S. Paris 1901—.

Meddelanden, Fastighetsregisterkommissionens. Sthm 1918—1936. (Cit. FRKMedd.)

Protokoll, Riksdagens, ... — Bihang. Sthm.

Protokoll, Riksståndens. Med bihang. Sthm.

Recueil général des lois et des arrêts en matière civile, criminelle, administrative et de droit public fondé par J.-B. Sirey. Paris 1791—. Fr. o. m. 1924 med underrubr. Journal du palais. (Cit. S.)

Reichsgesetzblatt. Berlin 1871—. (Cit. RGBl.)

Retstidende, Norsk. Oslo 1836—. (Cit. NRt.)

Revue critique de legislation et de jurisprudence. Paris 1851—.

Revue trimestrielle de droit civil. Paris 1902—.

Rules, Statutory, and orders other than those of a local, personal or temporary character ... Publ. by authority. London.

Statistik, Sveriges officiella. Lantmäteri. Sthm 1911—.

Tidskrift för lagstiftning, lagskipning och förvaltning. Utg. af C. Naumann. Sthm 1864—1888. (Cit. NT.)

Tidskrift för landtmäteri. Sthm 1909—1912. (Cit. TfL.)

Tidskrift i landtmäteri. Sthm 1866.

Tidskrift, Juridiska föreningens. Sthm 1850—1861.

Tidskrift, Kommunalteknisk. Sthm 1935—.

Tidskrift, Svenska jägareförbundets (nya). Sthm 1863—1939.

Tidskrift, utg. av Juridiska föreningen i Finland. Helsingfors 1865—.

Ugeskrift for Retsvæsen. Köbenhavn 1867—. (Cit. UfR.)

Årstrycket. Sthm.

3. Kommittébetänkanden.

Dessa citeras i regel med angivande av årtal och ett huvudord.

Förslag till allmän civillag. [Af lag-committéen.] 2. uppl. Sthm 1838.

Underdånigt betänkande, med dertill hörande handlingar, angående hemmans klyfning och afsöndring af jord eller andra lägenheter från hemman. Sthm 1839.

Förslag till giftermåls-balk, ärfda-balk, jorda-balk och byggninga-balk. [Af lagberedningen.] Sthm 1847.

Underdåniga förslag till förändrade stadganden för betryggande af äganderätt, pant- och nyttjanderätt till fastighet, afgifna den 10 juli 1867 af dertill i Nåder förordnade komiterade. Sthm 1867.

Underdånigt betänkande angående hemmansklyfning, egostyckning och jordafsöndring, afgifvet af en den 25 september 1891 förordnad komité. Sthm 1892.
Riksdagstrycket 1896: 2: 2.

Kongl. Maj:ts och rikets kammarkollegii samt Kongl. domänstyrelsens den 8 november 1892 afgifna underdåniga utlåtande angående afgifvet förslag till lag om hemmansklyfning, egostyckning och jordafsöndring. Sthm 1892.
Riksdagstrycket 1896: 2: 2.

Betänkande med förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning m. m. afgifvet den 19 mars 1904 af därtill förordnade kommitterade. Sthm 1904.
Riksdagstrycket 1907: 2: 2: 1.

Underdånigt betänkande afgifvet af komitén för utredande af frågan »huruledes den sjelfegande jordbrukande befolkningens ställning i Norrland och Dalarne må kunna vidmakthållas och stärkas och jordbrukets utveckling i nämnda landsdelar befrämjas». [Norrlandskommittén.] 1. Sthm 1904.
Riksdagstrycket 1906: 2: 2: 4.

Underdånigt betänkande med förslag till förordning angående jordregister m. m. afgifvet af därtill i nåder utsedde kommitterade. Sthm 1905.
Riksdagstrycket 1906: 2: 2: 4.

Kungl. Maj:ts och rikets kammarkollegii underdåniga utlåtande öfver det af utsedde kommitterade den 20 november 1905 afgifna underdåniga betänkande och förslag till förordning angående jordregister. Sthm 1906.
Riksdagstrycket 1908 2: 2: 2.

Lagberedningens förslag till jordabalk.
II. Förslag till lagar om köp, byte och gåfva af fast egendom, om rätt till undantag samt om inskrifning af rätt till fast egendom m. m. Sthm 1908. (Cit. JB II.)
Riksdagstrycket 1912: 2: 2: 1.
III. Förslag till jordabalk m. m. Sthm 1909. (Cit. JB III.)

Betänkande med förslag till lag om skifte af jord m. m. afgifvet af en därtill förordnad kommitté. Sthm 1911. (Cit. bet. 1911 om JDL.)

Förslag till förordning angående fastighetsregister för stad äfvensom till andra därmed sammanhängande författningar. I—III. Sthm 1911.
Riksdagstrycket 1916: 2: 2: 1. (Cit. bet. 1911 om FBL.)

Förslag till förordning med särskilda bestämmelser i fråga om jordregister för Kopparbergs län och Hamra kapellag i Los socken af Gäfleborgs län m. m. utarbetadt inom Kungl. justitiedepartementet af särskildt tillkallade sakkunniga. Sthm 1912.
Riksdagstrycket 1913: 2: 2: 1.

Jordregisterarbetet åren 1909—1912. Utredning och därav föranledda förslag efter nådigt uppdrag utarbetade inom Kungl. justitiedepartementet. Sthm 1913.

Kungl. lantmäteristyrelsens underdåniga utlåtande angående det av sär-

skilda kommitterade den 28 juli 1911 avgivna förslag till lag om skifte av jord med mera. [Avgivet den 11 augusti 1913.] Sthm 1915.

Förslag till lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, lag om avbetalningsköp m. m. avgivna den 31 jan. 1914 av därtill utsedda kommitterade. Sthm 1914.

Riksdagstrycket 1915: 2: 2: 1.

1914 års kommissions betänkande angående fastighetsregister m. m. Förslag till förordning angående fastighetsregister för stad ävensom till andra därmed sammanhängande författningar. Sthm 1914.

Bilaga: Exempel till vägledning vid upplåggande och förande av fastighetsregister för stad och av särskild tomtbok för vissa områden å landet enligt 1914 års kommissions förslag till bestämmelser i ämnet. Sthm 1915.

Bilaga: Sammandrag av inkomna yttranden över 1911 års förslag rörande fastighetsregister för stad m. m. Sthm 1914.

Riksdagstrycket 1916: 2: 2: 2. (Cit. bet. 1914 om FBL.)

1916 års fastighetsregisterkommissions betänkande I. Förslag till lag om fastighetsbildning i stad m. m. ävensom till andra därmed sammanhängande författningar. Sthm 1916.

Riksdagstrycket 1917: 2: 2: 1.

Betänkande med förslag till vattenlag m. m. avgivet av särskilda inom justitiedepartementet tillkallade sakkunniga för överarbetning av vissa delar i det av vattenrätts- och dikningslagskommittéerna den 17 december 1910 avgivna förslaget till vattenlag. Sthm 1917.

Riksdagstrycket 1918: 2: 2: 2.

Betänkande med förslag till lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter, avgivet den 1 juni 1918 av därtill förordnade sakkunnige. Sthm 1918.

Riksdagstrycket 1921: 2: 2: 2.

Betänkande med förslag till tillfälliga åtgärder för stävjande av spekulationen vid handel med jordbruksegendom m. m. utarbetat inom justitiedepartementet av särskilt tillkallade sakkunniga. Sthm 1918.

Riksdagstrycket 1918: 2: 2: 2.

Skifteslagstiftningskommissionens betänkande. Förslag till lag om delning av jord å landet m. m. Sthm 1918.

Förslag till lag om ströängars indragande till kronan samt till andra därmed sammanhängande författningar avgivna av kolonisationskommittén. [Avgivet år 1919.] Sthm 1920.

Riksdagstrycket 1921: 2: 2: 6.

Betänkande med förslag till stadsplanelag och författningar, som därmed hava samband, avgivet den 15 december 1920 av den av Kungl. Maj:t den 15 december 1916 förordnade kommitté. Sthm 1920.

Jordstyckningskommissionens betänkande. Förslag till lag om delning av jord å landet. Sthm 1920.

Jordkommissionens betänkanden. D. I. Förslag till lag med bestämmelser angående rätt att förvärva och besitta fast egendom. Avgivet den 15 december 1921. Sthm 1922.

SOU 1924: 40. Till frågan om ny jorddelningslagstiftning. Lagrådets utlåtande den 4 oktober 1922 jämte yttranden i ärendet av lantmäteristyrelsen m. fl. Sthm 1924.
SOU 1928: 24. Betänkande med förslag till lag om ägofred avgivet den 3 oktober 1928. Sthm 1928.
SOU 1928: 28. Utlåtanden av lantmäteristyrelsen och kammarkollegium i vissa skogsfrågor. Sthm 1928.
SOU 1929: 22. Lagberedningens förslag till revision av ärvdabalken III. Förslag till lag om testamente m. m. Sthm 1929.
SOU 1931: 19. Betänkande med förslag till lag med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län m. m. avgivet av Dalautredningen. Sthm 1931.
SOU 1932: 16. Lagberedningens förslag till revision av ärvdabalken IV. Förslag till lag om boutredning och arvskifte m. m. Sthm 1932.
SOU 1935: 4. Promemoria angående tillsynen över fastighetsregistreringen och fastighetsbildningen utarbetad inom justitiedepartementet. Sthm 1935.
SOU 1935: 14. Lagberedningens förslag till lag om skuldebrev m. m. Sthm 1935.
SOU 1936: 42. Betänkande med utredning och förslag rörande rikets ekonomiska kartläggning och därmed sammanhängande organisationsspörsmål angående rikets landkarteverk avgivet av utredningsmännen för verkställande av utredning rörande rikets ekonomiska kartläggning. Sthm 1936.
SOU 1937: 14. Betänkande med förslag till vissa lagstiftningsåtgärder till motverkande av överdriven skuldsättning inom jordbruket avgivet av tillkallade utredningsmän. Sthm 1937.
SOU 1941: 24. Betänkande med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet avgivet den 7 augusti 1941 av tillkallade utredningsmän. Sthm 1941.

Betænkning afgiven i Januar 1904 til Landbrugsministeriet af den under 13. Januar 1903 nedsatte Kommission til at udtale sig om, hvad der under tilbörlig Hensyntagen til de pekuniære Krav, der kan stilles til Statskassen, kan göres til Forbedring af Matrikulskortene og for at göre dem til Ejendomskort m. m. København 1904.
Commission extraparlementaire du cadastre, instituée au ministère des finances. Procès-verbaux. F. 1—9. Paris 1891—1905. (Vol. 2—9 finnas i Sverige i LantmSt:s bibliotek.)
Indstilling fra den ved Kongelig Resolution af 23de Oktober 1875 nedsatte Kommission angaaende Udskiftningsvæsenet. Kristiania 1877.
Lagberedningens förslag till förordning, angående delning af jordlägenheter, jämte motiv. Helsingfors 1887.
Skifteslagkommitténs betänkande den 23 maj 1933. (Kommittébetänkanden 1933 nr 8.) Förkortad övers. Helsingfors 1933.
Originalet: Jakolakikomitean mietintö toukokuun 23 päivältä 1933. (Komiteanmietintö 1933 nr 8.) Helsinki 1933.

4. Övriga källor.

AHLBRECHT, B., Wandlungen im Bodenrecht. Die neue Grundstücksverkehrsbekanntmachung.
Deutsches Recht 1937 s. 54—58.

ALEXANDERSON, N., Bidrag till läran om penninganvisning enligt svensk rätt. I. Diss. Upsala 1904.

ALMÉN, T., Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område av den 11 juni 1915 samt därav föranledda författningar med litteraturhänvisningar och förklarande anmärkningar. Sthm 1916.

ALMÉN, T., Om köp och byte av lös egendom. 3. uppl. ombesörjd av R. Eklund. D. I—II. Sthm 1934.

ALMÉN, T., Promemoria för föredragning i lagrådet av lagberedningens förslag till jordabalk. 4 kap. Om köp och byte. Utarbetad 1909—10. Med senare rättsfall efter hand däri införda. Stencil.

ALMQUIST, J. E., Det norrländska avvittringsverket.
Svenska lantmäteriet 1628—1928, Sthm 1928, I, s. 365—494.

AMUNDSEN, O., Lov om erhvervelse av vandfald, bergverk og anden fast eiendom — koncessionsloven — av 14. dec. 1917. Kristiania 1918.

ANDERBERG, E., Inskrivningsväsendet i vissa främmande länder. England, Tyskland, Frankrike, Norge.
SOU 1930: 29 s. 139—179.

ANDERBERG, E., Jordabalken.
Minnesskrift ägnad 1734 års lag I s. 239—272.

ANNERS, TH., Om anskaffandet av järnvägskartor till lantmäterikontoren i länen.
SvLT 1920 s. 49—72.

Anvisningar för upplåggande av nya fastighetsböcker för landet. I—II. Sthm 1937—38.

AUBERT, L. M. B., Den norske Obligationsrets specielle Del. 2. Udg. Bd III. Det norske Thinglysnings- og Registreringsvæsen. Kristiania 1904.

AUBERT, L. M. B., Grundbögernes (Skjöde- og Panteprotokollernes) Historie i Norge, Danmark og tildels Tyskland. Kristiania 1892.

AUGDAHL, P., Jordkoncessionsloven. Kristiania 1921.

AUGDAHL, P., Skogkoncessionsloven. Kristiania 1920.

[BACKMAN, J. H.,] Ny lag-samling. H. I. Örebro 1831.

BACKMAN, J. H., & FAXE, A., Sammanfattning af nu gällande allmänna stadgar, angående skifteswerket i riket, jemte samling af Kongl. Maj:ts utslag i åtskillige mål, till upplysning om skiftes-författningarnes rätta förstånd och tillämpning. Sthm 1837. Register jemte supplement. Örebro 1842.

BENCKERT, K. Se: EKEBERG, B.

BENOIST D'ETIVEAUD, P., Le régime juridique des lotissements. Thèse. Paris 1938.

BERGELMER, E., Avstyckad fastighets inteckningsansvar.
SvJT 1932 s. 387—389.
BERGFALK, P. E. (præs.), Om försvarslösa personers behandling, enligt Kongl. förordningen 29 junii 1833. D. I—V. Diss. Upsala 1833.
BERGMAN, C. G., Studier i svensk servitutsrätt. II. Diss. Uppsala 1909.
BONSDORFF, J. G. v., Stor-furstendömet Finlands kameral-lagfarenhet. D. I—III. Helsingfors 1833.
BOTIN, A., Beskrifning om swenska hemman och jorda-gods. D. I—II. Sthm 1755—56.
BRANTING, J. G., Handbok innehållande uppgift af de fläste från äldre tider intill och med år 1825 utkomne swenska författningar. D. I. Sthm 1827.
BUCH, Die Bestandsangaben des Grundbuchs.
Gruchot 1917 s. 432—459.
BUCH, Über unrichtige Begriffe von dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs.
Allgemeine Vermessungs-Nachrichten 1939 s. 554—555.
BULL, Der Begriff des Grundstücks in der neuen Grundstücksverkehrsbekanntmachung.
ZAkDR 1937 s. 341.
CAPITANT, H. Se: COLIN, A.
CASELIUS, I., Sopimukseen perustuvat irroittamisoikeudet. Varallisuusoikeudellinen tutkimus Suomen voimassaolevan oikeuden mukaan. Helsinki 1934.
CHASSAN, O., Le cadastre. Projet de réforme. Thèse. Caen 1909.
CHYDENIUS, A., Tankar om husbönders och tienstehions naturliga rätt. Sthm 1778.
CHYDENIUS, W., Lärobok i finsk kontraktsrätt. 3. uppl. I. Helsingfors 1923.
COLIN, A., & CAPITANT, H., Cours élémentaire de droit civil français. 9. éd. T. I. Paris 1939.
COLLING, L. J. (præs.), Specimen explicans titulum fastighet. Diss. Lund 1778.
CRANE, F. R., Conveyancing with registered land.
The conveyancer and property lawyer, 1937/38 s. 42—50, 106—127, 241—256, 342—360; 1939/40 s. 289—307.
DANCKWARDT, M. G., Några anmärkningar rörande hemmansklyfning och jordafsöndring från hemman. Sthm 1854.
DAUM, SUZANNE, Les lotissements. Thèse Paris. Versailles 1926.
Domböcker, Uppländska, utgivna av Kungl. humanistiska vetenskapssamfundet [genom N. EDLING]. I. Vendels sockens dombok 1615—1645. Uppsala 1925. IV. Lagläsaren Per Larssons dombok 1638. Uppsala 1937.
DRONKE, E., Das Reichsheimstättengesetz.
Schmollers Jahrbuch 1920 s. 681—708.
DRYSELL, H., Orde-register, öfwer de anmärckningar, som wid Sweriges

rikes landz-lag, af häradzhöfdingen wälborne herr Petter Abrahamsson gjorde, och åhr 1726. af trycket utgångne äro. Sthm 1728.

DÖLLE, H., Lehrbuch des Reichserbhofrechts. München & Berlin 1935.

EDLING, N., Avstyckningshandlings fullständighet beträffande läge och gränser.
SvJT 1936 s. 298—304.

EDLING, N., »Riksens stadga».
SvJT 1941 s. 89—105.

EDLING, N. Se även: Domböcker.

[EDMAN, C. G.,] Samling af Kongl. bref och författningar angående storskiftes- och afvittrings-verken samt krononybyggen i rikets norra län. Ny följd. Utg. af C. G. EDMAN. Sthm 1880.

EDSTAM, B., P. M. rörande förfarandet vid förvärv av fastighets andel i oskiftade vattenområden.
SvLT 1930 s. 111—118; jfr 1931 s. 73—78.

[EKEBERG, B., & BENCKERT, K.,] Obligationsrättens speciella del. Efter föreläsningar vårterminerna 1925—1930 av professorerna BIRGER EKEBERG och KARL BENCKERT. 7 uppl. Sthm 1939. Stencil.
Stockholms Högskolas Juridiska Förenings kompendier, 29.

EKELUND, S., Om sämjedelad jords ställning vid laga skifte.
SvLT 1933 s. 289—301.

EKELÖF, P. O., Om interventionsgrunden. Diss. Uppsala 1937.

[EKSTRÖM, C. R.,] Samling af Kongl. bref och författningar angående storskiftes- och afvittrings-verken samt krono-nybyggen i rikets norra län. Utg. af C. R. EKSTRÖM. Sthm 1862.

[ENAGRIUS, C. E.,] Samling af landtmäteri-författningar, innehållande så wäl Kongl. Maj:ts nådiga förordningar, resolutioner, rescripter och instructioner, samt af Kongl. Maj:t fastställde delnings-grunder och skattläggnings-methoder, som ock Kongl. Kamar-Collegii och Kongl. Landtmäteri-Contoirets kungörelser och circulairer, rörande landtmäteriet och justeringen i Swerige och Finland, ifrån 1763 års början till 1807 års slut. Utgifwen af C. E. ENAGRIUS. I—II. Sthm 1808—16.

ENEQUIST, GERD, Nedre Luledalens byar. En kultur-geografisk studie. Diss. Uppsala 1937.
Geographica, 4.

ENFLO, A., Fastighetsindelningens anpassningsproblem.
SvLT 1938 s. 282—287.

ENNECCERUS, L., KIPP, T., & WOLFF, M., Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Bd I, III. 13., 9. Bearb. Marburg 1931, 1932.

ERIKSSON, A., Om skattläggning och avvittring i Sverige.
SvLT 1918 s. 141—152.

ERNBERG, A., Expropriationsskada å återstod av fastighet. Lund 1938.

ESCHELSSON, ELSA, Om skuldebref enligt svensk rätt. Uppsala 1912.

Exempel till vägledning vid upplåggande och förande av fastighetsregister för stad. Justitiedepartementet. Sthm 1917.

FALKMAN, L. B., Om hemmansklyfningen i Malmöhus län.

Malmöhus läns kongl. hushålls-sällskaps handlingar. H. 19, 1848, s. 85—116.

FALKMAN, L. B., Om tillwägabringande af laga skiften på Gottland. Sthm 1850.

[FALKMAN, L. B.,] Underdånig berättelse om en af öfver-direktören vid landtmäteriet genom Wester-Dalarne samt rikets medlersta och södra län år 1851 verkställd embetsresa. Sthm 1852.

FAXE, A. Se: BACKMAN, J. H.

[FORSSMAN, P. H.,] Den svenska skiftesstadgan med särskild hänsyn till dess tillämpning i praxis. Efter föreläsningar av P. H. FORSSMAN. Sthm 1926. Stencil.
Stockholms Högskolas Juridiska Förenings Kompendier, 31.

FREISLER, R., Das Gesetz vom 26. Januar 1937 — ein wichtiges Hilfsmittel nationalsozialistischer Bodenpolitik.
Jahrbuch des deutschen Rechts 1937 s. 244—253.

FRÖDIN, J., Bygdestudier i norra Jämtland. Lund 1927.
Lunds universitets årsskrift, N. F. Avd. 1. Bd 24, 1927, nr 1.

FRÖDIN, J., Den nord- och mellansvenska byns organisationsformer och upplösning.
Bidrag till bondesamfundets historie, II, Oslo 1933, s. 1—108.

FUNCK, J., Genwäg til kundskap och utöfning af swensk lagfarenhet. Sthm 1761 & 1762.

FUZIER-HERMAN, E., Code civil annoté. Nouv. éd. T. II. Paris 1936.

GJELSVIK, N., Norsk tingsrett. 3. utg. ved E. SOLEM. Oslo 1936.

GLIFBERG, M., Om önskemål angående utvidgning av sammanläggningsinstitutet och rätten att utlägga gemensam ägovidd.
SvLT 1931 s. 23—33.

GOUZE, A., La réforme des inscriptions hypothécaires et des transcriptions. Thèse Paris. Montpellier 1925.

GREFBERG, G., Lagen om delning av jord å landet. Sthm 1927.

GREFBERG, G., & PALM, G., Lagen om delning av jord å landet. Supplement. Sthm 1933.

GREFBERG, G., Lagen om fastighetsbildning i stad jämte tillhörande författningar. Sthm 1917. — 2. uppl. Sthm 1926.

GREFBERG, G., Lagen om sammanläggning av fastigheter å landet. Sthm 1926.

GREFBERG, G., Något om vattenverk och fastighetsregistrering.
Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 176—198.

GÜTHE, G., Grundbuchordnung für das Deutsche Reich und die preussischen Ausführungsbestimmungen. 6. Aufl., bearb. und herausgeg. von F. TRIEBEL. Bd I—II. Berlin 1936—37.

[HAGEN, A. L. VAN DER,] Samling af Kongl. bref och författningar angående storskiftes- och afvittrings-verken samt krono-nybyggen i rikets norra län. Ny följd. Utg. af A. L. VAN DER HAGEN. Sthm 1872.

HAGGREN, C. J. (præs.), Om ägodelningar. II. Diss. Upsala 1811. Jfr RABENIUS.

[HALSBURY, H. S. G.,] The Laws of England being a complete statement

of the whole law of England, by the Earl of Halsbury and other lawyers. Vol. II, XIV, Supplement nr 29. London 1908, 1910, 1939.

[HAMMARSKJÖLD, C. G.,] Från professor Hammarskjölds föreläsningar öfver K. Stadgan om skiftesverket den 9 nov. 1866. Anteckningar af S. Litografiskt övertryck. Upsala. UUB Cod B 182 k 9.

HAMRIN, J., Redogörelse för vissa jorddelningsförhållanden inom Kopparbergs, Gottlands och Gävleborgs län. Falun 1920.

[HAMRIN J.,] Utdrag ur reseberättelse afgifven till Kungl. Landtmäteristyrelsen av J. HAMRIN. Bihang till 1903 års allmänna landtmätaremötes protokoll. Sthm 1903.

Handwörterbuch, Rechtsvergleichendes, für das Zivil- und Handelsrecht des In- und Auslandes. Herausgegeben von F. SCHLEGELBERGER. Bd II—III. Berlin 1929—31.

HARBEK, O. F., & SOLEM, E., Tinglysingsloven. Oslo 1935.

HEDEMANN, J. W., Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jahrhundert. T. II: 1—2. Berlin 1930—35.

HEGGELUND, T. Se: ÖSTREM, S.

HELLWIG, K., Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft. Leipzig 1901.

HEMBERG, J., Nya jaktlagen jämte jaktstadga av den 3 juni 1938. Sthm 1938.

HENDRIKSEN, K., Nyere danske Katasterreformer.
Fjärde nordiska lantmätaremötet i Helsingfors 1933, Helsingfors 1934, s. 25—31.

HERNBERGH, A. (præs.), Om skattskyldig jord. I—II. Diss. Upsala 1783.

HERSLOW, E., Det nya jorddelningsinstitutet, ägostyckning.
NJA II 1896 nr 6.

HESS, H., Staatsgenehmigungsbedürftige Grundstücksveräusserungsgeschäfte. Diss. Hamburg. Borna-Leipzig 1928.

HIPFINGER, H., Vom Reichserbhofrecht. Berlin 1938.

HJELMÉRUS, J., Om laga skifte. Lund 1889.

HOLMBÄCK, Å., Begränsade sakrätter till fast egendom vid expropriation, lösen enligt vattenlagen, återköp m. m. Uppsala 1925.

HOLMBÄCK, Å., Giltigheten av överlåtelse av fastighets andel i oskift mark. SvJT 1939 s. 59—67; SvLT s. 319—329.

[HOLMBÄCK, Å.,] Inledning till läran om fastighetsbildning och fastighetsregistrering. Fastighetsbildning och fastighetsregistrering på landsbygden. Efter professor Holmbäcks föreläsningar läsåret 1926—1927 och vårterminen 1937 samt med hänsynstagande till lagstiftningen till den 1 jan. 1938. 2. uppl. Uppsala 1938.
Juridiska föreningens i Uppsala kollegier i speciell privaträtt, 1.

HOLMBÄCK, Å., Till frågan om giltigheten av köp av andelar i samfälligheter.
FLU utl. 62/1937 s. 50—70.

HÅKANSSON, O., Om lägenhets rätt till vattentäckt område utanför stranden. SvLT 1934 s. 7—25.

HÅKANSSON, O., Vattentäckta områdens behandling vid hemmansklyvning och ägostyckning.
SvLT 1936 s. 234—259.

HÄGERSTRÖM, A., Der römische Obligationsbegriff im Lichte der allgemeinen römischen Rechtsanschauung. I. Uppsala 1927.
Skrifter utg. av K. Humanistiska Vetenskaps-Samfundet i Uppsala, 23.
JENKS, E., A digest of English civil law. 3. ed. I—II. London 1938.
JHERING, R. v., Geist des römischen Rechts auf den verschiedenen Stufen seiner Entwicklung. 4. Aufl. T. II: 2. Leipzig 1883.
[JUSLEEN, J.,] Samling af Kongl. Maj:ts bref, hwilka på inkomna förfrågningar om lagens rätta förstånd, eller eljest i sådana mål som rättegången röra, utfärdade blifwit, utgifwen af J. JUSLEEN. [I.] Sthm 1751.
KALLENBERG, E., Svensk civilprocessrätt. Bd II: 6. Lund 1935.
KARLGREN, HJ., Avtalsrättsliga spörsmål. Lund 1940.
KARLGREN, HJ., Studier i allmän avtalsrätt. Lund 1935.
KARLGREN, HJ., Svensk rättspraxis. Sakrätt 1936—1939.
SvJT 1941 s. 461—481.
KARLGREN, HJ. Se även: Zivilgesetze.
KIPP, T. Se: ENNECCERUS, L.
KROGH, F. v., Om sorenskriverens stilling til skylddelningsforretninger efter loven av 20. august 1909 § 9.
NRt 1913 s. 1—2.
KRUSE, V., Ejendomsretten. I—III: 1. Köbenhavn 1929—30.
KRUSE, V., Nogle Matrikkelforhold m. m.
UfR 1928 B s. 25—52.
KRUSE, V., Tinglysningsloven. Khvn 1927.
KÖERSNER, A., Om de föreslagna reformerna af vårt lagfarts- och inteckningsväsen och hvad därmed har samband. Sthm 1910.
Lag, 1734 års, så vitt den gäller i Finland med stadganden som ersätta eller ansluta sig till densamma utgiven på initiativ av Juridiska föreningen i Finland. Helsingfors 1938.
LAMM, K., Inteckning för fordran i fast egendom. Uppsala 1918.
LAMM, K., Svensk rättspraxis. Sakrätt 1931—1935.
SvJT 1936 s. 508—514.
LASSEN, J., Haandbog i Obligationsretten. Almindelig Del. 3. Udg. Köbenhavn 1917—1920.
LASSEN, J., Vilje og Erklæring ved Afgivelse af formueretlige Tilsagn. Köbenhavn 1905.
LEIJONMARCK, G., Om beskattningen av fastighetsföreningar.
Svensk skattetidning 1937 s. 197—207.
[LILIENBERG, G. R.,] Svensk lagsamling utg. af G. R. LILIENBERG. I—III. Sthm 1875—85.
LIND, O., Orda-bok på tyska och swänska, så ock på swänska och tyska. Sthm 1749.
LINDBLAD, J. C., Läran om bevisning inför rätta. Upsala 1842.
LINDGREN, G., Falbygden och dess närmaste omgivning vid 1600-talets mitt. Diss. Uppsala 1939.
Geographica, 6.
LINDKVIST, B., Om förvärv av andelar i oskiftade vattenområden.
SvLT 1931 s. 34—37, jfr s. 78—80.

Li[vijn?], C., Några anmärkningar i anledning af h:r professor E. W. Nordlings afhandling: »Om lagfarts- och inteckningsväsendets ordnande.»
NT 1870 s. 127—134.
Lous, K., Kan et værdilöst Stykke Grund paa Landet lovligen tillægges Matrikulskyld?
NRt 1882 s. 369—379.
Lous, [K.], Om Skylddelingers retslige Karakter.
NRt 1883 s. 305—311.
Malmgren, R., Stadsbildningen från rättslig synpunkt. Lund 1910.
Malmström, Å., Successionsrättsliga studier. Uppsala 1938.
Uppsala universitets årsskrift, 1938: 3.
Malmström, Å., Till frågan om villkor vid fastighetsköp. II. Uppsala 1933.
Uppsala universitets årsskrift, 1933, Juridik, 3.
Manigk, A., Das Wesen des Vertragsschlusses in der neueren Rechtsprechung. Beiträge zur Lehre vom Konsens und Dissens.
Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts 1925 s. 127—236.
Martens, G., Ausgestaltung des Erbhofrechts.
Deutsches Recht 1937 s. 51—54.
Mendelssohn Bartholdy, A., Grenzen der Rechtskraft. Leipzig 1900.
Minnesskrift ägnad 1734 års lag av jurister i Sverige och Finland den 13 december 1934, 200-årsdagen av riksens ständers beslut. I—II. Sthm 1934.
Minvielle, G., Traité pratique des lotissements ... 2. éd. Paris 1930.
[Modée, R. G.,] Utdrag utur ... publique handlingar, placater, förordningar, resolutioner ock publicationer ... D. I—XV. Sthm 1742—1829.
Moen, K. J., Hovedtrekk i den norske jordutstykking. H. I. Skien [1938].
Montgomery, A., Tjänstehjonsstadgan och äldre svensk arbetarpolitik. Historisk tidskrift 1933 s. 245—276.
Moring, K. A., Finlands skiftesrätt. Helsingfors 1922—27.
Moring, K. A., Om delning af jordlägenheter.
FJFT 1911 s. 1—73.
Naumann, C., Om de i svensk lag stadgade formaliteter vid fastighetsköp.
NT 1865 s. 1—12.
Nehrman, D., Föreläsningar öfwer ärfda-balken. Sthm & Upsala 1752.
Nehrman, D., Inledning til then swenska jurisprudentiam civilem. Lund 1729.
Nehrman, D., Then swenska jurisprudentia civilis efter Sweriges rikes år 1734 antagna lag förbättrad. Sthm 1746.
Nial, H., Om förvärv i strid mot legala förbud.
TfR 1936 s. 1—77.
Nilsson, O., Om avvittringen.
SvLT 1917 s. 221—238.
Nordenstam, A., Om tegskifte enligt nya jorddelningslagen.
SvLT 1927 s. 117—126.

[NORDLING, E. V.,] Anteckningar efter prof. E. V. Nordlings föreläsningar öfver ärfda balken. Upsala 1872.

[NORDLING, E. V.,] Förmögenhetsrätt efter professor Nordlings föreläsningar. D. III. Handskrift. UUB Cod B 186 å 3.

[NORDLING, E. V.,] Förmögenhetsrätt. I. Hektogr. UUB Cod B 186 ä 1.

[NORDLING, E. V.,] Förmögenhetsrätt. Speciela delen. Efter prof. Nordlings föreläsningar. Anteckningar av H. ASKBERG. III. Handskrift. UUB Cod B 186 ah.

NORDLING, E. V., Lagfarts- och inteckningslagarne af den 16 juni 1875 med tillhörande författningar. 2. uppl. Upsala 1888.

NORDLING, E. V., Om lagfarts- och inteckningsväsenets ordnande. Bref till hans excellens justitie statsministern, åtföljdt af förslag till lag i ämnet. Upsala 1869.

NORDLING, E. V., Om ordnande af lagfarts- och inteckningsväsendet. Genmäle.
NT 1871 s. 145—171.

NORDLING, E. V., Om präskription enligt svensk allmän förmögenhetsrätt. Univ. progr. Upsala. Stockholm 1877.

[NORDLING, E. V.,] Sakrätterna. Handskrift. UUB Cod B 186 ad.

ODENCRANTS, O., Några synpunkter angående behandlingen av frågor rörande utbrytning av servitut enligt jorddelningslagen. Sthm 1935.
LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 18.

ODENCRANTS, O., Svensk rättspraxis. Jorddelningsmål 1931—1935.
SvJT 1938 s. 24—38; SvLT 1938 s. 6—27.

OLIVECRONA, K., Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom. 2. uppl. Lund 1941.

OLIVECRONA, K., Inteckningsförordningen. 2. uppl. Lund 1940.

OLIVECRONA, K., Några ord om löften och tillit i det gamla Rom.
SvJT 1941 s. 271—278.

Ordbok över svenska språket utgiven av svenska akademien. Bd 8. Lund 1919—26.

PALM, G., Erfarenheter rörande jorddelningslagens tolkning och tillämpning. Sthm 1931.
LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 12.

PALM, G. Se även: GREFBERG, G.

PETERSON-BERGER, E., Lantmäteriets kartografiska verksamhet.
Svenska lantmäteriet 1628—1928, Sthm 1928, I, s. 257—297.

PLANCK, G., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. 4. Aufl. Bd I, III. Berlin & Leipzig 1913, 1920.

PLANIOL, M., & RIPERT, G., Traité pratique de droit civil français. T. III, X, XII. Paris 1926, 1932, 1927.

POLTI, M., Étude théorique et pratique sur les lotissements. Thèse. Paris 1926.

PREDARI, [C.], Bemerkungen zu der Verordnung des Bundesrats über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. März 1918 (RGBl 123).
Gruchot 1918 s. 433—456.

Protokoll, fördt vid det den 13:de och 14 Januari 1885 i Jönköping hållna landtmätaremötet. Wexiö 1886.
Protokoll, fördt vid Landtmätaremötet i Jönköping den 24 och 25 Augusti 1886. Helsingborg 1887.
Protokoll, fördt vid Landtmätaremöte i Helsingborg den 27:de Augusti 1888. Helsingborg 1889.
Protokoll hållet vid allmänna landtmätaremötet i Stockholm den 5 till och med den 8 november 1895. Sthm 1895.
Protokoll, hållet vid allmänna landtmätaremötet i Stockholm den 9, 10 och 11 april år 1900. Sthm 1900.
Protokoll hållet vid Sveriges lantmätareförenings ordinarie möte år 1915. Sthm 1915.
Protokoll, hållet vid Sveriges lantmätareförenings ordinarie årsmöte den 27 och 28 mars 1933. Linköping 1933.
RABENIUS, L. G., Lärobok i svenska kameral-lagfarenheten. D. I. Upsala 1825. — 2. uppl. Örebro 1832.
RABENIUS, L. G. (præs.), Om enskiftes-förrättningar. Diss. Upsala 1826.
RABENIUS, L. G. (præs.), Om hemmans klyfning. Diss. Upsala 1827.
RABENIUS, L. G. (præs.), Om ägodelningar. I. Diss. Upsala 1810. Jfr HAGGREN.
REUTERSKIÖLD, C. A., Föreläsningar i svensk stats- och förvaltningsrätt. III: 2. Uppsala 1921.
[RHODIN, H.,] Förarbetena till Kongl. Maj:ts förnyade nådiga stadga om skiftesverket i riket den 9 november 1866 efter offentligt uppdrag utgifna af H. RHODIN. Sthm 1902.
RICHTER, Das Grundbuchrecht des Dritten Reiches, vom Vermessungsdienst aus gesehen.
Zeitschrift für Vermessungswesen 1939 s. 585—598.
RICHTER, Sollen die Katasterangaben am Gutglaubensschutz des § 892 BGB nicht teilnehmen?
Zeitschrift für Vermessungswesen 1939 s. 438—454.
RIPERT, G. Se: PLANIOL, M.
ROBITAILLIE, P., De la publicité des transmissions de propriété immobilière. Thèse. Paris 1929.
RODHE, A. E., Historisk redogörelse rörande ströängarnas tillkomst och behandling vid avvittring m. m.
Bet. 1919 om ströängar s. 107—163.
ROGER, F., Les principes de la publicité foncière et leur application en France.
Revue critique de législation et de jurisprudence 1924 s. 137—160.
ROSENBORG, J. W., Om inskränkningar uti dispositionsrätten öfver hemman. Diss. Helsingfors 1856.
[RUUTH, H.,] Samling af författningar och cirkulär angående landtmäteriet m. m. i Sverige. Utg. af H. RUUTH. Östersund 1905.
RÅLAMB, C., Observationes juris practicae. Sthm 1679.
ROETTGEN, Über die Grundstücksgrenzen im Grundbuchrecht.
Gruchot 1912 s. 208—240.

SAURE, W., Das Reichserbhofgesetz. 3. Aufl. Berlin 1934.
SCHEEL, H., Forelæsninger over Norsk Tingsret. Kristiania 1901—12.
SCHLEGEL, V., Nogle Bemærkninger om tinglyst Købekontrakt.
UfR 1932 B s. 169—171, jfr s. 171—173.
[SCHMEDEMAN, J.,] Kongl. stadgar, förordningar, bref och resolutioner ifrån åhr 1528 in til 1701, angående justitiae och executions-ährender. [Utg. av J. SCHMEDEMAN.] Sthm 1706.
SCHMIDT, F., Om ägareförbehåll och avbetalningsköp. Diss. Uppsala. Helsingfors 1938.
[SCHREVELIUS, F.,] Föreläsningar över skiftesstadgan, från 1830-talet. Anteckningar av F. E. ROY. Handskrift. UUB Cod B 189 n.
SCHREVELIUS, F., Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande civil-rätt. D. II—III. Lund 1847—49.
SCHÜTZ, E. J., Kommentar till lagen om hemmansklyfning, egostyckning och jordafsöndring gifven den 27 juni 1896. Sthm 1897.
SEABORNE's Vendors and purchasers, being a concise manual of the law relating to vendors and purchasers of real and leasehold property. 8 ed. by W. A. JOLLY & W. G. HART. London 1914.
SECKEL, E., Die Gestaltungsrechte des bürgerlichen Rechts.
Festgabe der juristischen Gesellschaft zu Berlin zum 50 Jährigen Dienstjubiläum ... Richard Koch, Berlin 1903, s. 205—253.
SERLACHIUS, J., Om begreppet fast egendom.
FJFT 1888 s. 1—25, 166—192.
SERLACHIUS, J., Om sameganderätt i 1734 års lag.
FJFT 1890 s. 291—329.
SERLACHIUS, J., Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3 uppl. Helsingfors 1916.
SETH, P. v. Se: Zivilgesetze.
SIMONSEN, E., Tomtefeste.
TfR 1940 s. 385—444.
SJÖBERG, G., Några jordregisterspörsmål.
SvLT 1911 s. 7—11.
SJÖGREN, H. A., Avstycknings betydelse i inteckningsavseende.
SvJT 1932 s. 263—269.
SJÖGREN, H. A., Avstycknings och avsöndrings ansvar för inteckning i stamfastigheten.
SvJT 1934 s. 56—62.
SJÖGREN, H. A., Tomtkarta och lagfart.
SvJT 1929 s. 380—383.
SJÖGREN, I. W., Till frågan om säljarens rätt till »Awisning» vid fastighetsföryttring enligt Upplandslagen.
SvJT 1941 s. 279—301.
[SJÖGREN, W.,] Anteckningar efter Professor W. Sjögrens föreläsningar över den svenska sakrätten läsåret 1907—1908, höstterm. 1908. Ny reviderad uppl. Upsala i mars 1913 E. F. & G. S. Litografiskt övertryck. UUB Cod B 189 ag.

SJÖGREN, W., Domaremakt och rättsutveckling.
TfR 1916 s. 325—373.
SKEIE, J., Den norske civilproces. Bd. III. Oslo 1935.
Smoschewer, Ungültigkeit der Landesgesetze betreffend den Grundstücksverkehr.
Gruchot 1925 s. 15—70.
SOLEM, E. Se: HARBEK, O.
Stadsbyggnad. Föredrag och diskussioner vid Svenska kommunaltekniska föreningens stadsbyggnadsvecka i Stockholm den 22—28 april 1938. Sthm 1938.
STAUDINGER, J. v., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetze. 10. Aufl. Bd I, III: 1—2, VI. Berlin ... 1936, 1935, 1936, 1939.
STRAHL, I., Fyra expropriationsrättsliga uppsatser. Diss. Stockholm. Uppsala 1926.
STRÖM, S., Jordregister och landtmäteriförrättningar.
SvLT 1912 s. 145—153.
SVANTESSON, N., Inskränkningar i jordägares rätt att dela jord å landet med hänsyn till lantmäteriets uppgift att åstadkomma en i ekonomiskt och socialt avseende lämplig jorddelning.
Beretning om det 5. nordiske Landmaalermöde i Köbenhavn 21.—23. Juni 1937, s. 94—109.
[SYDOW, F. v.,] Några tankar i den på dagordningen stående frågan om lagfart och inteckning, nedskrifna af en landtdomare. Sthm 1875.
SÖDERWALL, K. F., Ordbok öfver svenska medeltids-språket. Bd I—II. Lund 1884—1918.
SÖRENSEN, J., Oversigt over det danske Matrikuls- og Udstykningsvæsens Udvikling.
Beretning om 1ste nordiske Landmaalermöde 13. og 14. August 1920, Köbenhavn 1920, s. 69—87.
TANK, G., Nogen bemerkninger om den ældste matrikulerings betydning for eiendomsretten til faste eiendomme paa landet.
NRt 1925 s. 657—661.
TANK, G., Rydning og skyldsætning af jord i Norge.
Bygd og Bonde 1927 s. 1—64.
TENGWALL, L., Twistemåls lagfarenheten. Lund 1794.
THEMPTANDER, S. (præs.), Om skattskyldig jords minskning. Diss. Upsala 1811.
THULIN, G., Historisk utveckling af den svenska skifteslagstiftningen med särskildt afseende å frågan om delningsgrund vid skifte. Sthm 1911.
THULIN, G., Om mantalet. I (Diss. Lund)—II. Sthm 1890—1935.
THUNAES, J., Det norske utskiftningsvesens virksomhet.
Beretning om det 2. nordiske landmålermöte 1924, Oslo 1925, s. 79—97.
THURGREN, J. A., Populär handbok i swenska kameral-lagfarenheten. D. I—II. Sthm 1852.
TRYGGER, E., Om skriftliga bevis såsom civil-processuelt institut. Sthm 1887.

TUHR, A. v., Eigentumsübertragung nach schweizerischem Rechte. Zeitschrift für schweizerisches Recht 1921 s. 40—74.
UNDÉN, Ö., Kommentar till lagfartsförordningen. 3 uppl. Uppsala 1940.
UNDÉN, Ö., Om vittnen vid fastighetsköp. Univ. progr. Uppsala 1931.
UNDÉN, Ö., Svensk sakrätt. I—II: 1—2. Lund 1927—41.
USSING, H., Aftaler paa Formuerettens Omraade. København 1931.
WARBURG, K. J., Johan Gabriel Richert, hans lefnad och uttalanden. D. I—II. Sthm 1905.
WESTRING, HJ., Lagen om hemmansklyfning, ägostyckning och jordafsöndring den 27 juni 1896. Sthm 1898. — 2. uppl. 1911.
WILLIAMS, E., Skattläggningsväsendet och lantmätarna. Svenska lantmäteriet 1628—1928, Sthm 1928, I, s. 299—363.
WILLIAMS, J., Principles of the law of real property. 24 ed. London 1926.
WINROTH, A. O., Om tjenstehjonsförhållandet enligt svensk rätt. I. Diss. Upsala 1878.
WOHLIN, N., Den svenska jordstyckningspolitiken i de 18:de och 19:de århundradena. Diss. Sthm 1912.
WOLFF, M. Se: ENNECCERUS, L.
WREDE, R. A., Är den, som skall till egare af fastighet afträda jord eller annan förmån, hvilken i strid mot 4 kap. 9 § J.B. blifvit från fastigheten föryttrad, berättigad att derför erhålla lösen? FJFT 1896 s. 418—425. Jfr s. 426—428.
ZEILER, Die falsa demonstratio bei formbedürftigen Rechtsgeschäften. Gruchot 1908 s. 224—268.
Zivilgesetze, Die, der Gegenwart. Bd X. Das Zivilrecht der nordischen Länder. T. I: 1. Einleitung und allgemeiner Teil. Mannheim ... 1933. S. 91—184: Schweden von [P.] v. SETH & HJ. KARLGREN.
ÖSTERGREN, A., En upphävd men fortfarande delvis tillämplig lagstiftning. SvJT 1920 s. 231—235.
ÖSTERGREN, A., Jordregisterarbetet hos domhavandena. SvJT 1929 s. 173—174.
ÖSTERGREN, A., Jordregisterarbetets fortgång. SvJT 1917 s. 146—151; 1927 s. 463—466.
ÖSTERGREN, A., Om häradshöfdingarnas medverkan vid jordregistrets upprättande. Bil. till TfL 1909.
ÖSTREM, S., & HEGGELUND, T., Tinglysing. Kommentar til lov av 7. juni 1935 med systematiske oversikter. Oslo 1935.

Citerade rättsfall.

(Endast rättsfall ur SJA, JFT, NT, H, SvJT och R.)

SJA

II s. 56 165
VI s. 302 27
VIII s. 267 34
VIII s. 381 27
VIII s. 387 27
VIII s. 392 .... 266, 267
XVI s. 372 34
XVI s. 459 267
XVII s. 50 .... 245, 247
XVIII s. 475 .. 261, 264
XVIII s. 533 203
XVIII s. 551 281
XX s. 292 266
XX s. 390 .... 245, 247
XX s. 418 203
XXII s. 46 167
XXII s. 54 167
XXII s. 225 226
XXIII s. 105 .. 265, 266
XXIII s. 443 .. 203, 204
XXIII s. 458 .. 244, 245
XXIV s. 242..... 203
XXIV s. 305... 203, 204
XXIV s. 308... 166, 265, 266
XXIV s. 324..... 265
XXIV s. 345..... 214
XXIV s. 429..... 266
XXIV s. 431..... 266
XXIV s. 523..... 247
XXIV s. 540... 203, 204
XXV s. 24 .... 265, 266
XXV s. 189 280
XXV s. 205 34
XXVI s. 97..... 245
XXX s. 566 33
XXXI s. 24 242
XXXI s. 120 324
XXXI s. 331 203
XXXI s. 574 .. 217, 266
XXXIII s. 218..... 267

JFT

6 s. 69 263
6 s. 108 204
6 s. 112 204
10 s. 194 ..... 211, 267
20 s. 81 ..... 204, 268

NT

1865

S. 44 52
S. 297 245

1866

S. 323 280
S. 587 165
S. 627 287
S. 767 44

1867

S. 299 266
S. 593 .... 22, 44
S. 677 287

1869

S. 431 .. 203, 204

1870

S. 94 39
S. 500 203
S. 742 287

1871

S. 277 287
S. 299 217

1872

S. 84 ... 203, 204
S. 86 ... 270, 271
S. 557 203

1873

S. 658 183
S. 737 45
S. 739 203
S. 742 287

1874

S. 216 26
S. 455 245

1877

S. 679 28

H

1874

S. 42 203
S. 109 287
S. 551 186

1875

S. 48 ... 165, 166
S. 81 203
S. 224 .. 265, 266, 267
S. 265 211
S. 368 70
S. 641 287

1876

S. 1 160
S. 184 165
S. 216 187
S. 239 181
S. 242 .... 26, 27
S. 272 160
S. 312 281
S. 323 28
S. 584 203
S. 586 .. 200, 203

1877

S. 96 287
S. 161 203
S. 209 281
S. 284 166
S. 344 .. 214, 226
S. 347 .. 160, 214, 226
S. 448 200
S. 487 .. 214, 226
S. 491 .. 160, 214, 226
S. 493 .. 214, 226
S. 581 262
A 259 .. 214, 226
A 411—413 . 214, 226
A 459 ... 214, 226

1878

S. 73 281
S. 98 160
S. 111 253
S. 178 .. 214, 226
S. 182 .. 214, 226
S. 184 .. 214, 226
S. 214 244
S. 215 27
S. 258 .. 214, 226
A 200 .. 214, 226

1879

S. 102 287
S. 151 287
S. 287 165
S. 410 160

1880

S. 123 182

1881

S. 341 28
A 230 .. 217, 267
B 626 200

1882

S. 1 226
S. 336 .. 203, 204
S. 414 .....38, 42
S. 476 247

1883

S. 59 247
S. 144 (I) ... 181
S. 144 (II) 181, 182

1884

S. 179 176

1885

S. 403 160
S. 447 .... 28, 40
S. 475 200

1886

S. 232 34
S. 250 200
S. 406 31
S. 409 200

1888

S. 38 200
S. 163 203

1889

S. 50 39

1890

S. 8 .... 160, 265
S. 13 160
S. 73 182
S. 140 198
B 586 44

1891

S. 88 50
S. 119 36
S. 258 203
S. 348 160
S. 372 200
S. 396 27
S. 447 200
S. 580 30

1892

S. 133 .. 203, 251
S. 309 35
S. 313 281
S. 406 177
S. 453 182
S. 559 280
S. 562 44

1893

S. 43 160
S. 57 203
S. 238 203
S. 325 .. 280, 281
S. 332 160
S. 493 ... 70, 214, 226
S. 530 203
A 386 183

1894

S. 42 34
S. 492 200

1895

S. 186 160
S. 243 203
S. 353 .. 211, 280
S. 398 227
S. 463 167
S. 492 .... 34, 39
S. 497 .... 22, 44
S. 573 280
B 254 40

1896

S. 68 226
S. 227 219
S. 260 .... 22, 41
S. 298 219
S. 467 160
A 130 211

1897

S. 132 214
S. 187 203
S. 212 ... 70, 227
S. 342 200
S. 353 203

1898

S. 65 39
S. 92 167
S. 107 200
S. 129 36
S. 181 203
S. 241 214
S. 373 (I) ..37, 41
S. 373 (II)... 42
S. 522 39
S. 524 287

1899

S. 32 ..... 38, 42
S. 85 27
S. 243 203
S. 388 .. 182, 183, 184
S. 454 281

1900

S. 59 ... 267, 270
S. 169 203
S. 298 44
S. 365 207
S. 501 287
S. 506 .... 33, 68
S. 540 34
B 142 14

1901

S. 231 287
S. 303 324
S. 340 .... 28, 39
S. 347 .... 44, 68
S. 356 68
S. 483 .. 198, 214
S. 586 .... 22, 45

1902

S. 32 ... 160, 342
S. 52 287
S. 90 ... 167, 180
S. 321 46
S. 413 .. 205, 206

1903

S. 32 .... 41, 219
S. 47 35
S. 72 183
S. 78 68
S. 80 46
S. 186 39
S. 188 68
S. 226 197
S. 243 53
S. 362 .. 160, 342
S. 474 ... 37, 205
B 21 44
B 648 45

1904

S. 260 .. 167, 226
S. 265 .... 34, 44
S. 322 271
S. 327 .. 182, 184
S. 361 44
S. 459 68
S. 572 ... 41, 214
B 449 .. 205, 206
B 494 41

1905

S. 21 156
S. 38 280
S. 86 ... 205, 206
S. 88 .... 40, 287
S. 94 68
S. 112 281
S. 124 197
S. 129 34
S. 131 68
S. 229 36
S. 318 203
B 75 ..... 34, 45
B 260 .... 28, 40

1906

S. 100 68
S. 296 280
S. 306 33
S. 308 205
S. 314 37
S. 394 178
S. 467 105
S. 488 .. 206, 207

1907

S. 49 .... 40, 287
S. 59 ... 160, 167
S. 97 27
S. 199 297
S. 248 287
S. 259 44
S. 431 .. 258, 270
S. 468 44
S. 518 160
S. 587 287
A 316 176
B 694 37

1908

S. 60 215
S. 105 199
S. 157 187
S. 204 282
S. 350 ... 43, 287
S. 383 39
S. 416 38
S. 468 .... 42, 43
S. 486 44
S. 557 160
A 139 167
B 163 24
B 375 24
B 758 24

1909

S. 51 203
S. 54 36
S. 100 287
S. 109 .... 22, 45
S. 134 ... 41, 217, 219
S. 136 .. 160, 167, 178
S. 138 ..24, 25, 26
S. 210 ... 76, 282
S. 222 38, 41, 219
S. 229 44
S. 253 303
S. 291 .... 22, 44
S. 328 287
S. 425 37
S. 428 27, 31, 33, 52
S. 447 36
S. 474 ... 80, 282
S. 612 .. 215, 218
S. 654 39
A 204 168
B 132 44
B 153 203
B 204 . 38, 42, 43
B 205 281
B 230 203
B 253 39
B 470 270
B 830 40
B 869 37

1910

S. 1 .... 160, 167
S. 7 160
S. 31 39
S. 158 219
S. 240 28
S. 252 287
S. 530 101
A 223 227
B 91 39
B 109 45
B 142 . 37, 38, 48
B 218 280
B 277 .. 205, 206
B 324 203
B 389 69
B 563 37
B 675 271

1911

S. 39 .... 41, 219
S. 134 ... 36, 283
S. 235 39
S. 272 .. 160, 167
S. 296 198
S. 362 183
S. 390 .. 214, 226
S. 462 37
S. 585 167
A 326 179
A 407 203
B 18 31
B 155 24
B 270 287
B 293 27
B 429 .. 206, 207
B 443 287
B 479 287
B 518 .... 38, 43
B 519 44
B 639 287
B 640 41
B 700 34
B 751 41
B 771 220

1912

S. 48 31

S. 217 183
S. 241 41
S. 305 131
S. 317 280
S. 377 160
S. 523 ... 37, 228
S. 554 .. 205, 206
A 445 177
A 510 203
B 179 288
B 211 .... 22, 44
B 352 .... 24, 26
B 514 203

1913

S. 24 252
S. 28 ... 215, 216
S. 46 203
S. 116 39
S. 159 37
S. 170 45
S. 224 34
S. 282 167
S. 373 271
S. 506 99
S. 575 .. 205, 206
S. 593 .. 311, 312
S. 640 226
A 7 203
B 3 281
B 80 .... 42, 287
B 81 ... 279, 281
B 82 37
B 167 53, 105, 280
B 209 ... 44, 206
B 272 . 34, 36, 45
B 332 219
B 345 38
B 506 34
B 661 24
B 737 37
B 803 42

1914

S. 32 35
S. 87 160
S. 124 37
S. 125 34
S. 127 24
S. 139 179
S. 170 46, 68, 196
S. 223 223
S. 236 280
S. 267 ... 68, 199
S. 421 .. 279, 281, 286
S. 437 .... 27, 30
S. 478 156
S. 592 .. 251, 252
A 258 167, 198, 224
B 13 ... 205, 206
B 204 38
B 344 280
B 431 27
B 441 46
B 627 14
B 779 ... 24, 287
B 818 287

1915

S. 26 ... 160, 167
S. 46 ... 203, 206
S. 131 206
S. 151 251
S. 246 .. 214, 217
S. 299 .. 279, 281
S. 348 167
S. 375 33
S. 636 45
A 474 135
B 71 203
B 125 271
B 222 .... 27, 31
B 257 38, 42, 228
B 260 ... 40, 203
B 261 45
B 263 37
B 311 37
B 421 .... 27, 39
B 739 40, 201, 203
B 752 203
B 906 37

1916

S. 66 199
S. 136 271
S. 200 34
S. 267 .... 44, 45
S. 464 187
S. 520 198
S. 525 251
S. 630 161
B 73 24
B 74 41
B 77 40
B 111 50
B 168 38
B 295 105
B 302 206, 207, 218
B 303 270
B 341 37
B 354 44
B 355 37
B 439 39
B 447 40, 203, 208
B 511 .... 24, 30
B 555 ... 30, 287
B 704 287
B 827 33

1917

S. 13 28
S. 118 167
S. 191 34
S. 205 281
S. 435 197
S. 580 .... 34, 36
S. 585 271
A 197 167
A 199 165
A 643 167
B 71 38
B 94—96 206, 218
B 206 281
B 342 24
B 343 25
B 589 281
B 663 31
B 702 44
B 716 40
B 805 228

1918

S. 199 10, 39, 160, 167
S. 235 287
S. 237 44
A 386 203
B 89 37
B 288 203
B 347 205
B 578 42
B 675 39
B 676 41
B 750 281

1919

S. 67 271
S. 156 .... 42, 43
S. 281 168
S. 437 206
S. 477 216
S. 542 281
B 245 34
B 254 .... 33, 35
B 337 24

1920

S. 8 70
S. 126 .. 216, 219
S. 197 (I) ... 280
S. 276 203
S. 451 324
S. 529 271
S. 531 44
S. 554 40
B 44 50
B 459 203

1921

S. 61 203
S. 213 30
S. 215 30
S. 236 167
S. 617 70
B 121 31
B 242 281

B 568 45
B 646 210
B 715 .... 39, 41

1922

S. 166 79
S. 324 173
S. 466 ... 68, 200
S. 543 ... 70, 206
S. 546 206
B 141 27
B 168 206
B 169 206
B 211 280
B 378 44
B 666 38

1923

S. 9 167
S. 235 299
S. 277 177
S. 497 .. 318, 328
B 363 24
B 424 44
B 579 203

1924

S. 1 135
S. 40 .... 68, 199
S. 109 287
S. 163 203, 204, 207
S. 253 .. 198, 199
S. 493 69, 203, 206, 207, 208
A 297 198
A 315 135
B 63 .... 45, 280
B 88 203, 206, 207
B 121 41
B 176 228
B 307 27
B 324 ... 45, 280
B 504 280

1925

S. 247 46
S. 322 206
S. 418 ... 70, 226
S. 441 35
S. 620 135
B 241 24
B 395 .... 27, 31
B 577 45
B 720 24
B 723 44
B 724 45

1926

S. 229 70
S. 241 203
S. 389 112
B 38 . 42, 44, 280

1927

S. 37 200
S. 419 300
S. 475 312
A 310 167
A 424 261
A 437 187
B 91 45
B 101 45
B 172 43
B 292—293 . 206
B 379 41
B 787 211

1928

S. 47 299
A 181 135
A 434 221
B 86 280
B 534 45
B 638 38

1929

S. 111 160
S. 218 79, 198, 210
S. 649 78, 163, 176, 296
A 531 167

1930

S. 88 167
S. 252 (II) ... 79
S. 347 203
S. 659 211
S. 662 281
B 63 .... 40, 203
B 228 45
B 492 .. 168, 206
B 817 39
B 818 ... 39, 271
B 845 28
B 894 25
B 954 209

1931

S. 1 36
S. 53 37, 57, 65, 66, 67
S. 141 282
S. 335 ... 75, 283
S. 611 .. 179, 226
S. 700 (I) . 50, 65
A 77 27
B 143 224
B 228 56
B 257 270
B 687 282
B 949 .. 158, 186

1932

S. 44 .... 79, 210
S. 55 56
S. 114 93
S. 167 48
S. 193 282
S. 238 31, 53, 54, 57
S. 285 77
S. 510 (I) ... 221
S. 510 (II) 218, 222, 225
S. 510 (III) . 222
S. 610 172
S. 689 281
A 376 176
B 391 44
B 854 65
B 983 211
B 998 199

1933

S. 184 218
S. 193 79
S. 247 .. 186, 187
S. 409 161
S. 563 77
S. 651 .. 162, 182
S. 673 82
A 64 204
B 268 135
B 462 203
B 495 197
B 553 178
B 817 .. 203, 291
B 876 50, 51, 65, 67
B 1089 51

1934

S. 32 ..... 51, 54
S. 43 179
S. 215 82
S. 249 .. 167, 295
S. 509 281
S. 571 167
S. 594 124
S. 605 210
B 92 61
B 121 ..167, 170, 203
B 122 .... 56, 66
B 168 203
B 449 51, 77, 203, 207, 208
B 941 .... 50, 57
B 1127 224
B 1184 112

1935

S. 10 ... 210, 225
S. 12 ... 173, 185
S. 16 79
S. 18 ... 199, 281
S. 72 54
S. 190 282
S. 321 52
S. 696 210
B 256 .. 169, 203, 206, 291

B 310 198
B 370 40
B 540 . 56, 59, 97
B 1037 203
B 1076 198

1936

S. 23 180
S. 198 79
S. 224 156
S. 235 .. 218, 222
S. 368 299
S. 405 .. 167, 179
S. 480 203, 204, 207
S. 495 299
S. 537 187
B 316 .... 61, 66
B 492 ... 80, 187
B 992 224

1937

S. 113 299
S. 433 137
S. 488 30
S. 510 .. 279, 280
B 60 33
B 1015 .. 77, 200

1938

S. 1 .... 224, 305
S. 417 10, 159, 186
B 385 .. 187, 211
B 407 178

1939

S. 6 218
S. 8 .... 203, 207
S. 70 279
S. 297 279

1940

S. 77 299
S. 82 284
S. 215 .. 186, 187
S. 219 176
S. 406 281
S. 485 .... 56, 59
S. 489 193
S. 533 342
S. 582 .. 167, 187
S. 644 167
A 256 187
B 967 135
B 993 177

SvJT

1919 rf. s. 49..... 160, 342
1932 rf. s. 20 176
1938 rf. s. 76 292
1939 rf. s. 53 298

R

1909 ref. 23 ..... 70, 122
1909 ref. 78 269
1910 ref. 96 217
1910 ref. 123 80
1910 Jo 14 105
1915 Jo 82 70
1917 Jo 77 70
1921 Ju 25 198
1922 ref. 56 96
1922 Jo 45 269
1922 Jo 62 70
1924 Jo 49 70
1926 ref. 14 135
1927 Fi 1115 ..... 68, 79
1927 Fi 1116—1117 79
1928 Jo 19 227
1929 Jo 55 217
1930 Fi 1291 ..... 80, 155
1930 Jo 12 ..... 262, 270
1931 Jo 80 218
1933 Jo 30 ..... 70, 75
1933 Jo 48 210
1935 ref. 45 282
1935 Jo 136 282
1936 Ju 1 ..... 92, 102
1938 ref. 10 283
1939 Jo 29 282
1940 ref. 24 96
1940 Jo 29 ..... 282, 292

Inledning.

I den svenska fastighetsrätten har under det senaste halvseklet införts ett nytt element, nämligen fastighetsregistren: jordregister och fastighetsregister enligt FBL.[1] I dessa register redovisas en indelning av jordytan i enheter av särskild karaktär. Indelningen sammanfaller väl till en del med en faktisk indelning av jordytan i bruksenheter, men den är likväl något helt annat. Enheterna existera oberoende av bruksenheternas omvandling, oberoende av de faktiska förhållandena på marken. De förändras blott genom beslut av vissa myndigheter enligt bestämmelserna i jorddelningslagstiftningen (JDL, SmlL, FBL m. m.). Det är alltså fråga om en tänkt indelning eller kanske hellre en på papperet existerande indelning.[2]

Uppgiften blir i det följande att undersöka hur denna indelning är beskaffad, vilken funktion indelningen fyller i rättslivet och hur den fyller denna funktion.

Den nu aktuella fastighetsindelningen har sina rötter i den tidigare rättsutvecklingen på jordbeskattningens och jorddelningens område. Den kan därför icke framställas annat än såsom ett resultat av det senaste århundradets utveckling på dessa områden,

---

[1] Förf. kommer i fortsättningen att använda uttrycket »fastighetsregister enligt FBL» i stället för den väl officiellt vedertagna men tunga och språkvidriga termen »fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser».

[2] Nordling utvecklar i Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl. s. 41 f. »den allmänna, sig allestädes lika, grunden för fastighetsindelningen, vilken hos särskilda folk kan med större eller mindre modifikationer i enskildheterna vara genomförd». Han yttrar därvid bl. a. att jordens yta såsom föremål för människornas olika rätt är sönderdelad i olika fastigheter. »Dessa skiljas från varandra icke genom verklig delning — sådant tillåter ej materialet —, utan genom skiljelinjer, dem man i föreställningen tänker sig lika som dragna över jordytan, och vilka man utmärker med bestämda märken vid varje vändning i linjen och även mellan tvenne sådana, där detta behöves för bevarandet av uppfattningen av linjens rätta sträckning. Dessa linjer påverkas väl i någon mån av olikheterna i markens yta, men bestämmas icke ovillkorligen av dem. Skiljelinjerna gå obehindrat fram över slätterna och de skogsbeklädda områdena och kunna även övergå vattendragen och bergen, om de än helst följa dem åt. Det är i varje fall människornas vilja, som bestämmer gränserna för de områden, som utgöra föremål för deras rätt.»

och det är erforderligt att ganska utförligt dröja vid förhållanden, som icke förefalla att hava omedelbar betydelse i nuet. Undersökningen avser emellertid icke att behandla den äldre rätten i vidare mån än som är nödvändigt för att belysa den nuvarande situationen. Framställningens ändamål blir alltså till en början att visa, hur de nu tillämpade reglerna om fastighetsbildning vuxit fram och hur man med utgångspunkt från dessa regler byggt upp en fastighetsindelning (kap. I).

Undersökningen av fastighetsindelningens funktion kommer att koncentreras till två viktiga problem, nämligen frågan om indelningens betydelse för individualiseringen av föremålen för rätt till fast egendom och frågan om dess betydelse vid försöken att dirigera jordfördelningen.

I det förra avseendet kommer särskilt att undersökas, huru registrens fastighetsindelning lägges till grund för beteckningen av föremålen för överlåtelse och pantsättning av fast egendom och hur systemet för inskrivning av rätt till fast egendom kommit att byggas upp på denna indelning sålunda, att varje inskriven rättighet numera i princip skall hänföras till den (kap. II).

I det senare avseendet skall visas, huru lagstiftaren av jordpolitiska skäl begränsat rätten att dela de i registren redovisade fastigheterna i flera dylika tänkta enheter samt huru det är möjligt att på detta sätt dirigera den faktiska jordfördelningen (kap. III).

Båda dessa frågor leda fram till en undersökning av förhållandet mellan reglerna om förvärv av fastighet och reglerna om delning av fastighet. Därmed upptages en fråga, som för närvarande är aktuell inom lagstiftningsarbetet. Då lagberedningen den 21 mars 1941 instruerades att utföra det uppdrag om utarbetande av förslag till ny jordabalk, som lämnats redan år 1935, erinrade chefen för justitiedepartementet särskilt om den bristande överensstämmelsen mellan å ena sidan köpavtalets rättsverkningar och å andra sidan de normer för fastighetsbildningen, vilka med hänsyn till allmänna intressen uppställts inom jorddelningslagstiftningen.[3] Förf. skall i anslutning till det så uppställda problemet söka belysa växelspelet mellan reglerna om förvärv och reglerna om delning (kap. IV—VI).

Förf. vill i den föreliggande undersökningen skildra, hur den

[3] Se SvJT 1941 s. 507 f.

nuvarande rättsliga situationen vuxit fram ur det senaste århundradets rättsutveckling. Det har därvid i första hand gällt att söka fastslå, hur utvecklingen har försiggått; med andra ord vilka rättsregler som proklamerats av lagstiftaren och tillämpats av domstolar och andra myndigheter, icke blott i högsta instans utan även eljest, i den mån upplysning därom stått att vinna. Då det gällt att i ett sammanhang behandla ett relativt stort rättsområde, har det icke kunnat undvikas att framställningen måst upptaga även förhållanden, som förut varit mer eller mindre väl bekanta. Endast härigenom har det varit möjligt att vinna erforderlig överblick över rättsområdet. Men uppgiften har givetvis icke kunnat inskränkas till en skildring av den faktiska utvecklingen och det system av regler, som framgått ur denna. Rättsreglernas innebörd blir klar först om man ser dem såsom medel för samhället att nå vissa ändamål. Förf. har alltså sökt få fram vilka ändamål man velat tillgodose med olika regler och vilka resultat dessa reglers tillämpning medfört. Däremot har förf. ansett det vara av mindre vikt att i varje särskilt fall undersöka, vilken lösning som skulle vara i överensstämmelse med lag enligt de principer för lagtolkning, som förf. tilläventyrs såsom domare skulle vara böjd att acceptera. I stället har förf. på viktigare punkter sökt föra framställningen vidare utöver de för dagen tillämpade rättsreglerna genom att undersöka i vad mån dessa äro ändamålsenliga medel för förverkligande av de önskemål, som lagstiftaren eller andra rättslivets representanter uppgivit sig eftersträva eller — ibland — som förf. själv trott sig finna eftersträvansvärda. I detta sammanhang visar sig betydelsen av den historiska bakgrunden därigenom, att den ger ett perspektiv på problemen, som är nödvändigt då det gäller att förstå den nuvarande situationen och bygga vidare utifrån denna.

KAP. I.

OM FASTIGHETSINDELNINGEN.

I detta kapitel skall givas en framställning av principerna för den nu aktuella fastighetsindelningen. Undersökningen genomföres särskilt för landsbygden och för städer och stadsliknande samhällen. Härefter upptagas vissa för land och stad gemensamma frågor, vilka avse dels reglerna om fastighetsbildning vid ändring i rikets indelning, dels reglerna om fastighetsbildning vid tvångsförvärv. Slutligen sammanfattas de vunna resultaten i en allmän karakteristik av de olika registrens fastighetsbegrepp.

1. Fastighetsindelningen på landsbygden.

Landsbygdens fastighetsindelning redovisas i jordregistret. Det är alltså till en början erforderligt att skissera upp de för detta register grundläggande reglerna och angiva vilka typer av enheter, som skola upptagas i registret. Därefter kommer turen till en undersökning av dessa typer, vilken har till ändamål att visa enligt vilka regler de olika enheterna bildas. Härvid genomgås de olika delningsinstituten: storskifte och enskifte samt laga skifte och klyvning enligt skiftesstadgan, laga skifte enligt jorddelningslagen, ägostyckning, avsöndring, avstyckning enligt jorddelningslagen samt utbrytning av servitut, varefter till sist reglerna om sammanläggning av fastigheter på landet beröras.

A. Jordregistret.

Genom KF 13/6 1908 ang. jordregister, i det följande kallad JRF, föreskrevs, att ett register skulle föras över fastigheterna på rikets landsbygd, med undantag för Kopparbergs län och

Hamra kapellag i Los socken av Gävleborgs län. Detta register påbörjades omedelbart och förelåg upplagt år 1930. För Kopparbergs län och Hamra kapellag i Los socken av Gävleborgs län utfärdades i anslutning till JRF särskilda bestämmelser genom KF 25/4 1913. Det på dessa bestämmelser grundade registret förelåg upplagt år 1933.[1]

Initiativet till jordregistret togs av lagberedningen, som i und. skrivelse den 3 maj 1904 utvecklade det ändamål ett dylikt register komme att tjäna.[2] Lagberedningens skrivelse ledde till att en kommitté fick i uppdrag att utarbeta förslag till bestämmelser om ett jordregister. I sitt betänkande karakteriserade denna kommitté i anslutning till lagberedningens skrivelse jordregistrets omedelbara uppgift så, att man skulle bereda ett nytt underlag för fastighetsböckerna, så att i dem kunde upptagas »varje särskild fastighet vare sig den utgör en från äldre tid för sig bestående, i jordeboken under särskilt nummer upptagen enhet eller en från sådan enhet genom lantmäteriförrättning eller eljest i behörig ordning avskild del. Därigenom erhölle man en matrikel över rikets jord, sådan denna är på marken delad i särskilda, i rättsligt hänseende skilda fastigheter.»[3] Man avsåg alltså icke att skapa en ny indelning utan utgick från att en indelning redan fanns och ställde såsom mål att i ett register sammanställa vissa uppgifter om denna. Registrets så att säga passiva uppgift framhölls särskilt av kammarkollegium i dess yttrande över förslaget till JRF. Det heter här att jordregistret »utgör .... egentligen allenast en sammanställning av uppgifter ur jordeboken med avsöndringsbilaga och därtill hörande handlingar, lantmäterihandlingar och hos domstolarna förvarade handlingar. Denna sammanställning göres visserligen under ämbetsmannaansvar, men kan den ej tillerkännas egenskapen av vitsord ägande urkund, då den ej erhåller någon särskild fastställelse, utan varje däri förekommande an-

[1] Om jordregistret se framför allt bet. 1905 om JRF, kammarkollegii tryckta yttrande däröver, statsrådsprotokollet över justitiedepartementsärenden 31/12 1907 (bilaga till andra huvudtiteln av KProp 1/1908), Jordregisterarbetet 1909—1912 samt bet. 1912 om jordregister i Kopparbergs län m. m. ävensom LantmSt:s föreskrifter ang. upplåggande och förande av jordregister 13/1 1909 (Cirk nr 1 [Ser. 3]), 23/9 1914 (Cirk nr 24 [Ser. 3]) och 17/11 1928 (Medd Cirkulärserien nr 11).

Om registrets upplåggande se Sveriges officiella statistik, Lantmäteri, särskilt år 1930 s. 27 och år 1933 s. 28 samt Östergren i SvJT 1917 s. 146 ff., 1927 s. 463 ff. och 1929 s. 173 f.

[2] Härtill återkommer framställningen längre fram, se nedan s. 144 f.

[3] Bet. 1905 om JRF s. 86.

teckning hänför sig till handlingar, som i särskild ordning vunnit fastställelse.»[4]

Endast i ett avseende skulle jordregistret ha självständigt vitsord, nämligen då det gällde den beteckning, varunder en enhet upptagits i registret.

Det finns anledning att starkt betona den nu refererade uppfattningen, emedan rättsutvecklingen visat en tendens att frångå detta utgångsläge. Man har sålunda, på sätt i det följande kommer att visas, till det faktum att en enhet upptagits i registret anknutit olika rättsverkningar.[5] Det har också visat sig medföra olägenheter att en viss tid förflyter mellan själva fastighetsbildningen och registreringen, och utvecklingen torde därför leda till en lagändring, som inför en regel att fastighetsbildningen bör anses fullbordad först i och med registreringen, och att sålunda de rättsverkningar, som nu anknyta till fastighetsbildningen, aldrig komma att inträda förrän registrering skett.[6] Redan nu kan man emellertid då och då finna uttalanden, enligt vilka registreringen skulle ha en fastighetsbildande verkan.[1] Sådana uttalanden kunna förklaras därav att man har i tankarna en viss rättsverkan, som man anser vara anknuten till registreringen.

I registret upptagas vissa enheter, vilka var för sig erhålla särskild beteckning. Dessa enheter kallas i JRF »fastigheter».[2] Då

[4] Kammarkollegii tryckta yttrande s. 22 f. I detta yttrande deltog en av förslagets tre författare, kammarrådet Thulin, se a. a. s. 95. Det har citerats med gillande av de båda övriga författarna, se Östergren, Häradshöfdingarnas medverkan, s. 32 not 3, samt ett av Rhodin undertecknat utl. av LantmSt, återgivet i TfL 1911 s. 75 ff. Se också bet. 1918 om JDL s. 216 och SOU 1935: 4 s. 39.

[5] Se t. ex. nedan s. 51, 60 ff. och 81 f.

[6] Se nedan s. 157 ff. och SvLT 1939 s. 361.

[1] Se bet. 1918 om JDL s. 267, H 1933 s. 499 och FRKMedd XXIX s. 60.

[2] Dock benämnes avsöndrad eller avstyckad fastighet »lägenhet», se t. ex. § 14. Några notiser om ordet »fastighet» utan anspråk på fullständighet kunna i detta sammanhang vara av intresse. Förf. har icke kunnat spåra detta ord längre tillbaka än i KRes 28/6 1731 på allmogens besvär p. 15 (Modée II s. 876) med bestämmelser om pantförskrivning av fast egendom. Det förekommer därefter under 1700-talet här och där i författningar av liknande karaktär, såsom i KBr 20/4 1736 (Jusléen I s. 276), KFörkl 15/12 1749 (Modée IV s. 2908), KF 4/3 1752 (Modée V s. 3181), KStadga 26/8 1773 (Modée X s. 177). Se också Växjö RR:s prot. 24/9 1733, åberopat i Sv. Akademiens ordbok, samt KM:ts dom 31/1 1780 (Backmans lagsamling I s. 122) ävensom Lind, Orda-Bok, Sthm 1749, II s. 211. Däremot har förf. icke påträffat det i 1734 års lag, som talar t. ex. om »jord, hus eller tomt» (se kapitelrubrikerna i JB). Se vidare J. Serlachius i FJFT 1888 s. 3 ff.

Nehrman synes i Inledning til then swenska jurisprudentiam civilem (1729) konsekvent skriva »fast egendom» (jfr s. 104), se också Then swenska jurisprudentia civilis efter Sweriges rikes år 1734 antagna lag förbättrad (1746) s. 11 f. I Johan Funck, Genwäg til kundskap och utöfning af swensk lagfarenhet (1761—2), talas i innehållsförteckningen om »Sweriges fastigheters olika beskaffenhet», men ordet

ordet fastighet är ganska mångtydigt, har man i andra sammanhang för att utmärka att ordet användes just i denna betydelse börjat tala om »registerfastighet».[3] Genom KK 26/6 1936 infördes i JRF termen »jordregisterenhet». Härmed avses icke detsamma som »fastighet» utan blott sådan fastighet, som erhåller särskilt upplägg i registret.[4] Förf. kan icke undgå att finna denna i anslutning till FBL 7: 10[5] införda term olycklig, då det för vanligt språkbruk torde vara naturligast att såsom »registerenhet» beteckna just det samma som »registerfastighet»[6], och termen sålunda lätt kan föranleda missförstånd[7].

Jordregistret bygger, såsom framgår av ett nyss från jord-

---

fastighet återkommer ej i motsvarande avdelning av texten (s. 79 ff.). År 1778 ventilerades under Collings presidium ett »Specimen Juris Cameralis Explicans Titulum Fastighet». Framställningen utgår här ifrån distinktionen mellan Res mobiles och immobiles, vilket översättes med resp. »Lösöron» och »Fastigheter»; de senare klassificeras därefter ur väsentligen kamerala synpunkter. Samma distinktion återkommer i Tengwall, Twistemåls lagfarenheten, 1 uppl. (1794) s. 28.

Omkring 1800 synes ordet »fastighet» bliva vanligare och förekommer t. ex. i förf. om lagfart och inteckning, se KF 13/6 1800 om lagfart m. m., KFörkl 14/5 1805 etc. Man skriver tydligen »fastighet» och »fast egendom» utan åtskillnad (jfr även ovannämnda KRes 28/6 1731), medan »jord» synes tillhöra ett då så småningom vikande språkbruk (jfr Drysell, Orde-Register [1728], s. 87). Längre fram under 1800-talet kan man märka hur ordet »fastighet» tar överhand där det gäller att utmärka en viss enhet, vartill detta ord med sin tydliga singularform lämpar sig bättre än begreppet »fast egendom», som kan ha både singulär och kollektiv betydelse. Se t. ex. bet. 1867 om inskrivning 4 kap. 36 och ff. §§ samt 8 kap., medan terminologien i övrigt är mycket växlande (jfr titelbladet och s. 1!). Se vidare Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl. s. 18 ff. och 41 ff. samt slutligen bet. 1905 om JRF. En anmärkningsvärd avvikelse från den allmänna tendensen utgöra LagfF och IntF, som i det närmaste konsekvent tala om »fast egendom» resp. flera »egendomar» (däremot heter det alltid »fastighetsägare» och ibland »ägare av fastighet» o. dyl.). Numera börjar emellertid en distinktion mellan »fastighet» och »fast egendom» att kristalliseras ut, enligt vilken »fast egendom» betyder äganderätt till »fastighet», se Undén, Sakrätt, I s. 15.

Den nedan s. 10 not 4 närmare omtalade termen »för sig bestående fastighet» såsom beteckning för den kamerala enheten synes tillhöra ett relativt sent språkbruk. I Botin, Beskrifning om swenska hemman och jorda-gods, 1 uppl. (1755—56) betecknas denna enhet såsom »hemman», medan det i Rabenius, Kamerallagfarenhet, 1 uppl. (1825), I s. 65 i de grundläggande definitionerna talas om »lägenhet», som utgör »possession för sig själv» (jfr däremot s. 107 och II s. 108). Ännu i kammarkollegii kung. 28/1 1870 ang. upprättande av nya jordeböcker (Lilienberg II s. 223) betecknas enheterna icke såsom »fastigheter» utan såsom »egendomar».

[3] Se t. ex. LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 II § 10 sub 3), 7) och 8), lagrådet i KProp 108/1932 s. 73 samt Undén, Sakrätt, II: 1 s. 19.

[4] Se nedan s. 18 not 5.

[5] Se nedan s. 84 not 6.

[6] Så användes termen i Olivecrona, Exekutiv försäljning, 2 uppl. s. 90.

[7] Då förf. i det följande i olika sammanhang talar om »enhet» avses aldrig att anknyta till den sålunda definierade, uteslutande ur registreringstekniska synpunkter tillskapade termen »jordregisterenhet» eller motsvarande term »enhet i fastighetsregister» enligt FBL.

registerkommittén anfört citat, på jordeboken och på dess fastighetsbegrepp. Av JRF § 2 och § 7 mom. 1 andra stycket[8] framgår, att »hemman och övriga jordeboksenheter» skola upptagas såsom särskilda fastigheter med var sitt upplägg. Det är alltså nödvändigt att något närmare karakterisera den i jordeboken redovisade indelningen.

Jordens indelning i beskattningsenheter (ordet beskattning taget i vidsträckt mening) hade alltsedan 1500-talet redovisats i tid efter annan upprättade jordeböcker.[9] Thulin har skildrat huru skatterna från att vara knutna till de jordägande personerna alltmer knötos till jorden själv.[1] Delvis har detta skett genom att skatten för ett visst område uttryckligen fastställts vid skattläggningsförrättning, delvis har brukarens skatt utan vidare hänförts till det område han brukade och kvarstannat såsom en belastning på detta.[2] Denna utveckling har uppenbarligen gjort det nödvändigt att i jordeboken fixera en fastighetsindelning som, om den än från början motsvarade den verkliga indelningen i bruksenheter[3], sedan bibehölls konstant oavsett ändringar i brukningsförhållandena. Till detta bör också hava bidragit myndigheternas önskan att de en gång givna bruksenheterna skulle vidmakthållas såsom sådana och deras försök att framtvinga en återgång till de äldre förhållandena där dessa rubbats.[4] Redan i en sannolikt under senare delen av 1500-talet tillkommen skattläggningsinstruktion förutsättes att en skattläggningsenhet kan vara uppdelad mellan flera bönder.[5] Samma förhållande kommer till synes i de äldsta

---

[8] Lydelse enligt KK 16/12 1927, förut § 7 andra stycket.

[9] Jfr t. ex. kammarkollegii uttalande i und. utl. 20/10 1869 ang. upprättande av nya jordeböcker: »Den sockne- och fögderivis upprättade förteckning över inom distriktet belägna hemman och lägenheter, vilken erhållit benämning av jordebok, har, såsom allmänt känt är, till föremål i främsta rummet att upptaga jordnaturen, mantalet samt den ränta och den tionde, som av dessa hemman och lägenheter utgöres, men tillika att lämna upplysning om den rustnings- och roteringsskyldighet dem är ålagd, och vad för övrigt i kameralistiskt hänseende kan beträffande dem vara att anmärka.» — Om jordeboksenheter, vilka icke avsågo jord utan blott besittningsrätt till jord, se Grefberg, Något om vattenverk och fastighetsregistrering, i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 176 ff. Dessa förbigås i det följande.

[1] Mantalet, I s. 1 ff.

[2] A. a. s. 44 ff. och 37. Skattläggningsförfattningarna ge ej närmare besked om vad som skulle vara skattläggningsenhet. Dessa författningar återfinnas t. ex. i Enagrius.

[3] Denna mening torde vara allmänt antagen, se Berglöf i SOU 1935: 4 s. 24, Grefberg, SmlL, s. 5 f., Hammarskjöld, SS, s. 228, Thulin, Mantalet, I s. 29.

[4] Se närmare nedan kap. V 1.

[5] Avtryckt i Thulin, Mantalet, II s. 162 ff. Se punkt 8 däri.

föreskrifterna om jordebokens förande, nämligen instruktionen för häradsskrivarna 16/10 1689 (punkt II: 6).[6]

Jordebokens indelning kom således att anses såsom orubblig. Detta gällde emellertid icke utan undantag. Dels kunde nya enheter utanför de tidigare befintliga bildas genom skattläggning och på grundval av skattläggningen upptagas i jordeboken. Dels kunde i viss utsträckning sammanläggning av jordeboksenheter äga rum.[7] Huruvida en skattläggning kunde (sedan avvittring en gång skett) medföra förändring av omfånget av en tidigare bestående enhet, synes oklart. Häremot talar den så småningom fastslagna principen om skattläggningars oföränderlighet.[8] I viss utsträckning torde det ha förekommit, att jordeboksenheter, som upphört att vara bruksenheter, i brist på kartor icke kunnat identifieras och alltså måst avföras ur jordeboken såsom »ej vidare befintliga». Den mark de en gång omfattat har då uppslukats av omkringliggande enheter utan att dessas ägare påstått någon rättstitel till den gamla enheten eller del därav.[9] Ofta förekom också, att jordeboksenheter som kommit i samma ägares hand sammanslagits till en bruksenhet, så att gränsen mellan dem utplånats. I dylika fall har man betraktat bruksenheten såsom en samfällighet mellan jordeboksenheterna.[1]

Förändring i gällande jordeboksindelning kunde i nyare tid även ske därigenom att nya enheter avskildes från äldre sådana i samband med vattenavledningsföretag.[2]

De senaste föreskrifterna om jordebokens innehåll lämnas i kammarkollegii kungörelse 28/1 1870 ang. upprättande av nya jordeböcker.[3] Denna kungörelse räknar upp vissa typer av kamerala enheter, vilka förutsättas såsom redan kända, och ger alltså icke någon närmare bestämning av dem. Då JRF talar om »jordeboks-

[6] Årstrycket. Jfr Thurgren, Kamerallagfarenheten, I s. 374.

[7] Se Grefberg, SmlL s. 5 ff., Thulin, Mantalet, I s. 45 och 62 ff., II s. 128 ff. Jfr nedan s. 79.

[8] Se KFörsäkr 23/2 1789 (Lilienberg II s. 236). Att ändringar förekommit omtalar Botin, se Beskrifning om swenska hemman, 1 uppl. I s. 55 f., jfr s. 93.

[9] Se varning härför i häradsfogdeinstruktionen 9/10 1688 p. X (årstrycket). Jfr förf. om ödeshemman, anmärkta i Lilienberg II s. 461 ävensom kammarkollegii brev 10/12 1724 p. 6 (Modée I s. 603) samt JRF §§ 27 och 34.

[1] Se Grefberg, SmlL, s. 5.

[2] Se KF 30/11 1841 ang. vissa villkor för vattenavledningar till beredande av samfällig jords odling (Lilienberg II s. 596) samt 1879 års dikningslag 76 § (Lilienberg III s. 1064) ävensom KBr 21/5 1869, publicerat i kammarkollegii kungörelse 25/6 1869 (Lilienberg II s. 597).

[3] Lilienberg II s. 223.

enhet», torde därmed avses sådana i jordeboken var för sig upptagna enheter.[4]

Jordeboksenheterna intaga en särställning i jordregistret såtillvida som de skola upptagas var för sig å särskilda upplägg, vilket i regel icke är fallet med övriga registerfastigheter.

I jordregistret skall vidare, enligt det förut anförda uttalandet[5], upptagas fastighet, som utgör en från jordeboksenhet genom lantmäteriförrättning eller eljest i behörig ordning avskild del. Detta utföres närmare i JRF, som emellertid på denna punkt är mycket oklar. Förordningen är uppställd såsom en beskrivning på hur registreringen skall gå till. Ur denna beskrivning kan man sammanställa följande på förordningens nuvarande lydelse grundade förteckning över de olika typerna av registerfastigheter som icke äro jordeboksenheter:

a) lotter vari en jordeboksenhet delats genom lantmäteriförrättning, som fastställts eller, där fastställelse ej ifrågakommer, vunnit laga kraft (§ 7 mom. 2),

b) fastighet, som uppkommit där en genom lantmäteriförrättning utbruten »del» sedermera undergått klyvning eller ägostyckning (§ 7 mom. 2),

c) för alltid avsöndrad lägenhet (§ 7 mom. 3),

d) fastighet, som uppkommit genom avstyckning (§ 7 mom. 4),

e) fastighet, som uppkommit genom mantalssättning enligt äldre förordningar om jordavsöndring (§ 7 mom. 6),

f) fastighet, som uppkommit genom mantalssättning eller därmed jämförlig åtgärd i anledning av ändring i administrativ indelning (§ 7 mom. 7),

---

[4] Jfr JRF § 2 samt bet. 1905 om JRF s. 86 ff. I jordeboken upptagas därjämte avsöndrade lägenheter, men dessa utgöra icke någon integrerande del i jordebokens system av enheter.

Om jordeboksenheterna har man använt termen »för sig bestående fastighet», vilken betecknar att en fastighet är skattlagd för sig och alltså skall vara upptagen såsom särskild enhet i jordeboken. Se LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 s. 28, där det beträffande JRF § 27 yttras: »Vid de framställningar, som ifrågakomma på grund av paragrafens bestämmelser, bör uppmärksammas skillnaden mellan i jordeboken upptagen fastighet, som är för sig bestående (skattlagd såsom särskild fastighet), och fastighet, som icke är för sig bestående (d. v. s. är inbegripen i annan fastighets skatt).» Se vidare därstädes om fastigheter av det senare slaget, som likväl under vissa omständigheter upptagits i jordeboken. Dessa termer synas emellertid vara på väg att förlora sin nu angivna speciella innebörd. Se t. ex. rättsfallet H 1918 s. 199, där HD använde beteckningen »för sig bestående fastighet» om en avsöndrad lägenhet. Jfr H 1938 s. 417 (HD:s utslag).

[5] Ovan s. 5.

g) fastighet, som uppkommit genom upplåtelse av andel för visst mantal i oskift mark (§ 18),

h) område, som utbrutits jämlikt JDL 13: 11 sista stycket (§ 18),

i) område, som utbrutits för servitut och icke ingår i den fastighet, till vars förmån servitutet gällt (§ 18),

k) område, som avskilts från fastighet enligt ensittarlagen (§ 18),

l) område, som avskilts från fastighet enligt ExprL eller äldre bestämmelser om ändring och utrivning av vattenverk eller VL (§ 18).

Härtill kommer fastighet som bildats genom sammanläggning (§ 7 mom. 5).

Det innebär emellertid en viss förenkling av situationen då det heter att man i registret skall upptaga dels jordeboksenheter, dels därifrån genom lantmäteriförrättning avskilda delar. Sambandet mellan jordebokens indelning och de genom lantmäteriförrättning gjorda delningarna är i verkligheten något mer komplicerat. En delningsförrättning behöver icke innebära en uppdelning av en jordeboksenhet. Såsom i det följande skall närmare utredas kan delningsobjektet bestå t. ex. av flera jordeboksenheter. Har delningen skett så, att varje del utgör just en jordeboksenhet, skall anteckning om sambandet mellan delningen och jordeboksenheterna ske i registret (§ 11). Skulle en del innefatta flera jordeboksenheter, registreras dessa likväl var för sig, men med anteckning om att gemensam ägovidd utlagts för dem (§ 13). Det kan också inträffa, att en dylik delning ger upphov till lott, som motsvarar delar av flera jordeboksenheter. I så fall skall varje jordeboksenhets andel i dylik lott utgöra en registerfastighet.[6]

Beträffande Kopparbergs län och Hamra kapellag i Los socken av Gävleborgs län har man icke kunnat bygga jordregistret på jordeboken av den anledningen att ingen användbar jordebok fanns. Man har i stället grundat registreringen direkt på skifteshandlingar, där sådana funnits. Särskilt upplägg skall sålunda — utom i Säfsnäs socken — göras för varje fastighet, vilken upptagits såsom särskild åbolott i delningsbeskrivning vid storskifte, där sådant ägt rum, eller vid laga skifte, som verkställts å by eller dylik samfällighet, den där ej undergått storskifte. Denna huvudregel måste kompletteras för de fall att skiften ej ägt rum. Inom Säfsnäs socken skall

[6] Se § 13 och exempelsamlingen till JRF, Åby 3^2—3^4 och 4^2—4^4, samt nedan s. 33 och 74.

sålunda upplägg göras för varje särskilt skattlagd fastighet; en bestämmelse som nära ansluter sig till jordebokens fastighetsbegrepp. Likaså skall inom övriga delar av Kopparbergs län och inom Hamra kapellag upplägg göras för varje hemman eller lägenhet, som efter verkställt storskifte uppkommit genom skattläggning av jord å kronans vid skiftet avskilda överloppsmark. I övrigt ges — utom för Falu fögderi — den subsidiära regeln, att upplägg skall göras för varje by, så ock för varje hemman eller av annan fastighet icke beroende lägenhet, som ej till by hörer. Beträffande Falu fögderi gäller slutligen, att särskilt upplägg skall göras för varje egendom, som genom behörig uppmätning och kartläggning blivit från angränsande avskild, vilket väl förutsätter att egendomen skall av ålder hava haft sina ägor inom bestämda gränser och sålunda motsvara närmast vad man eljest plägar benämna enstaka hemman.[7] Övriga fastigheter inom hela området skola upptagas i registret först i den mån laga skiften och ägostyckningar verkställas och vinna fastställelse.

I det följande skola de olika nyss uppräknade typerna av jordregisterfastigheter var för sig diskuteras utförligt.[8] Först därefter kan en allmän karakteristik av jordregistrets fastighetsbegrepp försökas.[9] Redan här böra emellertid behandlas vissa problem av betydelse för uppfattningen av jordregistret.

Jordregistret skulle redovisa en bestående indelning. På en punkt avstod man dock fullt medvetet från att genomföra denna princip. På en annan punkt synes det som om man vid bestämmelsernas utarbetande antingen intog en liknande ståndpunkt eller också icke var fullt ense om vad som skulle anses såsom fastighet av beskaffenhet att böra redovisas i registret.

Den första punkten gäller registrering av avsöndrad lägenhet. Det heter härom i § 7 mom. 3 att om avsöndring för alltid ägt rum, den sålunda uppkomna lägenheten skall, där den ej överföres till särskilt upplägg, åsättas närmast lediga registernummer.

Vad menas med att avsöndring ägt rum? Vid avsöndring kan man urskilja väsentligen tre moment, vilka i olika avseenden äro av betydelse för att avsöndringen skall erhålla fulla rättsverkningar, nämligen överlåtelse, fastställelse och lagfart.[10] I de fall då en viss rättsverkan anknyter till något av dessa moment, kan

---

[7] Detta enligt Dalautredningen, se SOU 1931: 19 s. 50 ff., särskilt s. 52.

[8] Se betr. grupperna a) och b) s. 31 ff. och 60 ff., c) s. 70, d) s. 71 ff. och 107 ff., e) s. 198 f. och 267 f., f) s. 105 ff., g) s. 211 ff., h) s. 62, i) s. 78 f., k) s. 112 ff. och l) s. 114 ff. samt om sammanläggning s. 79 ff.

[9] Se nedan s. 118 ff.

[10] Om lagfartens betydelse se nedan s. 160 ff. Jfr Östergren, Häradshöfdingarnas medverkan, s. 13: ».. avsöndringens rättsliga giltighet lär väl, blott lagfart beviljats, vara densamma, vare sig avsöndringen fastställts eller icke».

man ur den synpunkt som då kommer i fråga säga, att avsöndringen »sker» genom detta moment. Det leder emellertid lätt till förvirring om man t. ex. ibland säger att avsöndringen sker vid överlåtelsen, ibland att den sker vid fastställelsen.[1] Det är önskvärt att man använder en bestämd terminologi, så att avsöndring säges ha skett vid ett visst av nämnda moment, ev. då vissa av dem föreligga.

Fanns det då vid tillkomsten av JRF någon enhetlig terminologi på denna punkt? Man kan härvidlag peka på bestämmelserna i HKL 21, 25 och 31 §§ samt lag 25/5 1905 rörande avgäld från avsöndrad lägenhet 1 §. Här talas om att lägenhet avsöndrats, avsöndring skett etc., och det är i varje fall uppenbart att därmed avses överlåtelsen. Det rör sig i dessa fall ej heller om några speciella rättsverkningar av just överlåtelsemomentet utan om avsöndringsförfarandet såsom en helhet.

Även jordregisterkommittén har använt denna terminologi.[2] Det synes alltså som om man borde tolka föreskriften i JRF så, att varje överlåtelse, oavsett om fastställelse eller lagfart tillkommit, konstituerade en avsöndrad lägenhet, som skall upptagas i registret. Men ett närmare studium av förordningen och dess förarbeten visar, att detta icke alls är meningen.

Registrets uppgifter om avsöndringar bygga dels på uppgifter från KB enligt form. C angående i jordeboken antecknade avsöndrade lägenheter, dels på uppgifter från domhavanden enligt form. F angående avsöndrade lägenheter, å vilka lagfart beviljats men som icke finnas upptagna i det till domhavanden överlämnade, i detta avseende på form. C byggda registret. I motiven yttras beträffande avsöndringar som ej fastställts, att då för deras tillkomst från rättslig synpunkt ej erfordrats annat än en i laga ordning upprättad upplåtelsehandling men icke någon slags åtgärd av offentlig myndighet, det väl kunde ifrågasättas, att jordregistret, för att det skulle anses fullständigt, borde upptaga alla lägenheter som ej fastställts. Men då en dylik fordran å jordregistret måste föranleda en synnerligen dyrbar och tidsödande jordrannsakan för

[1] Belysande är diskussionen härom i Hypoteksombudsmännens förhandlingar s. 258, 290 ff., 338 ff. och 397 ff.

[2] Bet. 1905 om JRF s. 115. Jfr t. ex. LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 348, styrelsens uttalande vid 254 §. En tydlig förskjutning i terminologien föreligger emellertid, då man stadgade att avsöndring i vissa fall kunde medgivas utan hinder av att avhandling rörande områdets upplåtande icke upprättats, se HKL 27 § i lydelse enl. lag 12/5 1917. Jfr dock ännu JDP 14 §.

erhållande av kännedom om alla dessa lägenheter, och behovet av deras upptagande i ett jordregister, som vore avsett att bliva underlag för fastighetsbokföringen, finge anses bliva tillräckligt tillgodosett, om allenast de lägenheter av ifrågavarande slag bleve däri registrerade, å vilka lagfart meddelats och om vilka man alltså kunde erhålla kännedom genom forskningar i häradsrätternas arkiv, hade kommitterade ansett, att lagfart borde vara å sådan lägenhet meddelad för att den skulle få såsom en särskild fastighet i jordregistret upptagas.[3]

Jordregisterkommittén har alltså ansett, att avsöndrade lägenheter, som varken fastställts eller lagfarits, principiellt vore att betrakta såsom fastigheter, men den har funnit, att man av praktiska skäl måste avstå från att upptaga dem i registret. Även om en sådan lägenhet på något sätt komme till registerförarens kännedom, skulle den icke få införas i registret.

Det skulle kunna ifrågasättas om icke ett slag av avsöndrade lägenheter härutöver borde kunnat upptagas i registret, nämligen sådana, för vilka ägolott utlagts vid lantmäteriförrättning.[4] I LantmSt:s första föreskrifter[5] stadgades också, att såsom avsöndring skulle införas varje vid skifte utlagd ägolott, vilken i skifteshandlingarna angivits vara avsöndrad lägenhet, även om sådan fastighet icke funnes upptagen i avsöndrings- eller fastighetsförteckning, Denna föreskrift ändrades emellertid redan genom en cirkulärskrivelse 13/3 1911, däri LantmSt, under åberopande att erfarenheten givit vid handen, att den i skifteshandlingar förekommande redovisningen av dylika fastigheter ingalunda alltid verkligen återgåve en fastighetsbildning i form av avsöndring av jord[6], bestämde att föreskriften icke skulle tillämpas i andra fall än då skifteshandlingarna upplyste, att lagfart blivit beviljad å den såsom avsöndring betecknade ägolotten[7].

---

[3] Bet. 1905 om JRF s. 97. I enlighet härmed har man ej i registret medtagit lägenheter, varå lagfart sökts men ansökningen förklarats vilande. Å. Holmbäck påpekar emellertid, att detta ur de kommitterades egna utgångspunkter är ägnat att förvåna, se FLU utl. 62/1937 s. 65.

[4] Se nedan s. 39.

[5] LantmSt:s Cirk nr 1 (Ser. 3) s. 8.

[6] Bl. a. visade det sig, att ett område ofta betecknats såsom avsöndring från ägolott, emedan man härigenom kunnat överskrida tillåtna antalet skiften, se Sten Ström i SvLT 1912 s. 149. Jfr H 1900 B 142 och 1914 B 627 (SvLT nr 67).

[7] Se även ett uttalande i Östergren, Häradshöfdingarnas medverkan, s. 13 not 1. Genom KK 24/7 1914 införde man emellertid föreskrift om att en särskild förteckning enligt form. L skulle uppgöras över skifteslotter, som i förrättningsakter redovisats

Man har alltså beträffande avsöndrade lägenheter, som varken fastställts eller lagfarits, under åberopande av praktiska skäl medvetet gjort ett undantag från principen att varje fastighet skall upptagas i registret. Senare har emellertid LantmSt framställt förslag om en allmän uppmätning på statsverkets bekostnad av avsöndrade lägenheter, och det torde hava varit styrelsens mening att detta skulle leda till registrering jämväl av sådana lägenheter som varken fastställts eller lagfarits. Förslaget har dock icke föranlett någon åtgärd.[8]

Vid JRF:s tillkomst hade det föga praktisk betydelse att man utelämnade lägenheter, som varken fastställts eller lagfarits. Då numera rättsverkningar av olika slag anknutits till registreringen, komma emellertid svårigheter att uppstå för ägarna till de sålunda utelämnade lägenheterna.[9]

Regeln om registrering (där ej fastställelse skett) först vid lagfart gäller även överlåtna andelar i oskift mark. Ursprungligen skulle den gälla även områden, som tvångsförvärvats enligt ExprL, äldre bestämmelser om ändring och utrivning av vattenverk samt VL.[10] Häri har dock numera skett den förändringen, att område, som efter den 1/7 1939 exproprierats eller lösts enligt VL, skall registreras på grundval av tvångsförfarandet utan avbidan på lagfart; dock gäller den äldre regeln ännu för det fall att ersättning för inlösen enligt VL skall utgå icke med penningar utan med kraftöverföring och för de fall då lagfart eljest sker innan tvångsförfarandet helt avslutats. Slutligen må tilläggas, att lagfarna lägenheter, som icke antecknats i fastighetsboken enär de icke lagfarits efter 1875, skola registreras först vid en kommande lagfart (se § 32).

Den andra punkten av intresse i detta sammanhang rör sämjedelningar. Vid utfärdandet av JRF beslöt KMt i överensstämmelse med jordregisterkommitténs förslag att sämjedelning icke

---

såsom avsöndrade lägenheter men icke upptagits i förteckningen enligt form. C. Sedermera skulle man undersöka, om dessa lägenheter kunde identifieras med sådana lägenheter, som upptogos i form. F. Vid registrering av lagfarna lägenheter kunde man alltså utnyttja möjligheten till lägenheternas individualisering enligt skifteshandlingarna. Se JRF §§ 23 och 24 enligt KK 24/7 1914 samt Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 121 ff.

[8] LantmSt:s und. skrivelse 27/5 1920, avtryckt i SvLT 1920 s. 99 ff. Jfr nedan s. 288 f.

[9] Se t. ex. nedan s. 51 och 62.

[10] Se om andelar bet. 1905 om JRF s. 98 samt nedan s. 218 ff., om tvångsförvärv a. a. s. 98 f., Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 46 f. samt nedan s. 112 ff.

skulle föranleda registrering.[1] HD hade emellertid i sitt yttrande över förslaget påpekat att, då sämjedelning skett, »den under ett registernummer i jordregistret upptagna fastighet i själva verket komme att bestå av flera fastigheter».[2] HD ansåg således, att även sämjelotter tillhörde det före JRF existerande system av fastigheter, som i princip skulle redovisas i registret. Hur jordregisterkommittén och departementschefen ställt sig till denna principfråga framgår emellertid icke.[3]

Ytterligare några synpunkter kunna förtjäna att anmärkas här. I ett fall stöter man på en regel, som knappast fanns uttalad förut utan måst uppställas därför att man stod inför en helt ny frågeställning. Frågan gällde huruvida en fastighet kunde anses hava blivit delad i flera lotter genom en lantmäteriförrättning, som icke övergått all till fastigheten hörande mark. Enligt jordregisterkommittén borde någon tvekan icke råda därom, att sådan verkan tillkomme en delning av inrösningsjorden men däremot icke ett skifte, som omfattat allenast avrösningsjorden.[4] Några bestämmelser härom infördes ej i förordningens text, men den av kommittén angivna tankegången upptogs av LantmSt i dess föreskrifter.[5]

Registreringen skall som sagt bygga på jordeboken, skifteshandlingar etc. Den bör, enligt LantmSt:s föreskrifter, icke på-

[1] Detta ansågs uttryckt genom bestämmelsen i § 7 att lantmäteriförrättning skulle hava fastställts eller vunnit laga kraft. Se bet. 1905 om JRF s. 112 och KProp 1/1908, bilaga till andra huvudtiteln s. 21 f. Bestämmelsen i § 7 är emellertid ganska otymplig. Såsom lantmäteriförrättning kan man betrakta både avstyckning, utbrytning enligt JDL 13: 11 och utbrytning av servitut, kanske också mantalssättning. Likväl skola vid dylika förrättningar utbrutna lotter ej registreras enligt § 7 mom. 2. Å andra sidan skall villkoret om fastställelse eller laga kraft uppenbarligen gälla även i dessa fall och för dem som avses i § 7 mom. 2 andra stycket, ehuru det ansetts böra särskilt utsägas blott i första stycket av detta mom.

[2] KProp 1/1908, bilaga till andra huvudtiteln s. 20.

[3] Begreppet sämjedelning preciseras närmare av LantmSt i dess föreskrifter, se Medd Cirkulärserien nr 11 II § 7 mom. 2 sub 5). Frågan om registrering av sämjelotter upptogs åter av LantmSt i und. utl. 16/3 1914 (ej tryckt). Här hemställde styrelsen om rätt att meddela föreskrift om registrering av annan förrättning, som redovisade en på marken befintlig fastighetsbildning. Såsom exempel nämnde styrelsen ett skifte, varå fastställelse vägrats men som det oaktat länt till efterrättelse och följts vid lagfarter och sekundärdelningar. Denna hemställan synes dock ej hava bifallits. HD har emellertid i vissa fall förklarat, att en dylik i praktiken accepterad förrättning ej finge rubbas utan samtliga delägarnas samtycke, och sålunda likställt den med laga skifte, se nedan s. 24 not 11. — Jfr LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 II § 7 mom. 2 sub 3). Om sämjedelning se vidare nedan s. 277 ff.

[4] Se bet. 1905 om JRF s. 112 f., där skälen närmare utvecklas. Se om denna tanke vidare nedan s. 50 och 65 ff.

[5] LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 II § 7 mom. 2 sub 2) och motsvarande äldre föreskrifter.

verkas av registerförarens uppfattning att formella eller materiella fel finnas i det föreliggande materialet.[6] Denna regel kan föranleda missförstånd och får givetvis icke lägga hinder i vägen för ett bedömande av huruvida den åtgärd, vars registrering ifrågasättes, är en nullitet eller ej.[7]

Registreringen är alltså avsedd att vara helt passiv. I JRF fanns dock ursprungligen stadgande om en registreringsåtgärd, som måhända hade fastighetsbildande verkan. I § 15 förekom nämligen följande stadgande: »Väckes i andra fall än i § 14 sägs fråga att fastighet, evad den i jordregistret upptagits under ett eller flera registernummer, må överföras till särskilt upplägg, ankomme på lantmäteristyrelsen att, efter det yttrande inhämtats från vederbörande domhavande, i ärendet förordna.» Enligt motiven skulle bestämmelsen avse exempelvis det fall att flera jordeboksenheter med gemensam ägovidd delats utan hänsyn till jordeboksindelningen. Man utgick därvid från den förut angivna regeln att varje ägolott måste redovisas på varje däri till någon del ingående jordeboksenhets upplägg.[8] I sådana fall skulle det vara ändamålsenligt att sammanföra de hopslagna jordeboksenheterna på ett gemensamt upplägg. Något stadgande om verkan av en sådan åtgärd gavs dock icke, och det har knappast heller numera klarlagts, vilka konsekvenser åtgärden kan ha.[9] Om

[6] LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 I mom. 3 samt motsvarande äldre föreskrifter.

[7] Jfr nedan s. 200 not 4 samt Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 27 och 45.

[8] Bet. 1905 om JRF s. 120. Jfr ovan s. 11. Lagrummets formulering är synnerligen oklar då där användes ordet »fastighet» i en icke närmare definierad betydelse, som i allt fall icke är den som begagnas av förordningen i övrigt. Bestämmelsens tillämpning har förf. icke varit i tillfälle att närmare undersöka. Dock må antecknas, att LantmSt vid framställningar jämlikt JRF § 16 till kammarkollegium om namnsättning efter dylik åtgärd ofta använt ett tryckt formulär, vari det heter »att till särskilt upplägg i jordregistret skola överföras de i skifteshänseende såsom en fastighet behandlade .....» (se t. ex. akterna till ett flertal kammarkollegii beslut om namnsättning 7/9 1916; jfr Grefberg, SmlL, s. 8).

[9] En hithörande fråga behandlas nedan s. 46 ff. och 68. Om sammanföringen inskränkts till sådana fall, där de sammanförda enheterna utgjort ideella andelar i en vid skifte utlagd ägolott, kan sammanföringen numera icke egentligen ha annan betydelse — förutom förenkling av registreringen — än att utläggande jämlikt JDL 13:11 av särskilda ägolotter vid skifte undvikes (se nedan s. 60 ff.).

Jfr ett yttrande av kammarkollegium i dess und. utl. 30/12 1910, refererat i Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 119: »Däremot kommer den i § 15 i jordregisterförordningen medgivna överföringen till särskilt upplägg i alla de fall, då denna enligt § 16 medför åsättande av namn, att, åtminstone praktiskt taget, tillskapa nya fastighetsenheter.» Även om namnsättningen formellt sett knappast kan anses ha någon betydelse, är det uppenbart, att den spelar en mycket stor psykologisk roll då det gäller bestämmandet av de konsekvenser, som skola föranledas av överföringen till särskilt upplägg. Jfr Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 115 ff.

emellertid överföringen skall föranleda att den å det nya upplägget registrerade marken skall i alla avseenden behandlas såsom en enhet, måste åtgärden vara likvärdig med en sammanläggning enligt 1926 års lagstiftning härom. Då denna tillkom ansågs det också omöjligt att bibehålla rätten för LantmSt att förordna om överföring till särskilt upplägg, varför den upphävdes genom KK 16/12 1927. Av intresse är att iakttaga, att man i den inom JustDep upprättade promemoria, som låg till grund för författningsändringen, talade om omöjligheten av att bibehålla »hittillsvarande bestämmelser om sammanläggning av fastigheter genom förordnande om deras upptagande å gemensamt ('särskilt') upplägg».[1]

Ändring i registret kan föranledas av att ändring sker i det till grund för registreringen liggande materialet. Detta kan inträffa om resning beviljas i en jorddelningsåtgärd eller om en lagfart, som legat till grund för registrering av avsöndrad lägenhet, blir ändrad vid upplåggande av nya fastighetsböcker.[2] Så länge jordeboken ännu fördes, kunde ändring i jordregistret också föranledas av att felaktigheter i denna upptäcktes och rättades.[3] Då emellertid jordeboken från och med den 1 juli 1936 icke föres utom i vissa avseenden, varom här ej är fråga, har nu stadgats, att ifrågavarande rättelser skola göras direkt i jordregistret. I samband härmed har beslutanderätten i dessa frågor överflyttats från kammarkollegium till lantmäteristyrelsen.[4] Härom innehåller numera JRF § 34 första stycket: »Finnes fastighet vara för sig bestående utan att såsom sådan redovisas i jordregistret, åligger lantmäteristyrelsen att förordna om dess upptagande i jordregistret....» Tillika föreskrives i tredje stycket av samma §: »Finnes jordregisterenhet vara att anse såsom icke för sig bestående eller såsom ej vidare befintlig, äger lantmäteristyrelsen förordna om dess uteslutande ur jordregistret.» Meningen synes vara, att dessa stadganden endast avse sådana fall där det förut kom i fråga att ändra jordeboken och att man vid bedömningen av dessa fall alltjämt skall tillämpa de för jordebokens förande bestämmande normerna.[5]

[1] Se akten till KK 16/12 1927 (JustDep).

[2] Se nedan s. 151.

[3] Se härom JRF § 27 i dess ursprungliga lydelse och dess lydelse enligt KK 24/7 1914 samt Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 123 ff.

[4] Se JRF §§ 27 och 34 i lydelser enligt KK 26/5 1936 samt SOU 1935: 4 s. 33 ff.

[5] Om termen »för sig bestående fastighet» se ovan s. 10. Den ovan s. 7 kritiserade

Ändringar i registret kunna vara erforderliga även på den grund att felaktigheter begåtts vid registreringen. Dylika rättelser vidtagas av LantmSt med stöd av det bemyndigande som lämnas i JRF § 34 att meddela föreskrift om förordningens tillämpning i särskilda fall.[6] Någon formell rättskraft tillkommer alltså icke en registreringsåtgärd.

B. Storskifte och enskifte samt laga skifte och klyvning enligt skiftesstadgan.

Då undersökningen nu övergår till att behandla de olika typerna av jordregisterfastigheter, kommer uppmärksamheten först att riktas på fastighetsbildningen vid storskifte och enskifte samt vid laga skifte och klyvning enligt skiftesstadgan[7]. De för oss aktuella problemen blevo emellertid föremål för större uppmärksamhet först under skiftesstadgans giltighetstid, och först från denna tid föreligger ett tryckt material, som kan göra det möjligt att utan tidsödande forskningar i otryckta källor belysa utvecklingen. På grund härav kommer framställningen att i huvudsak inskränkas till reglerna i SS och deras tillämpning.

»Med laga skifte förstås: förut oskiftade eller ock redan skiftade, men sammanblandade ägors utbrytning i så stort sammanhang, belägenheten utan någon delägares förfång, möjligen må medgiva.» Med dessa ord inledes SS 1827.[8] Utgångspunkten är, antingen att en enhet skall delas i flera enheter, eller också att flera enheter äro sammanblandade och att den mark de tillsammans omfatta skall omdelas mellan dem. Eventuellt kan en kombination av dessa fall inträffa då nydelning företages i samband med en omdelning.

Vid nydelning har man att räkna med två slag av enheter, dels

termen »jordregisterenhet» infördes i detta sammanhang då man behövde en sammanfattande beteckning för jordeboksenhet, fastighet som efter det att jordeboken ej längre föres registrerats med stöd av JRF § 34 första stycket, samt fastighet som eljest med stöd av JRF §§ 14 eller 15 uppförts på särskilt upplägg.

[6] Se FRKMedd VIII s. 27. Detta bemyndigande antyddes i den ursprungliga lydelsen av § 34 och i KBr 18/9 1908 till LantmSt, preciserades i KBr 24/4 1914 (avtryckt i SvLT 1914 s. 177 ff., jfr Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 25) och infördes i JRF genom KK 16/12 1927.

[7] I enlighet med gängse språkbruk avser förf. med denna beteckning de båda i allt väsentligt överensstämmande stadgorna av 4/5 1827 och 9/11 1866. Om dessas tillkomst se Rhodin, Förarbetena. Jfr Hjelmérus, Om laga skifte.

[8] SS 1866 1 § återger definitionen med blott obetydliga jämkningar.

den enhet delningen skall omfatta, dels de enheter, som skola bildas vid delningen. Den förra enheten kallas skifteslag, de senare ägolotter.

Vid omdelning har man att räkna med dels vissa förut existerande enheter, som hava sammanblandade ägor, dels en grupp sådana enheter, vilkas mark skall omdelas, dels ock vissa enheter, som skola bildas vid delningen. Gruppen av enheter kallas i detta fall skifteslag, medan de enheter som bildas kallas ägolotter. De före delningen befintliga enheterna utgöras i regel av ägolotter utlagda vid en tidigare delning.

Två enhetsbegrepp komma alltså att vid skifte stå i förgrunden, skifteslaget och ägolotten. Av dessa enheter är den senare beroende av den förra, eftersom ägolotten skall utgöra en viss bestämd del av skifteslaget.

Vid skifte utlagda ägolotter skola upptagas såsom fastigheter i jordregistret. Av det sagda framgår emellertid, att en undersökning av dessa registerfastigheter icke kan avse endast reglerna om ägolotter, utan att det är nödvändigt att först behandla reglerna om skifteslag och därefter visa, hur ägolotterna bestämmas såsom delar av skifteslag.

Ordet »skifteslag» förekom i lagtext första gången i SS 1827, men varken här eller i SS 1866 fastslogs vad som skulle betraktas såsom skifteslag.[9] I författningarna om storskifte och enskifte användes såsom beteckning på skiftesområdet termerna by och byalag.[10] Man anknöt härvid till en då ännu i stor utsträckning levande gemenskap mellan dem som ägde del i by.[1] Med byalag avsågs i lagtexterna än byns mark, än delägarna i byn såsom en grupp.[2] Även ordet skifteslag synes i början hava använts

---

[9] Å. Holmbäck säger i föreläsningar, att begreppet skifteslag synes hava införts av den kommitté, som utarbetade 1817 års förslag till lantmäteriordning. Se Fastighetsbildning och fastighetsregistrering på landsbygden, 2 uppl., s. 82. Ordet skifteslag förekommer icke i L. G. Rabenius (præs.), Om ägodelningar (1810), eller dess fortsättning C. J. Haggren (præs., resp. vid föreg.), D:o (1811), men användes flitigt i L. G. Rabenius (præs.), Om enskiftesförrättningar (1826).

[10] KF 27/6 1775 ang. storskiftsdelningar i Finland (Enagrius I s. 107) betecknar skiftesområdet såsom »samfälligheten».

[1] Se t. ex. bet. 1918 om bysamfälligheter s. 18 ff.

[2] Se t. ex. KF 31/3 1803 ang. enskiften i Skåne (Enagrius I s. 335) § 2: »Är byalaget förut avmätt...», samt § 13 med stadgande att KB:s utslag skall »byalaget tillställas». I L. G. Rabenius (præs.), Om enskiftesförrättningar (1826), talas om byalaget såsom »en slags personlig samhällighet» (s. 30) eller »ett arbetsbolag» (s. 17), i motsats mot byn såsom ett visst område (s. 29). Jfr Rålamb, Observationes

för att beteckna delägarna.[3] I SS 1827 synas emellertid knappast några tydliga spår härav, och sedan den gamla gemenskapen mellan delägarna fått mindre och mindre betydelse, har ordet skifteslag kommit att uteslutande beteckna det område, som en gång utgjort grund för gemenskapen.[4]

Det först aktuella skiftesobjektet var alltså den av ålder såsom ekonomisk enhet bestående byn. Allteftersom skiftesverksamheten fortskred mötte emellertid i praktiken nya situationer, och det blev nödvändigt att närmare utveckla begreppet skifteslag med hänsyn härtill. Bestämmelser i detta syfte gåvos i olika storskiftesförfattningar, på sätt i det följande närmare skall angivas.[5] Enskiftesförfattningarna lämnade däremot inga bidrag till bestämningen av skiftesobjektet, liksom ej heller SS, som blott i förbigående talar om by eller hemman såsom föremål för skifte (3 §).[6] Det blev i stället domstolarna och i vissa fall de administrativa myndigheterna, som under 1800-talet fingo fastställa vad som skulle betraktas såsom skifteslag.

I första hand anknöt man därvid till av ålder bestående förhållanden. De efter denna princip bestämda skifteslagen bruka numera betecknas såsom »ursprungliga skifteslag». I vissa fall inträffade det emellertid, att inga ursprungliga skifteslag funnos eller att dessa voro olämpliga såsom skiftesobjekt. Man nödgades då på olika sätt skapa en indelning i skifteslag, jämnställda med de ursprungliga skifteslagen.

Enligt SS 1866 94 § (SS 1827 12 kap. 17 §) kunde en nydelning avse icke blott ett ursprungligt eller därmed jämnställt skifteslag utan även »hemman eller hemmansdel, som undergått laga skifte», d. v. s. en vid laga skifte utlagd ägolott. En sådan nydelning kallades klyvning.[7] Dylika klyvningar blevo vanliga först

juris practicæ, s. 21 f., där en parallell mellan byalaget och bolaget uppdrages. Se också Tengwall, Twistemåls lagfarenheten, 1 uppl. (1794), s. 25.

[3] I Söderwall, Ordbok öfver svenska medeltidsspråket, upptages uttrycket »skiptis lagh» i kollektiv betydelse av »skifteskamrater, de som med ngn dela arv», samt »skiptis laghi» i betydelse »skifteskamrat» etc. I handskrivna anteckningar efter föreläsningar över SS av Schrevelius (UUB Cod B 189 n s. 16), säkerligen från 1830-talet (tidigast 1832), talas om »en juridisk person, näml. skifteslag = flere personer, som ha gemensamt fast gods, som får skiftas...». Jfr »matlag» etc.

[4] Se KProp 38/1926 s. 96 och 324. Jfr bet. 1918 om JDL s. 168.

[5] Nedan s. 23.

[6] Ej heller lagkommitténs och lagberedningens förslag till civillag beröra frågan, ehuru vissa allmänna bestämmelser om skifte gåvos i dessa förslag.

[7] Begreppet klyvning har även använts i annan betydelse, vilket skall utredas närmare nedan s. 246 och 249 f.

under 1800-talets lopp och de därmed sammanhängande problemen tilldrogo sig, såsom rättsfallssamlingarna utvisa, först så småningom uppmärksamhet.[8] Med tiden kom beteckningen skifteslag att användas även å det område, som skulle intagas i en dylik sekundär förrättning.[9] I 1916 års proposition med förslag till lag om sammanläggning i vissa fall av fastigheter å landet infördes för dylika skifteslag beteckningen sekundära, i motsats mot de tidigare omtalade skifteslagen, vilka kunde kallas primära. Såsom sekundära betecknade man därvid alla skifteslag, som uppkommit genom delningar inom de primära skifteslagen.[10] Denna terminologi upptogs av skifteslagstiftningskommissionen och har sedermera vunnit hävd.[1]

Man hade alltså kommit att uppställa två typer av skifteslag: primära och sekundära. De primära skifteslagen omfattade dels ursprungliga skifteslag, dels vissa med dem jämnställda skifteslag.

a) Primära skifteslag.

Rättsutvecklingen under skiftesstadgans tid kodifierades i JDL, vars stadganden om skifteslag i lagens förarbeten angåvos med några få undantag motsvara äldre rätt.[2] Det är därför ändamålsenligt att med utgångspunkt från de grundläggande reglerna i JDL här behandla de för SS och JDL gemensamma problemen i ett sammanhang.[3]

Framställningen skall alltså utgå från bestämmelsen om ursprungliga skifteslag i JDL 1: 2 under 1: »Till skifteslag äro att hänföra: 1. by, enstaka hemman eller lägenhet, som har sitt område genom rågång skilt från andra ägor; ägor, som eljest äro belägna inom gemensam rågång; ...»

Lagtexten nämner såsom ett kriterium att ägor som skola skiftas äro belägna inom gemensam rågång. Med rågång betecknas

[8] Backman och Faxe (1837—1842) synas ej hava tagit upp denna fråga, och även Hammarskjöld förbigår den såvitt föreläsningsanteckningarna från 1877—1878 (se Upsala universitets katalog nämnda år) utvisa. Möjligheten av enskifte å förut genom enskifte utbruten lott uppmärksammas dock i L. G. Rabenius (præs.), Om enskiftesförrättningar (1826), s. 5, 7 och 19.

[9] Jfr NT 1867 s. 593, H 1895 s. 497, 1896 s. 260, 1901 s. 586, 1909 s. 109 och 291, 1912 B 211 (SvLT nr 15).

[10] KProp 39/1916 s. 18 f. Jfr bet. 1911 om JDL s. 103.

[1] Jfr t. ex. KProp 232/1937 s. 50 ff.

[2] Se KProp 38/1926 s. 192.

[3] Om skifteslag enligt JDL se vidare nedan s. 49 ff.

sedan gammalt en bestämd gräns mellan skilda byalag.[4] I detta kriterium ligger en hänvisning till de av ålder bestående förhållanden, som nyss berörts. Man måste alltså för att bestämma omfånget av ett ursprungligt skifteslag göra en historisk undersökning för att utreda vad som av ålder betraktats såsom en inom bestämda gränser avskild enhet. Man har därvid icke blott att räkna med det enkla fallet att jorden varit indelad i från varandra skilda byalag, utan det finnes även andra möjligheter. Redan i KF 20/11 1766[5] § 14 berördes det fall, att någon by bestod av gårdar, som av ålder hade sina särskilda ägor (vad som senare betecknats såsom enstaka hemman)[6], samt det fall att by eller gård var i skog och utmark samfälld med flera byar eller hela socknen. I KF 12/8 1783[7] 55 § talades tillika om förhållandet mellan bolby och avgärda by samt om inom by liggande och andra »bolstäder» tillhöriga utjordar. I JDL 1: 2 under 1 sammanfattas dessa olika möjligheter sålunda, att skifteslag kan bestå av by, enstaka hemman, lägenhet eller »ägor».

Såsom material vid denna undersökning kunna tjäna protokollen från tidigare skiftes- och rågångsförrättningar samt uppgifterna i jordeboken.[8]

Äldre skiftesförrättningar hava givetvis största betydelse då det gäller att bestämma vad som utgör ett ursprungligt skifteslag. Frågan om deras betydelse kompliceras emellertid av ett i sista punkten av JDL 1: 2 under 1 intaget stadgande, vilket även angivits motsvara äldre rätt.[9] Det heter här att till skifteslag äro att hänföra »ägor, som, ändå att rågång kring ägorna ej kan påvisas, vid skifte behandlats såsom ursprungligt skifteslag». Innebär denna bestämmelse, att ett vid skifte en gång träffat avgörande om skifteslagets omfång skall vara förbindande för framtiden?

Till en början må framhållas svårigheten att fastställa vad som

---

[4] Jfr JB 12 kap. samt lagberedningen i JB III s. 114 ff. och Undén, Sakrätt, II: 1 s. 29 ff. Jfr också Hjelmérus s. 38 f.

[5] Lilienberg II s. 351.

[6] Om skillnaden mellan enstaka hemman och by talas i L. G. Rabenius (præs.), Om enskiftesförrättningar, s. 6 f. och 29 f.

[7] Lilienberg II s. 353.

[8] Jfr Backman och Faxe, s. 18: »Då fråga, utan sammanhang med rågångstvist, yppas, huruvida ett eller flere hemman skola till samma skifteslag räknas, bör skiftesmannen söka att av jordeböcker samt äldre kartor och handlingar utreda, om hemmanen tillförene utgjort en by eller ett skifteslag, eller med varandra hava eller tillförene haft samfällda ägor eller i gemensamt skifte ingått ...»

[9] Se föreg. s. not 2.

menas med att ägor vid skifte behandlats såsom ursprungligt skifteslag.

En förrättning enligt reglerna om laga skifte kunde ha till föremål ej blott ett ursprungligt skifteslag utan även en eller flera inom ett dylikt skifteslag utbrutna ägolotter.[10] Om förrättningen på grund av stadgandet i SS 1866 94 § första stycket sista punkten icke fastställts, kan den skiftade marken icke sägas ha behandlats såsom ursprungligt skifteslag. Men om förrättningen fastställts, kan man i regel icke av det sätt, på vilket förrättningen handlagts, inhämta något om skifteslagets beskaffenhet. Däremot kan man undersöka om skiftesförrättarna grundat sitt beslut om skifteslagets omfång på den uppfattningen att man haft att göra med ett av ålder bestående skifteslag. Om denna uppfattning visar sig hava varit felaktig, i det att skiftesområdet befinnes vara exempelvis blott en del av ett av ålder bestående skifteslag, såsom en storskifteslott, skall man då likväl för framtiden följa skiftesmännens uppfattning?

I rättspraxis har nu HD upprepade gånger förklarat, att om en delning av en storskifteslott eller annan del av ursprungligt skifteslag emot stadgandet i SS 1866 94 § första stycket sista punkten fastställts, denna fastställelse saknade verkan och icke hindrade skifte å hela det skifteslag, vartill lotten hörde.[11] Det framgår icke att man lagt någon vikt vid anledningen till att den olagliga fastställelsen kommit till stånd. Det synes sålunda vara mycket svårt att draga en gräns mellan dessa fall och dem, varom sista punkten av JDL 1: 2 under 1 handlar. Man kommer då tillbaka till att den äldre förrättningen knappast har betydelse annorlunda än såsom ett indicium.

I andra fall kan det hava varit så att vissa till skifteslaget hörande ägor med tillämpning av SS 1866 85 § (SS 1827 12 kap. 8 §) andra stycket uteslutits från skifte, utan att det i beslutet direkt åberopats att man ansett sig tillämpa detta lagrum. Även här

---

[10] Se nedan s. 40 ff.

[11] Se H 1908 B 163, 375 och 758, 1911 B 155 (SvLT nr 14), 1914 B 779 (SvLT nr 83), 1919 B 337 (SvLT nr 34), 1923 B 363 (SvLT nr 51), 1925 B 241 (SvLT nr 18). Jfr H 1909 s. 138, 1914 s. 127. I vissa fall har HD dock ansett sig böra acceptera bestående ehuru rätteligen icke orubbliga delningar av denna karaktär, se H 1913 B 661 (SvLT nr 71), 1916 B 73 (SvLT nr 2) och 511, 1925 B 720 (SvLT nr 60). Jfr H 1917 B 342 (SvLT nr 31). Jfr även H 1912 B 352 (SvLT nr 22), där ett storskifte å en del av ett av ålder bestående skifteslag icke tillerkändes någon betydelse.

måste en undersökning av de till grund för beslutet liggande omständigheterna vara avgörande.[1]

Härmed är dock icke sagt, att man icke i andra fall skulle kunna med tillämpning av sista punkten av JDL 1: 2 under 1 tänka sig, att en tidigare förrättning skulle tillmätas direkt betydelse, exempelvis om denna omfattat delar av olika genom rågångar åtskilda skifteslag. I realiteten synes situationen ofta vara sådan, att man har stor frihet att acceptera ett vid ett äldre skifte träffat avgörande om skifteslagets omfång men att man å andra sidan icke är tvungen därtill.[2]

Har en gräns varit föremål för en rågångsförrättning före skiftesförfattningarnas tillkomst torde detta vara ett starkt indicium på att gränsen verkligen utgjort en rågång. Senare kunde emellertid en rågångsförrättning avse även skifteslinjer, och man kan då icke lägga samma vikt vid själva det faktum att en dylik förrättning ägt rum utan måste i förrättningshandlingarna undersöka efter vilka grunder gränsen i fråga bestämts.

Vad slutligen beträffar jordebokens betydelse må anföras följande uttalande av Thulin[3]:

[1] Om tillämpningen av nämnda lagrum se nedan s. 31.

[2] Svårigheterna illustreras av rättsfallet H 1930 B 894, kort refererat i Grefberg och Palm, Supplement, s. 23. Då skifte begärdes å hemmanen Vi nr 1—5, som ev. utgjorde ett ursprungligt skifteslag, uppkom fråga om verkan av ett 1848 fastställt laga skifte, som inskränkts till allenast Vi nr 5. 1848 års skifte betecknades nu av förrättningsmännen och ÄRn som en olagligen fastställd klyvning. Av det utlåtande, som slutligen kom att ligga till grund för 1848 års skifte, får man snarast det intrycket att begränsningen till Vi nr 5 grundade sig på överväganden enligt SS 1827 12 kap. 8 § 2 stycket. LantmSt menade nu att även om Vi nr 5 förut tillhört ett större ursprungligt skifteslag, 1848 års skifte å endast Vi nr 5 medfört ändring härutinnan. Av utredningen i målet synes dock ha framgått, att Vi nr 5, oavsett 1848 års skifte, av ålder betraktats såsom särskilt skifteslag. HD förklarade, att av utredningen i målet framginge, att Vi nr 5 utgjorde skifteslag för sig, men utsade icke närmare vilka omständigheter, som därvid ansågos avgörande.

Det diskuterade stadgandet formulerades i bet. 1918 om JDL s. 156 f. Såsom konkreta exempel nämndes värnelag, skogelag etc., d. v. s. skifteslag i vilka två eller flera byar eller i inägor enstaka hemman eller lägenheter såsom särskilda skifteslag äga del (se nedan s. 30). På dessa fall passar emellertid stadgandet icke särskilt väl. Måhända är det icke korrekt att beteckna ett skogelag såsom omgivet av rågång i de delar som gränsa emot de delägande byarna. Men det typiska för skogelaget är att det är en av ålder bestående samfällighet, icke att det vid skifte behandlats såsom en sådan. Med denna formulering skulle ju ett oskiftat skogelag icke falla under bestämmelsen ifråga! Oklarheten har påpekats av Å. Holmbäck i föreläsningar, se Fastighetsbildning och fastighetsregistrering på landsbygden, 2 uppl. s. 85 f.

Såsom andra exempel åberopades rättsfallen H 1909 s. 138 (se not 11 föreg. s.) och 1917 B 343 (SvLT nr 30). I det förra av dessa fall gav HD icke vitsord åt ett åberopat äldre laga skifte utan byggde på omständigheterna i övrigt; jfr däremot JustR Quensels votum. Ej heller i det andra fallet synes man ha givit vitsord åt någon äldre förrättning.

[3] Skifteslagstiftningen s. 66.

»Såsom huvudregel torde ..... kunna uppställas, att den kamerala indelningen skall ligga till grund för skifteslagsindelningen samt att, där en skifteslagsindelning faktiskt består, den ej annat än i därför föreskriven ordning får rubbas genom överenskommelse mellan intressenterna.

Många fall förekomma dock, där det område, som skall delas, utgöres av mark, som ej i jordeboken upptagits såsom en enhet eller ens tillhör sådan enhet. Kan det visas, att sådan mark ej ingår i annat skifteslag, utgör berörda omständighet ej hinder, att den som särskilt skifteslag kan bliva föremål för skifte.

Även eljest kan den kamerala indelningen ej alltid följas. Ej sällan förekommer t. ex., att ett byalag helt uppdelats på andra byar och i jordeboken inräknats i dessa byars skattetal, men likväl fortfarande behandlats såsom särskilt skifteslag. För sådan händelse, liksom ock där eljest, med avvikelse från den kamerala indelningen, visst område vid tidigare delningar utgjort ett skifteslag, bör givetvis vid ny delning ändring däruti ej ske.»

Detta uttalande åberopades senare under förarbetena till JDL såsom vägledande.[4]

Den av Thulin formulerade huvudregeln synes emellertid icke vara adekvat. I stor utsträckning torde den kamerala indelningen sammanfalla med den av ålder befintliga genom rågångar bestämda. Men i de fall, där de icke överensstämma, följer man alltid den senare indelningen, icke den förra. Det synes därför hava varit riktigare att inskränka satsen till ett konstaterande av att den kamerala indelningen i regel överensstämmer med den av ålder bestående skifteslagsindelningen. Men härav följer också att den kamerala indelningen är ett viktigt bevismedel bland andra då det gäller att söka utröna vad som av ålder utgjort ett byalag eller eljest en genom rågång avskild enhet.[5]

För övrigt är det ingalunda ifrågasatt, varken av Thulin eller någon annan, att varje jordeboksenhet skulle utgöra ett skifteslag. Den faktiskt existerande överensstämmelsen mellan den kamerala indelningen och skifteslagsindelningen innebär endast att ett skifteslag i regel består av en eller flera jordeboksenheter, ofta av en grupp sådana med samma namn men olika nummer, mera sällan av en del av jordeboksenhet[6] och i regel icke av delar av

---

[4] Bet. 1918 om JDL s. 157.

[5] Om jordebokens betydelse jfr NT 1874 s. 216 samt H 1876 s. 242 och 1912 B 352 (SvLT nr 22).

[6] Exempel härpå se H 1876 s. 242 och 1909 s. 138. Jfr även LantmSt:s cirkulärskrivelse 18/7 1912 (tryckt) med erinran mot att delar av jordeboksenhet registrerats såsom särskilda fastigheter av den anledning att delarna tillhört skilda skifteslag. I ett av förf. påträffat fall har kammarkollegium förordnat om uppdelning av en jorde-

flera jordeboksenheter. Jordeboken kan därför aldrig direkt angiva vad som är ett skifteslag, utan den kan blott lämna vissa hållpunkter för bedömningen härav. Även ur denna synpunkt är det alltså olämpligt att säga att den kamerala indelningen skall ligga till grund för skifteslagsindelningen.[7]

I några utslag angående skifteslags omfång framträder ett krav på ännu en förutsättning för existensen av ett ursprungligt skifteslag utöver den att enheten skall vara omgiven av rågång. Det åberopas nämligen som stöd för att två enheter utgjorde skilda skifteslag, att de av ålder varit med bestämda gränser från varandra åtskilda samt att någon ägoblandning mellan enheterna icke förefunnes.[8] Innebörden härav synes ej fullt klar. Frånvaron av ägoblandning kunde enligt den förut angivna tankegången tydligen vara ett indicium på att två skifteslag förelågo. Men enligt den nu refererade utslagsformuleringen skulle man möjligen ha att räkna med två självständiga rekvisit, dels befintligheten av rågång, dels frånvaron av ägoblandning. Detta skulle å andra sidan innebära att ett skifteslag kunde omfatta två genom rågång skilda enheter, mellan vilka dock rådde ägoblandning, något som väl knappast kan vara menat.[9]

Hänvisningen till de ursprungliga skifteslagen såsom skiftesobjekt kan, såsom förut framhållits, icke alltid göra tillfyllest, utan man har i många fall måst bestämma skifteslags omfång efter andra grunder. Till en början bör anmärkas, att en indelning i ursprungliga skifteslag kan saknas. I stora delar av Dalarna har denna svårighet varit kännbar. Här hade det möjligen existerat en indelning i byar, men denna var i varje fall mot 1700-talets slut alldeles utplånad. Den enda fasta indelningen var sockenindel-

boksenhet, som bestod av två skifteslag, se dess skrivelse 8/12 1910 till KB i Göteborgs och Bohus län ang. 1 mantal nr 1 Skeppstala och Mossen (jfr akten).

[7] Ytterligare exempel på de överväganden av olika omständigheter, som äro erforderliga då det gäller att bestämma ursprungligt skifteslags omfång, se SJA VIII s. 381 och 387, H 1878 s. 215, 1891 s. 396, 1899 s. 85, 1907 s. 97, 1909 s. 428, 1911 B 293 (SvLT nr 25), 1914 s. 437 och B 431 (SvLT nr 38), 1915 B 222 och 421 (SvLT nr 22 och 44), 1922 B 141 (SvLT nr 8), 1924 B 307 (SvLT nr 40), 1925 B 395 (SvLT nr 33), 1931 A 77. Av särskilt intresse är argumentationen i de yttranden av LantmSt, vilka inhämtats i flera av målen (se resp. akter i RA).

[8] H 1876 s. 242, 1899 s. 85. Jfr H 1915 B 421 (SvLT nr 44). Jfr även H 1907 s. 97 (JustR Marks von Würtemberg). Den omständigheten att inom den ena enheten kunde vara belägen en utjord tillhörig den andra tillmättes därvid icke någon betydelse, se H 1899 s. 85, Backman och Faxe 17 § 1 mom. 2 punkten samt Thulin, Skifteslagstiftningen, s. 65.

[9] Att ägoblandning ej var relevant antogs i SJA VI s. 302 och VIII s. 381. Jfr JDL 1: 3 samt bet. 1911 om JDL s. 104 och bet. 1918 om JDL s. 167.

ningen, och denna situation accepterades av myndigheterna vid utfärdandet av KBr 17/8 1804 ang. storskiften och strömrensningar i Stora Kopparbergs län[1], vari det föreskrevs, att storskiftet skulle ske med utgångspunkt från sockenindelningen[2]. Denna föreskrift gällde endast storskiftet, men den sålunda uppkomna indelningen fick betydelse också för senare skiften, på sätt strax skall omtalas. Vidare var det på Gotland så, att de olika skifteslagen lågo i stark ägoblandning, varför ett skifte med utgångspunkt från denna indelning ej skulle hava varit av stort värde. På grund härav fastställde KMt i brev 20/12 1850 en helt ny indelning i skifteslag.[3]

Ett skifteslags omfång kan hava bestämts vid avvittring. Vid avvittringen skulle Kronans ägor skiljas från enskildas och, såsom det heter i 1850 års stadga för avvittring och skattläggning i Luleå lappmark[4] § 11, »varje by, enstaka hemman, nybygge eller kronotorp, i ett sammanhang tilläggas sin avskilda del». I 1873 års stadga om avvittring i Västerbottens och Norrbottens läns lappmarker[5], § 19, jämkades detta därhän att gemensamt område skulle tilldelas »hemman och nybyggen, som höra till en by eller eljest hava sådant läge, att de synas lämpligen kunna utgöra ett skifteslag». Man tänkte sig sålunda att vid avvittringen icke blott bestämma omfånget av redan befintliga skifteslag utan också i den mån så behövdes nyskapa dylika.[6] Även i samband med

[1] Lilienberg II s. 337.

[2] Se SOU 1931: 19 s. 53 och 57.

[3] Se Rhodin, Förarbetena, s. 67 ff., Falkman, Om tillwägabringande af laga skiften på Gottland, och Hamrin, Redogörelse, s. 112 ff. Exempel på tillämpningen härav se H 1876 s. 323, 1885 s. 447, 1905 B 260, 1910 s. 240, 1917 s. 13, 1930 B 845.

[4] Ekström s. 81.

[5] Lilienberg II s. 428.

[6] Se vidare om skifteslagets omfång då avvittring ägt rum NT 1877 s. 679, H 1881 s. 341 och 1901 s. 340.

I samband med avvittringen har även i vissa undantagsfall verkställts skifte inom skifteslagen, icke blott av dem då tilldelad mark utan även av den mark de förut innehaft. De båda i texten nu nämnda stadgorna stå på den ståndpunkten att något skifte icke skulle äga rum vid avvittringen (se de citerade lagrummen, jfr också ett uttalande av departementschefen vid tillkomsten av 1873 års stadga, »att avvittringens ändamål är tilldelning av områden åt skifteslag, men icke delning inom de särskilda skifteslagen», NT 1873 s. 582). En motsatt ståndpunkt antydes av ordalagen i de äldre stadgorna 8/12 1820 för Jämtland (Lilienberg II s. 449) och 10/2 1824 för Västernorrlands, Västerbottens och Norrbottens län (Lilienberg II s. 419). I verkligheten torde ej heller enligt dessa stadgor avvittringen ha förenats med skifte, något som uttryckligen avvisades i den kort efter dessa författningar utfärdade SS 1827 1 kap. 9 §. KMt medgav i brev 13/1 1860 (Ekström s. 97) samt 12/8 1864 och 10/11 1865 (van der Hagen s. 57 och 61) att i Övertorneå och Pajala socknar laga skifte finge ske i samband med avvittringen, och det framgår av handlingarna i dessa ärenden (CivDep), att dessa medgivanden utgjorde undantag från vad som ansågs vara vedertagen praxis. Senare medgavs såsom ett undantag från 1873 års stadga genom

storskiftet i Kopparbergs län förekom avvittring, och vad som nyss sagts om att socknen skulle utgöra skifteslag måste alltså läsas med den begränsningen att skiftet blott omfattade den mark, som återstod sedan Kronans andel avskilts.[7]

Det finnes vissa fall där SS såsom primärt skifteslag betraktade ett område, som utbrutits vid en föregående delning, i regel ett storskifte. Detta inträffade då storskifte i Gävleborgs och Kopparbergs län omfattat en hel socken och skett sålunda, att socknen först uppdelats i byalag och dessa därefter skiftats vart och ett för sig. Vid därpå följande laga skiften har man ansett, att byalagsindelningen utgjorde en uppdelning av de ursprungliga skifteslagen i nya sådana. Denna tanke kommer fram i KBr 19/3 1839 till KB i Gävleborgs län med vissa föreskrifter om laga skifte i länet[8], ehuru ej fullt genomförd, i det att andra byar kunde tvingas in i skifte å en by, om det oundgängligen erfordrades för att bereda delägarna i denna by så lämpligt och redigt skifte som belägenheten medgåve (jfr SS 1866 85 § 2 st.). Dalautredningen gör gällande en motsvarande åsikt för Kopparbergs län och uttrycker detta så, att bestämmandet av de områden, vilka skulle var för sig undergå åbodelning, icke torde kunna betraktas såsom ett verkligt skifte, utan såsom en uppdelning av socknen i skifteslag.[9] Huruvida man väljer det ena eller det andra uttryckssättet är väl blott en terminologisk fråga; den förra terminologien synes naturlig med hänsyn till att delningen sker vid en förrättning och efter gradering. Detta stämmer också bättre överens med nyssnämnda KBr, som förutsätter, att den äldre indelningen helt eller delvis kan återställas för att lända till efterrättelse vid laga skifte. Det finnes ett exempel på en liknande delning vid storskifte av ett

---

KBr 18/3 1898 och 2/3 1900 (ej tryckta) motsvarande förmån vid avvittringen i Sorsele och Stensele socknar, och detta medgivande upptogs i KK 5/6 1909 innefattande ytterligare föreskrifter ang. avvittringen i Västerbottens och Norrbottens läns lappmarker (se KProp 108/1909 s. 64 ff.).

Skifte i samband med avvittring har i JDL 1: 11 tillagts samma verkan som laga skifte. Bestämmelsen föreslogs av skiftesstadgekommittén under hänvisning till 1909 års kungörelse (se bet. 1911 om JDL s. 109), men den är formulerad så att den täcker även övriga hithörande fall.

Om avvittring i allmänhet, se vidare Olof Nilsson i SvLT 1917 s. 221 ff., Alfred Eriksson i SvLT 1918 s. 141 ff., A. E. Rodhe i bet. 1919 om ströängar s. 107 ff. samt J. E. Almquist, Det norrländska avvittringsverket.

[7] Se SOU 1931: 19 s. 63 f.

[8] Lilienberg II s. 333. Se Hamrin, Redogörelse, s. 145 ff. samt Rhodin, Förarbetena, s. 65 ff. och 78 f.

[9] SOU 1931: 19 s. 130. Jfr KProp 21/1925 s. 15 f.

vanligt ursprungligt skifteslag på flera byalag, vilka därefter skiftades var för sig. I detta fall gjorde LantmSt gällande, att en uppdelning av skifteslaget i flera borde anses hava ägt rum, men denna uppfattning biträddes icke av HD:s majoritet.[10] Den angivna regeln synes alltså blott gälla under de speciella omständigheter, som ovan omtalats.

Ett annat fall, där SS accepterade en genom tidigare delningsåtgärd skedd uppdelning av skifteslag, är det då ett ursprungligt skifteslag utgjort samfällighet för flera andra ursprungliga skifteslag (byar eller i inägor enstaka hemman eller lägenheter). Skifteslag av den förstnämnda typen hava ofta förekommit i utmark under beteckningen skogelag, fäbodelag o. dyl.[1] Man kan här säga att de delägande skifteslagen omfattade icke blott mark inom vissa av ålder bestämda gränser utan även ideell andel i annan sådan mark. Om ett sådant för andra samfällt skifteslag vid storskifte uppdelats mellan de olika delägande skifteslagen, hade det från SS:s synpunkt upphört att vara skifteslag för sig och dess delar ansågos införlivade med de övriga skifteslagen. Dock kvarstod den äldre indelningen i så måtto, som storskiftet kunde rubbas med alla delägarnas samtycke, ett ganska opraktiskt fall.[2] Den nu återgivna regeln kom i JDL till uttryck i 1: 2, tredje st.

För fullständighetens skull bör även anmärkas, att ett primärt skifteslag kunde förändras genom ägoutbyte.

Vid laga skifte skulle enligt SS 1866 78 och 85 §§ all skifteslagets mark intagas. Denna regel gällde dock ej utan vissa undantag, vilka närmare angåvos i 78 §. På grund av dessa undantag kunde skifte övergå allenast viss del av skifteslagets mark, medan antingen återstoden lämnades oskiftad eller där befintlig indelning lämnades orubbad.

Vid sidan av de i 78 § omtalade fallen fanns ett annat fall, då laga skifte kunde omfatta endast en del av ett ursprungligt skifteslag, nämligen då det gällde delning av ett vid orubblig delning av-

---

[10] H 1891 s. 580 (LantmSt:s utl. i akten, RA).

[1] Jfr ovan s. 25 not 2.

[2] För det nu sagda, se SS 1866 78 § 2: o och H 1914 s. 437 med hänvisningar samt H 1916 B 511 och 555 (SvLT nr 70 och 75) ävensom 1921 s. 213 och 215. Jfr även H 1937 s. 488 med hänvisningar. Se slutligen v. Seth i lagrådet i KProp 70/1921 s. 30. Enligt vissa av Backman och Faxe åberopade prejudikat (se 26 § 2 mom. 13 p.) borde en sådan utmarksdelning mellan skifteslag avse endast delningen mellan skifteslagen, medan delningens fullföljande inom skifteslagen skulle vara en fråga för sig. Så även LU i utl. 12/1869 s. 11.

satt samfällt område. Varje sådant område kunde undergå delning för sig, vilket i JDL 1: 2 under 3 uttryckes sålunda, att det utgör skifteslag.

Ytterligare stadgades i SS 1866 85 § 2 stycket, att om någon delägare vid förut verkställt storskifte erhållit alla sina ägor så utbrutna, att vissa närmare angivna villkor voro uppfyllda, han icke skulle vara skyldig att, utan sitt medgivande, i nytt skifte vidare ingå, än som oundgängligen erfordrades för att bereda de övriga delägarna så lämpligt och redigt skifte, belägenheten medgåve. Om tillämpningen av denna bestämmelse har LantmSt i utlåtande i rättsfallet H 1932 s. 238[3] anfört följande: »Frågan om dylika storskifteslotters uteslutande från skifte prövades vanligen vid skiftets början, och lotter, som helt befriats från ingående i skifte, redovisades vanligen varken på kartan eller i skifteshandlingarna, och bestämning av gränserna för desamma förekom ej i vidare mån än dessa sammanföllo med gränser för de i skiftet ingående ägorna.» Detta stadgande gällde enligt praxis blott hel vid storskifte utlagd ägolott, ej en vid klyvning enligt 94 § första stycket andra och tredje punkten utlagd ägolott.[4]

Slutligen funnos i 83 § särskilda bestämmelser rörande avsöndrade lägenheter ävensom utjordar under hemman i annat skifteslag samt vissa slag av torp, vilka enheter skulle ingå i skifte blott om de hindrade ordentlig och formlig skiftesläggning. Dessa bestämmelser behandlas närmare nedan.[5]

Till sist bör antecknas, att det ej ansågs tillåtet att vid skifte sammanföra flera primära skifteslag.[6] Denna regel torde emellertid ibland hava överträtts.[7]

b) Ägolotter inom primära skifteslag.

Hur skulle nu ett primärt skifteslag indelas i ägolotter?

Den ursprungliga, i storskiftesförfattningarna tydligen förutsatta men såsom självklar blott i förbigående utsagda regeln var

---

[3] Utlåtandet delvis avtryckt i LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 16 s. 24.

[4] H 1912 s. 48. Jfr nedan s. 45.

[5] S. 39 f.

[6] H 1886 s. 406, 1909 s. 428, 1911 B 18 (SvLT nr 1), 1915 B 222 (SvLT nr 22), 1917 B 663 (SvLT nr 67), 1921 B 121 (SvLT nr 9), 1925 B 395 (SvLT nr 33). Jfr nedan s. 43 f.

[7] Jfr ett uttalande av LantmSt i dess utl. 1913 om JDL s. 29.

helt enkelt att varje delägare skulle ha en lott.[8] Även enskiftesförordningarna[9] utgingo från denna regel, som upptogs i skiftesstadgan och i SS 1866 79 § uttrycktes sålunda: »Varje delägare skall, så i inrösnings- som avrösningsjorden, tilläggas vad i vidd och godhet mot hans ägolott efter delningsgrund och uppskattning svarar....»

Så småningom observerade man det fallet att en skiftesdelägare kunde äga flera hemmansnummer eller delar av sådana inom skifteslaget, och fråga uppstod om detta skulle föranleda någon avvikelse från den angivna regeln. I Lantmäterikontorets Cirk 12/9 1803 ang. enskiften[10] p. 2 föreskrevs, att en sådan delägare skulle få sina ägor utbrutna i ett sammanhang, och denna ståndpunkt vidhölls även i 1812 års enskiftesförordning § 10, där det förutsattes att en enda enskifteslott skulle utbrytas; dock tillades att lantmätaren skulle anteckna, »vad ägor, både efter mätnings- och uppskattningsinnehållet, vartdera hemmanet eller hemmansdelen innehaft...». I SS 1827 12 kap. 9 § utbytte man i de citerade orden »innehaft» mot »erhållit» och gav därmed den motsatta regeln att en ägolott skulle utläggas för varje hemmansnummer eller del därav. Stadgandet härom fick med någon jämkning i SS 1866 86 § följande lydelse:

»Särskilda delar av ett och samma hemmansnummer i by böra, såvitt det utan hinder för redigt skifte i skifteslaget ske kan, intill varandra läggas. Äger någon i by flera hemmansnummer; då må, när ägaren det begär, dithörande ägor intill varandra utbrytas, om redigt skifte för övriga delägare ej därav hindras och det i övrigt verkställas kan; men åstundar ägare av särskilda besutna delar i olika hemmansnummer att erhålla dithörande ägor i ett sammanhang lagda; då bör först undersökas, om sådant kan ske utan hinder för redigt skifte mellan övriga delägare, och om läget i övrigt medgiver ägornas sammanläggande på sådant sätt, att de utkluvna hemmansdelarna i framtiden, då fråga därom kan uppstå, när som helst må kunna, enligt de i denna stadga för ägornas skiftande lagda grunder, såsom självständiga hemmansdelar åtskiljas; i ty fall vare sådan sammanläggning tillåten; dock bör skiftesmannen noga urskilja och i delningsbeskrivningen särskilt utföra, vad ägor, både efter mätnings- och uppskattningsinnehåll, varje hemmansdel erhållit, jämte deras natur och egenskap, så att samman-

[8] Se KF 17/8 1762 (Lilienberg II s. 348) § 5 och KF 12/8 1783 (a. a. II s. 353) § 73.

[9] Se KF 31/3 1803, 25/7 1804, 2/2 1807 och 24/7 1812 (Enagrius I s. 335, 373 och 400, II s. 240). Ordet ägolott synes förekomma i lagtext första gången i förstnämnda KF § 13.

[10] Enagrius I s. 360.

sättningen alltid må vara känd och till framtida upplysning ligga i handlingarna förvarad.»[11]

Enligt SS gällde alltså, att de kamerala enheterna inom skifteslaget borde särhållas.[12] Lagtexten nämner visserligen blott hemmansnummer, men regeln har tillämpats även beträffande för sig bestående jordebokslägenheter.[1] Det synes emellertid hava varit så, att man då det gällde att tillskapa lämpliga bruksenheter i första hand räknade med all den mark, som var i en ägares hand, medan uppdelningen av denna mark på de däri ingående kamerala enheterna ofta kom att ske med mindre avseende på att även dessa delar skulle vara lämpliga bruksenheter, varför denna uppdelning blev mera formell.[2] Regeln om den kamerala indelningens vitsord har å andra sidan ansetts medföra, att man icke fick utlägga särskild ägolott för enhet, som icke funnes såsom särskild fastighet upptagen i gällande jordebok (och som ej heller utgjorde avskild del av annan jordeboksenhet).[3] I äldre tid synes man emellertid icke alltid hava iakttagit nämnda regel, utan om en person ägde andelar i flera kamerala enheter, utlades ofta endast en ägolott för honom.[4]

Inom varje kameral enhet skulle en lott utläggas för varje delägare. Härmed har man ansett utsagt, att den indelning, som tidigare kunde hava funnits inom skifteslaget, saknade betydelse.[5]

[11] Vid stadgandets utformning har man tydligen haft i tankarna bestämmelserna om inlösen av obesuten hemmansdel (se nedan s. 243 ff.). Dels underlättades inlösen om ägorna till ett hemmansnummer lades intill varandra (nedan s. 244 f., jfr Hammarskjöld, SS, s. 229, samt de ovan s. 21 not 3 nämnda anteckningarna s. 48 ävensom LU utl. 38/1868 s. 8 och 12/1869 s. 12). Dels ville man förmodligen icke göra alltför mycket omständigheter för att sammanföra av en person ägda obesutna hemmansdelar, vilka kunde väntas bliva inlösta av andra delägare. År 1868 fann sig emellertid LantmSt böra hemställa att föreskriften om sammanförande av mark tillhörande ett hemmansnummer skulle upphävas, då den syntes »icke mera hava något praktiskt värde och kunna utan ringaste skada undvaras». Framställningen bifölls ej, se statsrådsprotokollet i civilärenden 12/1 1869 p. 10 med handlingar (RA, jfr LU utl. 38/1868). Se om 86 § vidare nedan s. 120.

[12] Jfr H 1906 s. 306, 1909 s. 428.

[1] H 1916 B 827 (SvLT nr 86), 1919 B 254 (SvLT nr 18).

[2] Se lagrådet i SOU 1924: 40 s. 86 f. samt Hamrin i LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 414. Att gränserna mellan sådana lotter icke behövde utstakas på marken, se H 1937 B 60.

[3] H 1915 s. 375.

[4] Se bet. 1911 om JDL s. 108. Se även uppgifter i H 1900 s. 506 samt SOU 1931: 19 s. 116. Dock har HD upprätthållit regeln redan i rättsfallet SJA XXX s. 566.

[5] Denna sats återfinnes dels i bet. 1911 om JDL s. 259, dels i SOU 1924: 40 s. 86 (lagrådet), i båda fallen dock uttalad med en viss tvekan. Se även KProp 38/1926 s. 242. Motsatt uppfattning, måhända influerad av de speciella förhållandena i Dalarna,

Föreskriften att varje delägare skulle ha en ägolott iakttogs ex officio, oaktat önskemål från delägares sida i annan riktning ofta gjorde sig gällande, både så att flera delägare önskade få en gemensam ägolott[6] och så att en delägare önskade få flera ägolotter[7]. Detta gäller närmast HD:s majoritet; däremot finner man ofta exempel på att reservanter i HD samt de lägre instanserna velat tillmötesgå delägarnas önskemål.[8] Man synes därför ha anledning förmoda, att delägarnas önskan icke sällan blivit uppfylld i mål, som icke på grund av tvist i annan fråga förts vidare till HD.[9] Även ett sådant skäl för utläggande av gemensam ägolott som att ägolotterna eljest skulle bliva alltför små för att med fördel kunna brukas för sig ansåg sig HD icke kunna beakta.[1]

För förbudet mot att utlägga gemensam ägolott hämtade man stöd i SS 1866 85 §, där det stadgades, att skifte borde övergå hela skifteslaget, på det att ytterligare kostnader skulle besparas och oreda vid ägornas bruk förekommas. Den envishet, varmed HD oavsett omständigheterna i det särskilda fallet fasthöll detta förbud, kan måhända i någon mån förklaras av att regeln ursprungligen var riktad emot jordägarnas mycket starka obenägenhet att överhuvud taget underkasta sig skifte. Alldeles utan undantag tillämpades dock ej förbudet, ehuru undantagen torde vara mera skenbara.

Ett undantag gäller makars egendomsförhållanden. I ett rättsfall har HD förklarat, att en ägolott skulle utläggas för skattetal, som ägdes av två makar, till en del av mannen såsom hans enskilda egendom och till en del av hustrun såsom hennes enskilda egendom.[2] I ett annat fall blev utgången densamma då det gällde skattetal, som var dels hustruns arvejord, dels jord köpt av ma-

---

har kommit till uttryck i bet. 1912 om JRF för Kopparbergs län s. 59. I varje fall synes satsen hava tillämpats i praktiken; något rättsfall där den motsatta uppfattningen gjort sig gällande har förf. sig icke bekant. Jfr LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 II vid § 7 mom. 2 under 4) tredje stycket och motsvarande äldre anvisningar. Jfr även Lagkommitténs förslag till civillag, 2 uppl. motiven s. 137.

[6] Se Backman och Faxe nr 2 och 66, SJA VIII s. 267, XVI s. 372, XXV s. 205, H 1894 s. 42, 1895 s. 492, 1900 s. 540, 1904 s. 265, 1905 s. 129 och B 75, 1911 B 700 (SvLT nr 80), 1914 s. 125, 1917 s. 191. Jfr Rhodin, Förarbetena, s. 149. Jfr även nedan s. 45.

[7] Se H 1886 s. 232, 1913 s. 224 samt B 272 och 506 (SvLT nr 29 och 64), 1917 s. 580, 1919 B 245 (SvLT nr 17).

[8] Se H 1894 s. 42, 1900 s. 540, 1914 s. 125, 1917 s. 191.

[9] Jfr Enequist, Nedre Luledalens byar, s. 244 not 26.

[1] H 1914 s. 125.

[2] H 1916 s. 200.

karna gemensamt.[3] Utgången av dessa rättsfall skulle enligt ett senare uttalande av lagrådet vara förklarlig med hänsyn därtill, att enligt äldre giftermålsbalken i regel rättshandlingar ej kunde slutas eller talan föras mellan makar under bestående äktenskap.[4] Man kan ju också peka på att den till grund för huvudregeln liggande presumtionen att mot varje delägare svarade en bruksenhet här icke hade något utrymme.

Ett annat undantag utgöres av vissa fall, då HD ansett att gemensam ägolott skulle utläggas för flera personer därför att de ägde visst skattetal »gemensamt».[5] Det synes här hava varit så att personerna i fråga förvärvat visst hemmantal i en enda köpehandling utan att det av denna framgick hur stor del var och en skulle äga. Däremot har det aldrig varit fråga om att gemenskapen skulle tillhöra någon av de typer, där det är fråga om en samfälld förmögenhetsmassa, t. ex. gemenskapen mellan dödsbodelägare enligt äldre lag. I 1926 års proposition talas i anslutning till nämnda praxis om det fall att »ägolott eller skattetal gemensamt äges av flera personer, utan att någon uppdelning efter andelstal å de särskilda delägarna ägt rum».[6] Denna karakteristik av rättsläget synes emellertid vara riktig blott i sådana fall, då gemenskapen tillhör någon av de nämnda typerna. Om flera personer förvärvat en hemmansdel genom en enda fångeshandling, som icke utsäger hur stor andel var och en av dem har, föreligger icke någon sådan gemenskap utan förhållandet måste betraktas så att var och en av dem likväl äger viss ideell andel i hemmansdelen. Under förarbetena till samäganderättslagen hade man till en början utarbetat förslag till en 3 § i JB 1 kap., enligt vilken andelarna i ett dylikt fall alltid skulle anses lika.[7] På grund av kritik inom HD uteslöts emellertid denna bestämmelse och ersattes med den i samäganderättslagen 1 § intagna regeln att lotterna skola vara för lika räknade, där ej annat förhållande kan visas.[8]

[3] H 1903 s. 47 (HD var dock ej enhällig). Jfr även H 1903 s. 34, där en man hade utfärdat ett gåvobrev till sin hustru på en del av sitt skattetal; en sådan överlåtelse torde emellertid ha saknat verkan.

[4] KProp 5/1932 s. 20. Jfr KProp 29/1939 och dalalagen 10 § i dess lydelse enligt lag 17/3 1939.

[5] H 1892 s. 309, 1925 s. 441. Samma uppfattning omfattades av ÄRn och 3 JustR i fallet H 1914 s. 32; huruvida majoritetens votum står på samma grund synes ovisst. Se även LantmSt:s utl. i fallet H 1919 B 254 (SvLT nr 18).

[6] KProp 38/1926 s. 245.

[7] KProp 86/1904 s. 22 och 32.

[8] A. st. s. 56 och 63.

Denna presumtion kan dock rimligen blott gälla vid tvist mellan delägarna inbördes; i förhållandet mellan en delägare och en utomstående måste det tills vidare vara oavgjort hur stor andel som tillkommer delägaren. Det kan då givetvis icke vara möjligt för en skiftesförrättare att utan samtliga delägares frivilliga medverkan avgöra hur stor del som tillkommer var och en av dem, varav följer att han på deras begäran måste utlägga gemensam ägolott.[9] Något direkt belägg på att denna tankegång verkligen legat bakom de nämnda avgörandena har förf. dock icke.

Man ville ej heller medge att inom samma kamerala enhet flera ägolotter utlades för en delägare. Detta torde sammanhänga med den härskande principiella uppfattningen att laga skifte ej finge äga rum å jord i en mans hand.[10] Om flera ägolotter fått utläggas för en delägare hade man f. ö. öppnat en utväg att kringgå bestämmelserna om tillåtet antal skiften.[1]

Förbudet mot utläggande av flera ägolotter kunde emellertid liksom förbudet mot skifte av jord i en mans hand kringgås genom skenöverlåtelser och kan därför ej hava varit särskilt effektivt.[2] Samma möjlighet fanns för övrigt om två delägare önskade en gemensam ägolott, ehuru rättspraxis ej bär spår av att den upptäckts av allmänheten och bekämpats av domstolarna.

Det nu sagda har närmast haft avseende på laga skifte som omfattat alla ägorna till primärt skifteslag. Såsom ovan sagts kunde emellertid ett skifte ofta omfatta endast en del av ett sådant skifteslag, vilken lämnats odelad vid ett tidigare skifte av andra ägor inom skifteslaget. Även kunde ett skifte avse område, som vid ett föregående skifte undantagits för delägarnas gemensamma behov. Dylika delningar blevo vanliga efter det att man genom KF 22/5 1891 uppgivit kravet på att delägarna skulle vara ense i sådana fall. Här uppkom fråga om förhållandet mellan den ägolottsindelning, som skulle tillskapas, och den inom andra delar av skifteslaget förut befintliga indelningen. Man kunde ifrågasätta två

[9] Jfr a. st. s. 22. Vid beräkning av stämpelskatt kan man emellertid, såsom rättsfallet H 1911 s. 134 utvisar, vara tvungen att använda en dylik presumtion utan delägarnas medverkan. Jfr H 1931 s. 1. Se vidare nedan s. 81 not 8.

[10] Se t. ex. bet. 1911 om JDL s. 107 f.

[1] I ett fall synes man hava tagit hänsyn till att en delägare förvärvat olika skattetal genom olika fång, se H 1891 s. 119, men senare har man hävdat huvudregeln även i detta fall, se H 1913 B 272 (SvLT nr 29) och H 1917 s. 580.

[2] Jfr H 1905 s. 229, 1909 s. 54 och 447 ang. förrättningsmännens skyldighet att pröva huruvida skenöverlåtelser föreläge. Jfr också H 1898 s. 129 och Kôersner, Reformerna, s. 19.

lösningar, antingen att tillämpa huvudregeln och utlägga en ägolott för varje delägare inom varje kameral enhet utan hänsyn till i övrigt befintlig indelning, eller också att utan hänsyn till äganderättsförhållandena anknyta till den i övrigt befintliga indelningen eller ev. till en av flera sådana. I senare fallet skulle man alltså lägga ut en ägolott motsvarande varje ägolott inom skifteslagets övriga delar. Under 1800-talet synes man hava gått den förstnämnda vägen och först vid 1900-talets början slog den senare lösningen igenom, icke utan ett visst motstånd.

Man får emellertid göra en viss skillnad mellan delning av en tidigare avsatt samfällighet och av tidigare från delning utesluten mark. I det förra fallet kunde det synas ligga närmare till hands att gå den senare av de nämnda vägarna och kräva överensstämmelse med den ägolottsindelning, som tillkommit vid den förrättning, då samfälligheten skapades. Detta krav framträder första gången i ett rättsfall från år 1906.[3] Direkta belägg på att en motsatt uppfattning tidigare varit rådande saknas, men man kan peka på att HD efter 1906 under ett årtionde i en rad utslag nödgades hävda kravet gentemot en tydligen spridd uppfattning inom lantmätarekåren och ofta förekommande önskemål hos delägarna, medan intet tidigare avgörande härom anträffats.[4]

Vad härefter angår skifte av mark, som förut jämlikt SS 1866 78 § lämnats odelad, finnas flera belägg på att man länge ej ansett sig skyldig att sammanknyta olika delningar inom ett skifteslag.[5] De första rättsfallen där en annan uppfattning kan spåras äro från 1882 och 1899, men omständigheterna voro i dessa fall

[3] H 1906 s. 314.

[4] Se H 1909 s. 425 och B 869 (TfL nr 87), 1910 B 563 (TfL nr 39), 1911 s. 462, 1912 s. 523, 1913 s. 159 samt B 82 och 737 (SvLT nr 12 och 77), 1914 s. 124, 1915 B 263, 311 och 906 (SvLT nr 33, 38 och 78), 1916 B 341 (SvLT nr 40). Fallet H 1907 B 694 synes även tillhöra denna grupp. Jfr H 1918 B 89 (SvLT nr 4) samt 1916 B 355 (SvLT nr 48).

[5] I LantmSt:s utlåtande i rättsfallet H 1910 B 142 (TfL nr 10), delvis avtryckt i LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 459 ff., uttalas, att emedan skiftesstadgan icke innehölle föreskrift om att ägolotterna vid ett efterkommande skifte skulle utläggas till överensstämmelse med ett förut verkställt, hade i verkligheten de olika skiftena inom varje skifteslag utförts utan avseende på vilka ägolotter som utlagts vid förut verkställt laga skifte å någon del av skifteslagets mark. En föreskrift av nu angivet innehåll betecknades av styrelsen som en viktig förändring i skifteslagarnas grunder, vilken om den ansåges böra äga rum borde komma under Riksdagens prövning (borttransumerat vid utlåtandets återgivande på nyssnämnda ställe s. 461, se originalet i akten till målet). De svårigheter, som på grund av dittillsvarande praxis uppstodo vid jordregisterarbetet belysas av uttalanden av O. Söderpalm i TfL 1911 s. 67 f., och av Sten Ström i SvLT 1912 s. 146 f. Jfr även uppgifter i referaten H 1898 s. 373 (I), 1903 s. 474, 1931 s. 53.

sådana, att prejudikaten icke äro klara.[6] Såsom avgörande har däremot betraktats ett fall från år 1908[7], ehuru under de närmaste åren därefter en viss oklarhet synes hava rått om praxis' inställning. Skiftesstadgekommittén upptog i sitt förslag av år 1911 en uttrycklig bestämmelse i enlighet med den nyare uppfattningen[8], men då LantmSt år 1913 avgav yttrande över detta förslag kunde styrelsen ej enas om huruvida regeln verkligen var fastslagen i praxis eller ej[9]. Oaktat ett par (ej refererade) utslag av HD gått i annan riktning[1] torde emellertid praxis sedermera hava helt anslutit sig till den nya uppfattningen[2].

I 1908 års nyss åberopade fall voro inägorna och hemskogen delade var för sig vid olika tillfällen, därvid ägolotterna icke utlagts lika. HD uttalade att man vid den nu aktuella delningen av utskogen skulle anknyta till den förut bestående inägodelningen.[3]

I de åberopade rättsfallen har det aldrig gällt skifte av inägor, utan den eller de förut bestående indelningarna ha alltid inbegripit dessa. Man kunde alltså tänka sig att det icke ansetts lika klart att en tidigare utägodelning — t. ex. ett storskifte som vid den nu aktuella förrättningen lämnades orubbat, se SS 1866 78 § 1:o — skulle vara normgivande för inägornas indelning i ägolotter, ehuru givetvis många skäl tala för att så borde vara fallet. I praxis finnes dock ett avgörande, som utvisar att en utägodelning varit bestämmande för en senare inägodelning.[4]

Kravet på överensstämmelse mellan olika delningar inom samma skifteslag har, såsom av det nu sagda framgår, trängt igenom på

---

[6] H 1882 s. 414 samt 1899 s. 32. I det förra fallet synes formuleringen av utslaget giva vid handen, att man lagt särskild vikt vid att utmarksdelningen mera var ett bihang till klyvningen av den ena inägolotten. Jfr nedan s. 42 not 6.

[7] H 1908 s. 416. Åberopat t. ex. i KProp 38/1926 s. 243. I LantmSt:s beslut om utlåtandet i detta mål deltogo andra ledamöter än de, som deltagit i beslutet om det i not 5 ovan refererade utlåtandet.

[8] Bet. 1911 om JDL s. 38 och 175.

[9] LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 220, 417 och 459 ff.

[1] H 1910 B 142 (TfL nr 10), se närmare det i föregående not nämnda utlåtandet s. 459 ff., samt H 1913 B 345 (SvLT nr 41).

[2] H 1911 B 518 (SvLT nr 63), 1914 B 204 (SvLT nr 18), 1915 B 257 (SvLT nr 26), 1916 B 168 (SvLT nr 16), 1917 B 71 (SvLT nr 9), 1922 B 666 (SvLT nr 59).

[3] Se akten i målet. Jfr H 1909 s. 222 (akten) och 1928 B 638.

[4] H 1909 B 204 (TfL nr 12), närmare refererat nedan s. 42 not 6. Situationen var dock icke fullt jämförlig med de förut angivna, eftersom delningen i viss utsträckning omfattade även utägorna, detta i överensstämmelse med de särskilda synpunkter, som göra sig gällande vid bestämmande av skifteslagets omfång vid klyvning. Jfr s. 41 not 2.

ett stadium, då en stor del av landets jord redan undergått orubbligt skifte. Man har alltså att räkna med att en stor del av fastighetsbeståndet icke utvisar sådan överensstämmelse.

I det föregående har lämnats å sido det fall att inom ett skifteslag funnos avsöndrade lägenheter. Beträffande dessa gällde enligt SS 1866 83 §, att de skulle ingå i skiftet blott om de hindrade ordentlig och formlig skiftesläggning. Detta tolkades av HD i några rättsfall så, att en lägenhet principiellt förklarades höra till skifteslaget men att man vid skiftesläggningen skulle taga under övervägande om den skulle lämnas orubbad eller ej.[5] I ett par andra fall har HD förklarat, att frågan om lägenhetens intagande i skifte icke skulle upptagas vid bestämmande av skifteslagets omfång utan först vid skiftesläggningen.[6] Om lägenheten icke intogs i skiftet eller — enligt den förra tolkningen — intogs men lämnades orubbad, behövde den ej ens redovisas för sig i skifteshandlingarna, ehuru den avsöndrade marken måste upptagas under den hemmansdel, varifrån avsöndringen skett.[7] Det är i detta fall svårt att angiva den reella skillnaden mellan de nu återgivna i HD representerade ståndpunkterna. Om en lägenhet intogs och rubbades, skulle den emellertid alltid redovisas såsom en ägolott för sig. Det ansågs icke tillåtet att utlägga en gemensam ägolott för flera avsöndrade lägenheter.[8] Utläggande av gemensam ägolott för en lägenhet och dess stamfastighet har likaså förklarats icke tillåtet i ett fall då lägenheten hade lagfarits särskilt.[1] Vilken verkan man i detta avseende skulle tillmätt den omständigheten att en avsöndring fastställts är ovisst.[2] Vidare har HD i några fall förklarat, att man ej finge sammanföra avsöndrad lägenhet

[5] H 1889 s. 50, 1898 s. 522, 1901 s. 340, 1909 B 253 (TfL nr 22), 1910 B 91 (TfL nr 6), samt minoriteterna i H 1903 s. 186 och 1913 s. 116. Jfr NT 1870 s. 94 samt H 1911 s. 235 och 1915 B 421 (SvLT nr 44).

[6] H 1903 s. 186, 1913 s. 116. I båda dessa fall (liksom i de tre i föreg. not först nämnda) gällde det lägenheter, som avsöndrats från hela skifteslaget (jfr rubriken i 1913 års fall) men det synes ej klart om denna omständighet i och för sig föranlett den nya principen, vilken vid tillkomsten av JDL angavs såsom gällande utan reservation i detta avsende (se KProp 38/1926 s. 192).

[7] H 1895 s. 492, 1910 s. 31, 1918 B 675 (SvLT nr 43). Mark avsöndrad från hela skifteslaget kunde dock enligt ett rättsfall helt lämnas å sido, se H 1898 s. 65. Jfr H 1909 s. 654. Se även LantmSt:s i not 3 s. 31 nämnda utlåtande s. 24. Dock ger H 1921 B 715 (SvLT nr 57) uttryck åt ett något större krav på utredning om avsöndringar, vilkas tillvaro framgår av jordregistret. Likaså H 1930 B 817 och 818.

[8] H 1916 B 439 (SvLT nr 60).

[1] H 1908 s. 383. Jfr H 1918 s. 199.

[2] Om fastställelsens betydelse i detta sammanhang och om innebörden i ordet »lagligen» i 83 § talas vidare nedan s. 270.

och annan hemmansdel än stamfastigheten, vilka kommit i samma ägares hand.[3] Att lägenheter sammanförts med varandra eller med hemmansdelar synes dock icke hava varit ovanligt, vilket belyses därav, att LantmSt i sina föreskrifter om upplåggande av jordregister ansett erforderligt att erinra om dessa fall.[4]

I 83 § nämnas även ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp eller sådana inom skifteslaget belägna utjordar eller urfjällar, vilka tillhöra hemman i annat skifteslag. Torp av nämnda slag kunna väl närmast betraktas såsom ett särskilt slag av samfällda undantag, vilka icke betecknas såsom ägolotter utan utgöra tillhörigheter till andra sådana. Utjordar och urfjällar torde om de intagits i skiftet hava redovisats i ägolotter i överensstämmelse med före skiftet befintlig indelning.[5]

Inom ett skifteslag kunde efter tillkomsten av HKL finnas områden som överlåtits med bestämda gränser att ägas såsom hemmansdelar. Rätteligen skulle sådan mark utbrytas genom ägostyckning. HD har emellertid i ett rättsfall förklarat, att vid laga skifte ägolotter finge utläggas för dylika områden.[6]

c) Skifteslag och ägolotter vid sekundära delningar.

Den föregående framställningen har — liksom bestämmelserna i SS — avsett laga skifte å primära skifteslag. Vid klyvning enligt SS 1866 94 § skulle samma grunder iakttagas, som för ägoskiften i allmänhet voro föreskrivna i stadgan.[7] Härvid uppkommo många

---

[3] H 1909 B 830 (TfL nr 84), 1916 B 77 (SvLT nr 6).

[4] LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 II vid § 7 mom. 2 sub 8) och motsvarande äldre föreskrifter, bl. a. cirkulärskrivelse 13/3 1911 (tryckt). Jfr en uppgift i SvLT 1911 s. 8.

[5] Ang. sättet för deras behandling vid skifte jfr H 1885 s. 447, 1895 B 254 och 1905 B 260.

[6] H 1920 s. 554. Jfr H 1935 B 370. Annorlunda H 1917 B 716 (SvLT nr 77). Om en överlåtelse angivits avse såväl visst område som visst skattetal men områdesbestämningen ansågs vara det väsentliga, kunde överlåtelsen även ligga till grund för ägostyckning (se nedan s. 206). I sådana fall har HD icke tvekat om att vid skifte kunde utläggas en ägolott för vad som överlåtits med innehavet såsom delningsgrund, se H 1915 B 260 och 739 (SvLT nr 30 och 61) samt 1916 B 447 (SvLT nr 62). Måhända döljer sig något liknande bakom fallen H 1905 s. 88 och 1907 s. 49. I skifteslaget måste emellertid finnas åtminstone två delägare med andelsrätt för att skifte skall få ske. Jfr dock ÄRn, LantmSt och ett JustR i H 1930 B 63, närmare refererat i LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 11 s. 24 ff.

[7] Också hava belägg för ovan angivna tolkningar av SS hämtats även från rättsfall som avsett klyvning.

speciella problem angående skifteslagets omfång och utläggande av ägolotter.

Föremål för klyvning var till en början en vid laga skifte (eller enskifte) eller tidigare fastställd klyvning utbruten ägolott. Denna regel bereder icke någon svårighet för det fall att ägolotten utbrutits vid skifte å ett helt primärt skifteslag eller vid klyvning av alla till en sådan lott hörande ägor.[8] Om emellertid skiftet omfattat blott en del av skifteslaget, medan återstoden ej varit föremål för orubbligt skifte, måste först, om ej något av de i SS 1866 78 § angivna undantagsfallen var för handen, utbrytning ske av en den redan befintliga ägolotten motsvarande andel i denna återstod, varefter klyvningen skulle omfatta den äldre och den nyutlagda ägolotten såsom en enhet.[9] Strängt taget omfattar skifteslaget i detta fall icke ägolotten ensam utan all den mark inom det ursprungliga skifteslaget, vilken motsvarar ägolottens skattetal; dock nöjde man sig vid tillkomsten av JDL med att uttrycka detta så att ägolotten utgör skifteslag.[1] Om det ursprungliga skifteslaget undergått olika delningar som icke överensstämma, blir situationen mera komplicerad. Om man på grundval av tillgängligt rättsfallsmaterial söker formulera en regel, skulle den möjligen kunna bli att, om klyvning begärdes å en utbruten inägolott, i skifteslaget skulle ingå samtliga de ägolotter, som helt eller delvis innehöllo mark, tillhörande det mot inägolotten svarande skattetalet. Härvid synes man dock ha gjort undantag för mark, som genom den sökta klyvningen icke skulle komma att delas djupare än förut.[2] Huruvida man vid tillämpningen av huvudregeln

---

[8] Med det fall att delning omfattat ett helt primärt skifteslag kan likställas det fall att skifteslaget delats genom flera i avseende på ägolottsindelningen överensstämmande delningar, jfr bet. 1918 om JDL s. 158. — Att klyvning ej fick mot SS 1866 78 § inskränkas till vissa ägoslag framgår av flera rättsfall, se H 1896 s. 260, 1898 s. 373 (I), 1903 s. 32, 1904 B 494, 1909 s. 134 och 222, 1911 s. 39 och B 640 (SvLT nr 73), 1916 B 74 (SvLT nr 4).

[9] Se H 1911 B 751 (SvLT nr 86), 1912 s. 241, 1918 B 676 (SvLT nr 44), 1921 B 715 (SvLT nr 57), 1924 B 121 (SvLT nr 16), 1927 B 379. Jfr lagrådet i KProp 38/1926 s. 324. Denna regel kunde ej kringgås därigenom att den outbrutna andelen överläts till annan person, oaktat detta i andra avseenden ansågs föranleda att andelen skulle betraktas såsom en avsöndrad lägenhet. Se H 1918 B 676 samt nedan s. 228. Jfr H 1904 s. 572. Andel i område som undantagits för samfällt behov behövde givetvis ej utbrytas.

[1] JDL 1: 2 under 2 och 1: 5. Förf. kommer icke i fortsättningen att använda ordet ägolott i denna sistnämnda betydelse.

[2] Regeln torde kunna illustreras av några schematiska exempel, i vilka lodräta linjer åtskilja olika skattetal, vågräta olika ägoslag:

kunde utgå även från ett skattetal, som var utbrutet i utägor men icke i inägor, synes icke vara prövat i praxis.[3]

Det förut[4] omtalade kravet på överensstämmelse mellan olika delningar gjorde sig gällande även vid klyvningar. Om en sådan omfattade flera förut delade ägoslag skulle detta konsekvent utfört föranleda, att varje i något ägoslag befintlig och vid klyvningen bibehållen ägolottsindelning borde överföras till de andra ägoslagen.[5] Av det fåtal rättsfall som äro tillgängliga synes också framgå att man tillämpat en sådan regel.[6] Denna medförde emel-

---

a) Utskog | Ua | Ub
Hemskog | Ha | Hb
Inägor | Ia | Ib

Om klyvning begärdes å Ia, skulle i klyvningen intagas Ia och Ua men varken Ib eller Ub. Detta framgår av rättsfallet H 1908 s. 468. Men den tankegång varå avgörandet vilar torde innebära att även Hb skulle medtagas. Ha skulle givetvis medtagas, dock icke i det fall att det mot Ha svarande skattetalet var i en ägares hand, se H 1909 B 204 (TfL nr 12), närmare refererat nedan not 6, samt H 1913 B 803 (SvLT nr 84) och 1915 B 257 (SvLT nr 26). Jfr även H 1919 s. 156, anmärkt följ. s. not 9. Såsom stöd för att viss mark fick utelämnas åberopade LantmSt i sitt utl. här bl. a. grunderna för SS 1866 78 § 3:o och 85 § 2 st.

b) Utägor | Ua | Ub
Inägor | I

Om klyvning begärdes å I, behövde Ua och Ub icke medtagas, om det blott var fråga om att dela I i två mot Ua och Ub svarande lotter, se H 1898 s. 373 (II), 1913 B 80 (SvLT nr 10), 1918 B 578 (SvLT nr 29), 1926 B 38 (SvLT nr 2). Jfr den i H 1899 s. 32 uttalade tankegången.

[3] I exemplet a) i föreg. not skulle detta innebära, att om klyvning begärdes å Ha man skulle taga med Ia och Ua men icke behöva taga med Hb. Jfr nedan s. 50.

[4] Ovan s. 36 ff.

[5] Detta skulle i exemplet a) i not 2 ovan innebära, att begränsningslinjen mellan Ia och Ib samt ev. den mellan Ha och Hb skulle utan hänsyn till äganderättsförhållandena utdragas över hela figurens yta.

[6] Att inägodelning skulle följas vid utägodelning kommer till uttryck i rättsfallet H 1908 s. 468. Detta rättsfall utsäger enligt det ovan not 2 åberopade exemplet a) att linjen mellan Ia och Ib skulle utdragas över Ua. Se även det äldre rättsfallet H 1882 s. 414, anmärkt ovan s. 38 not 6. Schematiskt kan detta framställas på följande sätt:

Utägor | U
Inägor | Ia | x | Ib

Vid klyvning av Ia utlades lotten x för en person, som även ägde Ib. Vid den av klyvningen påkallade delningen av U fick ej gemensam ägolott utläggas motsvarande x och Ib.

Att å andra sidan även en äldre utägoindelning skulle påverka inägoindelningen

lertid att man medgav ännu ett undantag från den nyss angivna huvudregeln om skifteslagets omfång vid klyvning: man ansåg sig nämligen icke böra intaga en lott som helt tillhörde en person allenast för att uppdela den till motsvarighet med indelningen i andra ägoslag.[7]

Sammanförande av primära skifteslag var såsom nämnts ej tillåtet enligt SS.[8] Beträffande sekundära skifteslag bestående av förut utbrutna ägolotter var emellertid situationen något annorlunda. Enligt SS 1827 3 § kunde enskifte rubbas med samtycke av samtliga delägare; en regel som i SS 1866 utsträcktes till att gälla även laga skifte. Fråga uppstod nu huruvida en sådan rubbning kunde avse blott en del av skattetalet i ett primärt skifteslag eller måste gälla hela skifteslaget.[9] Om frågan besvarades i den förra riktningen var därmed utsagt att två eller flera vid enskifte eller laga skifte utlagda ägolotter kunde sammanföras till gemensam klyvning. Inom HD höjdes vissa röster för att nytt skifte

---

framgår av rättsfallet H 1909 B 204 (TfL nr 12), som schematiskt kan framställas sålunda:

Skogsmark	Abab	Abaa	x
Inägor	Abab	Abaa	Abb

Inom det skattetal, varå klyvning begärdes, var ägolotten x förut utbruten i skogsmarken. Vid förrättningen, som godkändes av HD, utlades dels en ägolott Abb i inägorna, svarande mot x, dels en ägolott Abaa i in- och utägor, vilken ägdes av samma person, som ägde x och Abb.

Av formuleringen av HD:s utslag i fallet H 1908 s. 468 framgår dock möjligen att man i det nyssnämnda exemplet a) kunde utlägga den icke på Ia belöpande delen av Ua i en lott, även om Ib, som icke ingick i klyvningen, skulle varit delad i flera lotter med andel i Ub.

[7] Se H 1911 B 518 (SvLT nr 63). Situationen kan åskådliggöras med följande schema, som begagnar de i målet förekommande beteckningarna:

Fäbodeskog	R	S	
Hemskog	Cca	Ccb	Ccc
Inägor	Bc	Bd	Be

Skattetalen för Bd och Be ägdes av samma person. Klyvningen avsåg hemskogen, som till överensstämmelse med inägodelningen uppdelades i lotterna Cca, Ccb och Ccc. NRev menade att ägolotten S bort intagas i delningen och klyvas i två häremot svarande lotter. Denna uppfattning godkändes emellertid icke av HD. Samma utgång H 1927 B 172.

[8] Se ovan s. 31.

[9] Att rubbningen måste omfatta alla ägoslag har HD flera gånger uttalat, se t. ex. H 1908 s. 350 och övriga vid H 1919 s. 156 lämnade hänvisningar. I sistnämnda rättsfall torde man dock ha medgivit en modifikation av nämnda regel i överensstämmelse med den ovan s. 41 vid not 2 antydda regeln.

borde omfatta hela skifteslaget.[1] Andra ledamöter vägrade, utan att gå in på frågan om nytt skifte, att tillåta sammanförande av vissa ägolotter till gemensam klyvning.[2] I vissa fall spåras möjligen den förmedlande ståndpunkten att hela jordeboksenheter inom samma skifteslag finge sammanföras, men ej delar av olika sådana enheter.[3] Dock segrade den ståndpunkten att man inom ett primärt skifteslag fick med samtliga därav berörda delägares samtycke fritt sammanföra olika ägolotter eller utkluvna delar av sådana till nytt skifte eller klyvning.[4]

Beträffande ägolottsindelningen vid en klyvning av nu ifrågavarande slag har HD ställt sig på den ståndpunkten att jordeboksindelningen väl såsom annars måste iakttagas[5], men att i övrigt den tidigare indelningen saknade betydelse[6].

Med stöd av HKL 29 § har man tillämpat SS 1866 94 § även på klyvning av ägostyckningslott, självständig lägenhet och avsöndrad lägenhet.[7] Gemensam klyvning av flera ägostyckning-

[1] JustR Marks von Würtemberg i H 1908 s. 486, 1909 s. 291 samt denne jämte JustR Lindbäck i H 1912 B 211 (SvLT nr 15). Jfr den förres votum i H 1904 s. 361.

[2] Samtliga ledamöter i NT 1867 s. 593, majoriteten i H 1895 s. 497 samt reservanter i H 1900 s. 298, 1904 s. 265, 1907 s. 259, 1908 s. 486, 1909 s. 291, 1913 B 209 (SvLT nr 22). Jfr NT 1866 s. 767, där HD vägrade sammanföring av laga skiftesloter; här var emellertid SS 1827 tillämplig. Likaså HD:s utslag 11/9 1865 på besvär av Carl Jakobsson, se Tidskrift i Landtmäteri 1866 s. 89.

[3] I rättsfallet H 1892 s. 562, där sammanförande av delar av olika hemmansnummer vägrades, uttalade HD:s majoritet, att avgörandet icke strede mot HD:s utslag H 1890 B 586. I detta fall hade sammanförande av hela hemmansnummer (jfr jordeboken, kammarkollegii registratorskontors arkiv) medgivits. Det synes sannolikt att man uppfattat förhållandet mellan rättsfallen så som i texten angivits. Jfr rubrikerna till förstnämnda rättsfall och till fallet H 1900 s. 298. Jfr även NRev i fallet H 1901 s. 347.

[4] H 1900 s. 298, 1903 B 21, 1904 s. 265 och 361, 1907 s. 259, 1908 s. 486, 1909 s. 229, 291 och B 132, 1912 B 211 (SvLT nr 15), 1916 B 354 (SvLT nr 46), 1917 B 702 (SvLT nr 73), 1920 s. 531, 1923 B 424 (SvLT nr 63), 1925 B 723 (SvLT nr 63), 1926 B 38 (SvLT nr 2). Jfr H 1907 s. 468, 1911 B 519 (SvLT nr 64). Några av JustR Gullstrand såsom reservant avgivna vota synas antyda att HD:s majoritet skulle hava eftergivit kravet på alla delägares samtycke, se H 1908 s. 486, 1909 s. 229. Dock betonas kravet på samtycke i många andra fall, t. ex. i H 1909 s. 291 av JustR Westring som var med i majoriteten i fallet H 1909 s. 229, varför man synes böra antaga, att motsättningen berör frågan huru mycket utredning som skulle krävas om att samtycke förelåg. I några fall hävdade JustR Marks von Würtemberg, att även inteckningshavares samtycke erfordrades för rubbning av laga skifte, se H 1904 s. 265 och 361 (utförlig motivering), 1908 s. 486. Jfr ÄRn i H 1920 s. 531.

[5] H 1904 s. 265 och 361, 1932 B 391. I det senare fallet förklarades t. o. m. att särskilda lotter borde utbrytas för mark under nr 1 och nr sub 1 inom samma besutenhet i Kopparbergs län (se härom närmare nedan s. 241 f.).

[6] H 1903 B 21 (LantmSt av annan mening), 1904 s. 361, 1909 s. 229 (ej enhälligt) och B 132 (jfr NRev), 1917 B 702 (SvLT nr 73).

[7] Se H 1916 s. 267, 1918 s. 237 och 1922 B 378 (SvLT nr 31, akten i detta mål innehåller ingen upplysning om fastställelse eller lagfart).

lotter har godtagits av HD om dessa uppkommit inom en och samma skifteslott, medan däremot ägostyckningslotter tillhörande olika skifteslotter ansetts böra klyvas var för sig.[8] Avsöndrade lägenheter fingo icke sammanföras, ej heller ägostyckningslotter och avsöndrade lägenheter; slutligen fick ingen av dessa enheter sammanföras med skifteslott.[9] Självständiga lägenheter likställdes förmodligen helt med hemman.

Enligt SS 1866 94 § 1 st. 2 och 3 p. kunde klyvning även ske av hemman eller hemmansdel, som hörde till ett större skifteslag, om den kommit i fleres gemensamma ägo och någon delägare ville, utan att söka laga skifte på hela skifteslaget, erhålla sin ägolott i den mindre samfälligheten utbruten från övriga delägares. Sådan klyvning fick dock ej fastställas.

En klyvning av detta slag kunde hava till föremål en vid annan delning än enskifte, laga skifte eller ägostyckning utlagd ägolott eller också en vid sämjedelning utlagd lott.[1] Det har i praxis även antagits att bestämmelsen var tillämplig på mark samfälld för flera dylika ägolotter.[2] Vid klyvning av denna art ansåg man sig emellertid icke skyldig att bryta ut till skiftesobjektet hörande andelar i samfälld mark.[3] Här gällde icke heller regeln om utläggande av en ägolott för varje delägare såtillvida, som klyvning på begäran av en delägare blott fick avse att för denne delägare utbryta en lott ur samfälligheten, vilken alltså lämnades odelad mellan de delägare som ej begärde klyvning.[4]

Slutligen är att anmärka, att man i ett fall kunde verkställa skifte på ett skifteslag, vars omfattning bestämts icke av sådana formella omständigheter, som i det föregående angivits, utan av lämplighetsskäl. Enligt SS 1866 3 § 3 mom. i detta lagrums lydelse enligt KF 21/3 1884 kunde efter sjösänkning eller annat större vatten-

[8] Se dels H 1928 B 534, dels H 1916 s. 267 och 1930 B 228.

[9] Se NT 1873 s. 737, H 1901 s. 586, 1909 s. 109, 1910 B 109 (TfL nr 8), 1913 s. 170 och B 272 (SvLT nr 29), 1915 s. 636, 1925 B 577 och 724 (SvLT nr 38 och 64), 1927 B 91 och 101.

[1] Ang. sistnämnda fall, se H 1915 B 261 (SvLT nr 31), 1921 B 568 (SvLT nr 43), 1924 B 63 och 324 (SvLT nr 9 och 43), 1927 s. 100.

[2] Se H 1909 s. 222 samt LantmSt:s utl. i detta mål och i H 1934 B 941.

[3] Enligt uppgift av LantmSt i dess utl. i målet H 1932 B 854.

[4] Jfr H 1909 s. 222, 1914 B 344, 1921 B 568 (SvLT nr 43), 1924 B 63 och 324 (SvLT nr 9 och 43). Jfr även H 1903 B 648 och 1905 B 75. Då det i vissa utslag talas om att fullständig delning icke finge utan alla delägares samtycke verkställas annorledes än genom laga skifte å skifteslaget i dess helhet, är detta ej fullt korrekt eftersom en begäran om klyvning från samtliga delägare utom en tydligen hade samma påföljd.

avledningsföretag tillförene sanka ägor, som förut skiftats, ånyo skiftas för sig jämte den mark, som med dem låg i det sammanhang, att dess intagande i den nya delningen var för beredande av lämpligt och redigt skifte oundgängligen nödigt. I praxis har man emellertid uppställt den inskränkningen, att mark från olika av ålder från varandra skilda skifteslag ej finge sammanföras till ett sådant skifte.[5] Ej heller har HD ansett särskilda, enligt 76 § dikningslagen utbrutna båtnadsjordar kunna sammanföras med varandra och med annan landvinningsjord till ett skifteslag.[6]

d) Jordregistrets betydelse för utvecklingen.

Efter tillkomsten av JRF uppstod fråga huruvida den omständigheten att jordregister upplagts skulle komma att inverka på de nu behandlade reglerna om skifte och klyvning enligt SS. Någon ändring i SS kom icke till stånd i detta sammanhang och JRF innehöll om dessa frågor intet annat av direkt intresse än bestämmelsen i 28 § att lantmätare, som erhållit förordnande å förrättning, som innefattade delning av jord, vattenfall eller fiske i socken, för vilken jordregister anmälts vara upplagt, skulle före förrättningens företagande hos förste lantmätaren rekvirera utdrag av jordregistret, upptagande den fastighet förrättningen avsåge ävensom de lägenheter, vilka avsöndrats från densamma eller från fastighet, ur vilken den blivit utbruten. Enligt motiven hade detta stadgande införts därför att lantmätaren, sedan han erhållit sådant förordnande, ej alltid på förhand kunde avgöra, om förrättningen skulle föranleda åsättande av nya registernummer, i vilket fall det ålåg honom att ofördröjligen insända förrättningsakten till förste lantmätaren.[7]

Det är givet att jordregisterutdraget härutöver tjänade lantmätaren till ledning angående tidigare delningsförrättningar, som han eljest nödgats efterforska på andra vägar.

Det dröjde emellertid icke länge innan man ville i den refererade bestämmelsen lägga in betydligt mera. I ett utlåtande den 29 december 1913[8] behandlade LantmSt frågan om jordregistrets inrättande medfört någon ändring i den betydelse jordeboken ägt för

[5] H 1902 s. 321, 1903 s. 80, 1914 B 441 (SvLT nr 44).
[6] H 1914 B 441 (SvLT nr 44), 1925 s. 247.
[7] Bet. 1905 om JRF s. 122.
[8] Till rättsfallet H 1914 s. 170. Avtryckt i Grefberg, SmlL, s. 9 ff.

fastighetsredovisningen. Styrelsen konstaterade, att jordregistret visserligen i stort sett anslöte sig till jordeboken och utgjorde närmast en specialiserad redovisning av särskilda ur jordeboksenheterna bildade fastigheter. Efter att ha framhållit huru överföring till särskilt upplägg enligt § 15 i JRF innebure ett väsentligt steg från jordeboken, yttrade styrelsen: »Den fastighetsredovisning, som sålunda uppkommer i jordregistret med avvikelse från jordeboken, synes styrelsen vara av beskaffenhet att böra anses förbindande för den fortsatta fastighetsbildningen. I och med jordregistrets införande har jordeboken, om också icke uttryckligt stadgande därom meddelats, i verkligheten förlorat det väsentliga av sin betydelse såsom norm för fastighetsbildningen.» I fortsättningen gjorde styrelsen det uttalandet, att efter den tidpunkt då jordregistret officiellt förklarats upplagt, skulle, »enligt vad § 28 i förordningen utvisar, förrättning som innefattar delning av jord, vattenfall eller fiske, utföras i anslutning till fastighetsredovisningen i jordregistret, för vilket ändamål förrättningslantmätaren skall äga till sitt förfogande på visst sätt beskaffat utdrag av jordregistret». Sistnämnda tanke återkommer även i styrelsens cirkulär nr 33 (ser. 3) den 27 maj 1920, vari styrelsen uttalar följande: »Bestämmelsen i första stycket av § 28 i jordregisterförordningen angående skyldighet för lantmätare att före i sagda § åsyftad förrättnings företagande hos förste lantmätaren rekvirera utdrag av jordregistret förutsätter givetvis, att den fastighetsindelning, som jordregistret utvisar, skall läggas till grund för förrättningen.»

Det synes nu uppenbart, att den av LantmSt hävdade tolkningen av JRF § 28 icke överensstämmer med vanliga tolkningsprinciper. I lagrummet står intet annat än att lantmätaren skall rekvirera jordregisterutdrag, och motiven lämna en förklaring på varför detta stadgande tillkommit, vilken icke förutsätter nämnda tolkning. Det synes också föga rimligt att i ett stadgande med karaktären närmast av en ordningsföreskrift lägga in en djupgående förändring i den principiella grundvalen för jorddelningen. En helt annan sak är att i och med jordregistrets tillkomst frågan om dettas betydelse för jorddelningen blev brännande och måste lösas, vilket skedde i JDL.

För övrigt finns det anledning att något närmare analysera vad det kunde innebära att jordregistret skulle vara förbindande för den fortsatta fastighetsbildningen. Det mål, LantmSt:s åberopade

utlåtande avsåg, gällde en vid ägostyckning uppkommen fråga huruvida jordebokens fastighetsindelning måste respekteras ehuru den frångåtts i jordregistret, i det att två jordeboksenheter med tillämpning av JRF § 15 i dess äldre lydelse sammanförts å gemensamt upplägg i jordregistret. HD:s utslag var här icke sådant att det kan anses utgöra något principiellt erkännande av jordregistrets vitsord framför jordeboken.[9]

Att jordregistrets fastighetsredovisning skulle vara förbindande för den fortsatta fastighetsbildningen kunde vidare tänkas innebära, att en inom en jordeboksenhet uppkommen och i jordregistret redovisad ägolottsindelning måste vid en omdelning bibehållas, där ej en djupare delning skedde.[1] Praxis visar emellertid inga spår av en sådan regel. LantmSt kunde sålunda i ett utlåtande år 1931[2] konstatera, att det vid laga skifte enligt skiftesstadgan ansetts tillåtet att för envar skiftesdelägare utlägga gemensam lott för hans andelar i olika registerfastigheter, vilket tydligen bekräftar det nu sagda. Däremot förutsattes en regel av nämnda innebörd redan från början i förslagen till JDL.[3]

På en punkt synes man emellertid kunna antaga, att jordregistrets tillkomst influerat på rättsuppfattningen. Ovan[4] har omtalats, att kravet på överensstämmelse mellan olika indelningar inom samma skifteslag gjorde sig gällande första gången i några rättsfall från åren 1906 och 1908, avseende delning av resp. samfällt undantag och förut odelad mark. HD har visserligen icke gjort något uttalande, som antyder att jordregistrets tillkomst påverkat dess avgöranden, men det synes knappast kunna vara en tillfällighet att avgörandena kommo till just vid en tidpunkt då den i samband med jordregistret uppkomna nya frågeställningen så tydligt pekade på den nya, med dessa utslag antagna regeln. LantmSt har också i sitt ovan omtalade utlåtande i rättsfallet H 1910 B 142[5] utgått från att endast hänsyn till jordregisterarbetet kunde motivera kravet på överensstämmelse mellan olika delningar.

---

[9] Se vidare nedan s. 68 not 6.
[1] Jfr ovan s. 33.
[2] Se H 1932 s. 167.
[3] Se nedan s. 62.
[4] S. 36 ff.
[5] Se ovan s. 37 not 5.

C. Laga skifte enligt jorddelningslagen.

I JDL har den i det föregående skisserade utvecklingen konsoliderats. På många punkter har man utan ändring lagfäst äldre praxis, på andra har man jämkat och något mjukat upp de förut tillämpade reglerna. De väsentliga nyheterna äro egentligen endast två: bestämmelserna om uppdelning och sammanförande av skifteslag samt bestämmelserna om jordregistrets betydelse för ägolottsindelningen. I det följande komma dessa nyheter att behandlas utförligare, medan det i övrigt blott blir fråga om att antyda skiljaktigheterna i förhållande till äldre rätt och komplettera bestämmelserna i JDL med anteckningar ur rättspraxis.

a) Om skifteslag i allmänhet.

Såsom förut omtalats bygger JDL på ett skifteslagsbegrepp, som väsentligen överensstämmer med det enligt SS gällande.[6] Liksom SS utgår JDL från en bestående indelning i ursprungliga skifteslag, och bestämmelserna i JDL 1: 2 under 1 utgöra allenast en kodifikation av vad som förut ansetts gälla.

Beträffande sådana skifteslag, som utgöras av en vid tidigare lantmäteriförrättning utlagd ägolott (JDL 1: 2 under 2), har den förändringen skett, att klyvning enligt 94 § första stycket första punkten och enligt samma stycke andra och tredje punkterna ej längre särskiljas, varför det saknar betydelse vid vilket slag av förrättning ägolotten uppkommit.[7] I samband härmed har emellertid den förut erkända rätten att klyva sämjelott borttagits.[8] Vidare har man bland de sekundära skifteslagen tillagt fastighet bildad genom avstyckning. Rörande de problem, som sammanhänga med förekomsten av olika icke överensstämmande ägolottsindelningar inom samma ursprungliga skifteslag torde man hava att anlägga i viss mån likartade synpunkter med dem för vilka ovan redogjorts.[9] I 1: 5 andra stycket har införts ett uttryckligt stadgande att till ägolott hörande andel i samfällighet med vissa undantag skall, där så lagligen kan ske, utbrytas för att tillsammans

[6] Se ovan s. 22.
[7] Jfr JDL 1: 19.
[8] Jfr ovan s. 45. Se bet. 1911 om JDL s. 103, bet. 1918 om JDL s. 122 f. samt SOU 1924: 40 s. 202 f.
[9] Ovan s. 41 ff. Jfr lagrådet i KProp 38/1926 s. 324.

med skifteslagets övriga ägor ingå i skiftet. Av 1: 2 fjärde stycket följer, att sålunda utbruten andel skall räknas till ägolotten i dess egenskap av skifteslag. Det bör här tilläggas, att praxis numera torde hava avgjort, att endast inägolott och icke utägolott får tagas till utgångspunkt vid bestämmandet av det skattetal som skall ingå i klyvning.[10] Å andra sidan har den förändringen inträtt att utbrytning av den på inägolottens skattetal belöpande andelen i andra ägolotter är underkastad den i 1: 13 stadgade lämplighetsprövningen, varför sådan utbrytning ofta kan komma att underlåtas.[1]

Det har förut nämnts att man i praxis gjorde vissa undantag från den vid tillämpningen av SS antagna regeln att all skattetalets mark skulle intagas i klyvning.[2] Regeln är emellertid nu lagfäst utan några reservationer. Man torde dock kunna åstadkomma samma resultat som dessa undantag genom att jämlikt JDL 1: 4 uppdela skifteslaget i flera, på sätt nedan närmare omtalas.[3] Det kan därför göras gällande att man bör gå denna väg om undantag från huvudregeln erfordras.[4]

Under 3 i JDL 1: 2 upptages vidare i anslutning till äldre rätt såsom skifteslag område, som vid lantmäteriförrättning undantagits för gemensamt ändamål eller eljest lämnats oskiftat eller ock, sedan skifteslag, varom under 1 eller 2 är fråga, undergått laga[5] skifte, genom rågångsförrättning eller eljest tillkommit skifteslaget. Från detta stadgande innehåller 1: 6 ett undantag, då där föreskrives att om flera vattentäckta områden lämnats oskiftade eller med stöd av äldre lag skiftats endast i avseende å deras nytt-

[10] Se H 1931 s. 700 (I). I LantmSt:s utlåtande i målet (akten, RA) heter det om JDL 1: 2 under 2: »Av förarbetena till lagen ävensom innehållet i 13 kap. framgår, att med uttrycket 'ägolott' i lagtexten avses ägolott, utlagd vid sådan förrättning, som föranleder ägolottens upptagande i jordregistret under särskilt registernummer, jämte de ägor i övrigt, som tillhöra registerfastigheten. Det är alltså delningen i inägorna, som konstituerar skifteslagsindelningen.»

Övervägande skäl synas tala för att HD med sin formulering av utslaget avsett att acceptera denna LantmSt:s tes.

[1] Se H 1934 B 941.

[2] Ovan s. 41 och 43.

[3] Se nedan s. 53 ff.

[4] Se LantmSt:s utl. i rättsfallet H 1933 B 876.

[5] Ordet »laga» tillkom först i propositionen, medan tidigare förslag icke upprätthållit denna begränsning. Förarbetena lämna ingen upplysning om anledningen. (Måhända föreligger en kontamination med uttrycket »laga delning» i JDL 20: 5?) Behov av ett sådant stadgande synes dock kunna finnas även i andra fall t. ex. då ett skifteslag undergått storskifte, som ej finnes anledning att rubba, eller blivit ägostyckat. Ang. äldre rätts ställning till frågan om delning i dylika fall, se H 1891 s. 88, 1916 B 111 (SvLT nr 9) och 1920 B 44 (SvLT nr 4).

jande till fiske, utgöra dessa områden icke vart för sig utan allenast tillsammans ett skifteslag.[6]

Förut har antytts den mellanställning som ansågs tillkomma inom ett skifteslag befintliga avsöndringar.[7] I JDL har denna konstruktion bortfallit. I 1: 2 andra stycket har stadgats, att fastighet, som bildats genom avsöndring eller därmed jämförlig åtgärd eller genom avstyckning, skall, där stamfastigheten utgör skifteslag, som under 2 eller 3 sägs, anses icke ingå i detta skifteslag. Men om stamfastigheten utgör primärt skifteslag eller om skifte omfattar mer än stamfastigheten, anses den därifrån avskilda fastigheten tillhöra skifteslaget[8], ehuru den likväl enligt 1: 20 kan komma att icke ingå i skiftet. Utjordar och därmed jämförliga ägor anses likaså tillhöra det primära skifteslag, varinom de ligga (liksom även det skifteslag som omfattar de fastigheter vartill de höra), men skola enligt 1: 20 i regel ej intagas i skiftet.[9] Skillnaden mellan den äldre och den nu antagna konstruktionen synes egentligen vara den att i den senare bättre kunna inpassas de nya bestämmelserna om behörighet för ägare av ifrågavarande fastigheter att påkalla skifte.

I ett rättsfall av intresse[1] uppkom fråga om skifte å en avsöndrad lägenhet, som icke fastställts men väl lagfarits, ehuru den ej kommit att registeras, enär den i köpehandlingen betecknats med visst skattetal[2]. HD förklarade att lägenheten först borde registreras innan den kunde delas genom laga skifte. LantmSt hade i utlåtande i målet hänvisat till stadgandet i JDL 13: 11 och ansett därav följa, att delning icke kunde ske förrän lägenheten upptagits i jordregistret.

Vidare kan ett skifteslag bestå av en genom sammanläggning bildad fastighet, se 1: 2 femte stycket. I lagtexten finnas närmare bestämmelser enligt vilka sådana skifteslag i vissa fall jämställas

---

[6] Jfr KProp 38/1926 s. 328. — Man kan tveka om huruvida ett en gång delat skifteslag av den typ som avses i JDL 1:2 under 3 skall vid uppkommen fråga om omskifte anses alltjämt utgöra skifteslag för sig. Detta synes hava antagits i fallet H 1933 B 876. Så också lagrådet i SOU 1924: 40 s. 35. Sakligt sett synes det omotiverat att, om inägor delats vid ett tillfälle och utägor vid ett annat, utägorna skola få omdelas för sig men icke inägorna. Enligt SS torde i ett dylikt fall icke heller utägorna fått delas för sig, se ovan s. 43 not 9.

[7] Ovan s. 39.

[8] Se KProp 38/1926 s. 192 och 325 f. samt H 1933 B 1089 och 1934 s. 32.

[9] Se KProp 38/1926 s. 326 f.

[1] H 1934 B 449.

[2] Jfr härom nedan s. 201 ff.

med sådana nämnda i första stycket under 1, i andra med sådana nämnda under 2, vilket har betydelse för vissa regler som anknyta till denna distinktion.[3]

I 1: 3 hänvisas till att skifteslags omfång kan hava blivit bestämt genom särskild indelning, vilken skall lända till efterrättelse, varjämte det överlämnas åt KMt att under vissa omständigheter föreskriva sådan indelning. Slutligen beröres i paragrafen frågan om den administrativa indelningens betydelse för skifteslagsindelningen. Genom en lagändring 1930 infördes här ett stadgande att om genom beslut om ändring i rikets indelning eller om sträckningen av administrativ gräns delar av ett och samma skifteslag hänförts till olika förvaltningsområden, skall, sedan fastighetsdelning ägt rum i överensstämmelse med indelningsändringen eller gränsbestämningen, vad som av skifteslaget ligger å vardera sidan om gränsen utgöra skifteslag för sig.[4] Beträffande dessförinnan gällande rätt angavs i förarbetena följande: »Då jord hörande till stad eller fastighetsregistersamhälle på landet ej kan ingå i gemensamt skifte med jord å landet, innebär alltid en ändring av gränsen mellan staden eller samhället och landsbygden tillika en ändring i skifteslagsindelningen. Så torde även bliva förhållandet, då jord från stad eller fastighetsregistersamhälle överflyttas till annan stad eller annat fastighetsregistersamhälle. 6 kap. fastighetsbildningslagen torde nämligen ej medgiva annat än laga skifte inom stad eller samhälle. En överflyttning av del av ett skifteslag från en socken till annan torde däremot enligt nu gällande bestämmelser ej innebära någon rubbning i den bestående skifteslagsindelningen.»[5] Härtill må fogas, att det icke är ovanligt att ett ursprungligt skifteslag omfattar mark från flera administrativa enheter på landsbygden.[6] Det angivna stadgandet i JDL kan blott förhindra uppkomsten av nya sådana förhållanden. Vad som i det citerade uttalandet sägs om förhållandet mellan stad eller fastighetsregistersamhälle och landsbygd har avseende på situationen efter tillkomsten av FBL. Från tiden dessförinnan finnes ett rättsfall, som utvisar, att ett med stad inkorporerat område alltjämt ansågs tillhöra det

[3] Se vidare nedan s. 82 f. om vissa problem rörande skifteslagsbildning i samband med sammanläggning.

[4] Om fastighetsdelning i detta sammanhang, se nedan s. 104 ff.

[5] KProp 86/1930 s. 48. Jfr FRKMedd II s. 25 ff.

[6] Jfr NT 1865 s. 44, H 1909 s. 428, 1935 s. 321.

skifteslag vartill det förut hört.[7] Från FBL:s giltighetstid är att anteckna ett fall, då KMt med stöd av FBL 6: 1 andra stycket ansett sig kunna förordna att ett laga skifte på landet fick omfatta ett däri redan intaget område, för vilket efter skiftets början förordnats om förande av fastighetsregister enligt FBL.[8]

Till slut har i 1: 7 upptagits den tidigare gällande regeln om möjlighet att såsom särskilt skifteslag omdela torrlagd mark.[9] Något uttryckligt uttalande i frågan huruvida mark från olika ursprungliga skifteslag får sammanföras göres icke vare sig i lagtexten eller i förarbetena. Möjligen har en inskränkning i förhållande till SS gjorts genom bestämmelsen att mark, som för beredande av lämplig ägoanordning må medtagas i skiftet utöver den torrlagda marken, skall hava ingått i just den delningsförrättning, som rubbas beträffande den torrlagda marken.

I 1: 20 återfinnas bestämmelser som motsvara SS 1866 83 § och 85 § andra stycket om uteslutning av vissa fastigheter från skifte. Detta gäller dels utjordar och därmed jämförliga fastigheter, dels förut på ett tillfredsställande sätt utbrutna ägolotter. I sakligt avseende har emellertid den förändringen skett att uteslutna fastigheter enligt 4: 6 första stycket alltid skola redovisas ordentligt i skifteshandlingarna, samt att gränsbestämning vid skifte skall avse skifteslaget inberäknat sålunda uteslutna fastigheter.[1]

b) Uppdelning och sammanförande av skifteslag.

Förut har nämnts, att det vid tillämpningen av SS icke ansågs tillåtet att sammanföra olika primära skifteslag.[2] Särskilda ägolotter inom ett primärt skifteslag fingo med samtycke av samtliga ägare av dessa lotter sammanföras till gemensam klyvning.[3]

En uppdelning av skifteslag kunde på sätt och vis anses medgiven i de fall, då SS 1866 78 § gav möjlighet till skifte å allenast en del av ett skifteslag, men denna uppdelning gällde blott för den då pågående förrättningen (samt i vissa fall i framtiden

---

[7] H 1903 s. 243 (jfr JustR Herslows votum). Jfr även H 1913 B 167 (SvLT nr 17).
[8] Se FRKMedd XVIII s. 19.
[9] Jfr ovan s. 45 f.
[1] Se H 1932 s. 238.
[2] Ovan s. 31.
[3] Se ovan s. 43 f.

beträffande återstoden av sådant skifteslag). En tillfällig uppdelning kunde också sägas äga rum vid tillämpningen av 85 § andra stycket.

I JDL har man emellertid infört helt nya bestämmelser härom, i det man i 1: 4 stadgat, dels att ett skifteslag kan uppdelas i flera skifteslag, dels att flera skifteslag eller delar av sådana kunna sammanföras till ett skifteslag, allt under vissa närmare angivna förutsättningar. Ett beslut om sådan förändring av skifteslagsindelningen fattas visserligen i samband med en viss förrättning men blir avgörande även för framtiden, i den mån icke en ny förändring skulle komma att ske.[4]

Samtidigt kvarstår i 1: 20 möjligheten att förklara, att vissa ägor icke skola ingå i en viss skiftesförrättning, och det kan då ofta vara en omdömesfråga huruvida man bör välja den ena eller andra utvägen.[5]

Man utgår alltså från den på förut omtalat sätt bestämda indelningen och tänker sig vissa ingrepp i denna. Det kan då vara anledning att närmare undersöka hur dylika ingrepp kunna göras.

Uppdelning av skifteslag kan tänkas ske i olika situationer och på olika sätt. Det kan vara fråga om att dela upp ett förut oskiftat skifteslag eller också ett redan skiftat sådant. I senare fallet kan man fråga om uppdelningen måste på ett eller annat sätt anknyta till den inom skifteslaget förut befintliga indelningen eller icke. En sådan anknytning kan tänkas så, att all den för vissa skattetal utbrutna marken föres till ena skifteslaget, ev. jämte viss samfälld mark eller till dessa skattetal hörande andelar i sådan mark, medan återstoden föres till det andra skifteslaget, en uppdelning närmast i analogi med 1: 20. En annan möjlighet att genomföra anknytningen är att, i anslutning till den tanke som kommit till uttryck i exempelvis SS 1866 78 § 1:0, såsom särskilt skifteslag antaga ett område, som vid tidigare delning delats mellan samtliga delägare i det skifteslag som nu skall uppdelas, exempelvis all jord av ett visst ägoslag.

Några schematiska exempel, som givetvis ej täcka alla tänkbara fall, skola illustrera de olika möjligheterna.

---

[4] Jfr H 1935 s. 72. I sitt utl. i målet uttalade LantmSt, att därest det ifrågasatta laga skiftet komme att inställas, eventuellt meddelad fastställelse av utlåtandet om skifteslagsuppdelning uppenbarligen komme att bliva utan laga verkan.

[5] Exempel på de omständigheter, som därvid komma i betraktande, se H 1932 s. 238 och 1934 s. 32. Jfr föreg. s.

1) Utägor	Ua	Ub	Uc
Inägor	Ia	Ib	Ic

Antag ett primärt skifteslag, vars inägor uppdelats i tre ägolotter, Ia, Ib och Ic, medan utägorna (ev. vid ett annat tillfälle), delats i de motsvarande ägolotterna Ua, Ub och Uc. Enligt JDL 1: 2 under 2 utgör Ia + Ua ett sekundärt skifteslag, Ib + Ub ett annat samt Ic + Uc ett tredje.

a) Ett alternativ är att bilda ett skifteslag av Ia + Ua + Ib + Ub, medan Ic + Uc bildar ett annat.

b) Ett annat alternativ är att bilda ett skifteslag av Ia + Ib + Ic, medan Ua + Ub + Uc bildar ett annat.

c) Ett tredje alternativ är att kombinera de båda föregående, exempelvis sålunda, att ett skifteslag bildas av Ia + Ua + Ub, ett annat av Ib + Ic + Uc.

2) Man kan variera exemplet sålunda, att Ua + Ub + Uc antages vara mark samfälld för hela skifteslaget.

Utägor	U		
Inägor	Ia	Ib	Ic

Här utgör enligt JDL 1: 2 under 3 U eget skifteslag och kan således delas för sig. Däremot kan icke Ia delas för sig om icke laga hinder möter mot att dess andel i U utbrytes.

a) Om man vill dela Ia + Ib + Ic för sig, kan man tänka sig en uppdelning sålunda att dessa tre enheter bilda ett skifteslag, varefter U såsom återstod alltjämt bildar ett skifteslag. Resultatet av en sådan uppdelning skulle väl bli att Ia, Ib och Ic även var för sig utgöra skifteslag.

b) Om man vill dela Ia ensam, kan man tänka sig att dela upp Ia + dess andel i U så, att Ia bildar ett skifteslag, andelen ett annat.

c) Vidare kan man tänka sig en uppdelning så, att Ia + U utgör ett skifteslag, Ib + Ic ett annat.

Härutöver kan det komma i fråga att från ett skifteslag avskilja avsöndrade och avstyckade fastigheter.

Slutligen kan man tänka sig att vid uppdelningen helt bortse från den förut befintliga indelningen.

Förarbetena till JDL lämna icke mycket upplysning om hur man

tänkt sig att uppdelning av skifteslag skulle få ske. I 1911 års betänkande[6] nämnes emellertid såsom exempel att uppdelning kan ifrågakomma »dels i det fall, att skifteslagets ägor äro naturligen uppdelade i skilda områden, såsom då en by har sina ägor på ömse sidor av ett större vattendrag, dels ock i fall, då en eller flera av delägarna hava sina ägor så belägna, att det redan från början visar sig uppenbart att de icke rimligen böra ingå i gemensamt skifte med övriga området». Det första av dessa exempel kan tydligen innebära en fullkomligt fri uppdelning, ev. en uppdelning av ett odelat skifteslag. Det senare exemplet innebär en delning enligt alternativ 1 a). I 1918 års betänkande[7] uppmärksammas särskilt fallet 2 c). På ett annat ställe[8] antydes möjligheten av en uppdelning enligt fallet 2 b) [eller möjligen 2 a)]. Vidare polemiseras mot en kritik, som rörde ett till typen 1 a) hänförligt fall.[9]

I 4: 6 förutsätter lagtexten att »fastighet eller del därav» kan hänföras till särskilt skifteslag, vilket antyder, att icke blott alternativ 1 a) utan även andra lösningar kunna ifrågakomma.[1]

HD har i några fall haft anledning att taga ståndpunkt till dessa frågor och har därvid anvisat eller godtagit dels uppdelning av odelat skifteslag[2], dels uppdelningar av typerna 1 b)[3], 2 a)[4] och 2 b)[5]. Vidare har det i ett rättsfall varit fråga om en uppdelning

---

[6] S. 105.
[7] S. 171.
[8] S. 158.
[9] S. 169.

[1] Jfr 60 § i 1911 års förslag, där det blott talades om »fastighet», samt ändringen härav i 4: 2 av 1918 års förslag.

[2] H 1935 B 540. Här berördes en del av skifteslaget av tomtindelning och kunde därför ej lämpligen tagas med i skiftet. Jfr FBL 6: 1. Se även H 1934 B 122.

[3] H 1932 s. 55.

[4] H 1940 s. 485.

[5] H 1931 B 228, kort refererat i Grefberg och Palm, Supplement, s. 33. Denna tolkning av rättsfallet har givits även av O. Odencrants (föredragande i målet) i SvJT 1938 s. 25 samt av LantmSt i dess utl. nr 37 U/1938. En annan mening har emellertid framförts av H. Ericsson i SvJT 1935 s. 152 f. E. räknar icke med att en andel i samfälld mark kan avskiljas såsom särskilt skifteslag utan menar, att om HD avsett att sanktionera en uppdelning i skifteslag, detta förutsatte att denna andel i verkligheten varit utbruten, något som gjordes gällande i LantmSt:s utlåtande i målet. Om andelen icke varit utbruten skulle en (ev. analogisk) tillämpning av undantagsbestämmelsen i 1: 5 andra stycket (det gällde andel i vattenområde) kunna förmodas föreligga. Det må emellertid anmärkas att båda dessa alternativ stå i klar strid mot lydelsen av förrättningsmännens av HD fastställda utlåtande. Till rättsfallet må framhållas, att samma resultat, enligt schemat ett skifte av Ia ensam, även kunnat nås genom ett konstaterande av att förutsättningarna enligt 1: 13 första stycket för utbrytning av den på Ia belöpande andelen i U saknades (detta utsäges ju i realiteten i förrättningsmännens utlåtande), varför enligt huvudregeln i 1: 5 andra

av typen 2 c), därvid det dock gällde ett skifteslag, som var samfällt (ehuru sämjedelat) i inägorna och delat i utägorna.[6] Schematiskt kan situationen i detta fall angivas sålunda:

Utägor	Ua	Ub
Inägor	I	

Man önskade skifta allenast Ub, varför förrättningsmännen beslöto, att I + Ua skulle utgöra ett skifteslag, Ub ett annat. HD förklarade, att en sådan uppdelning icke stode i överensstämmelse med föreskrifterna i JDL. Det är emellertid svårt att angiva varför en sådan uppdelning icke skulle vara tillåten. En sak är att enligt de för utläggande av ägolott gällande reglerna något skifte av Ub över huvud taget ej kan komma till stånd så länge inägorna äro oskiftade. Den av förrättningsmännen beslutade uppdelningen är alltså i detta fall meningslös.[7] Men däremot synes man icke kunna göra någon invändning mot att ett skifte omfattar I + Ua, och samma skifteslagsuppdelning skulle i detta fall vara ändamålsenlig. Det synes alltså vara tvivelaktigt om meningen verkligen varit att utsäga att uppdelningen i och för sig skulle vara lagstridig.

Slutligen har HD i ett fall givit anvisning på en uppdelning sålunda, att två från ett primärt skifteslag avsöndrade lägenheter skulle avskiljas till särskilt skifteslag.[8]

Det sagda synes giva stöd för den slutsatsen att man icke är benägen att av formella skäl begränsa möjligheterna till uppdelning av skifteslag, utan att förrättningsmännen torde hava stor frihet att, under Ägodelningsrättens kontroll, pröva, hur en uppdelning skall kunna göras på ändamålsenligaste sätt.

I annat sammanhang kommer att omtalas, hurusom HD medgivit att avstyckad fastighet får tilldelas stamfastighetens andel i område, som icke utgör skifteslag för sig, t. ex. en av flera sjöar, vilka enligt JDL 1: 6 tillsammans utgöra skifteslag. Kanske måste man anse att en sådan åtgärd binder ett kommande skifte så att

---

stycket skifte kunnat äga rum å Ia utan andelens utbrytning. Se H 1934 B 941 samt LantmSt:s förstnämnda utlåtande (jfr ovan s. 50).

[6] H 1931 s. 53.

[7] Jfr kommentaren till detta rättsfall av O. Odencrants (föredragande i målet) i SvJT 1938 s. 25: »Delning av skogsmark får nämligen ej sträckas djupare än delning av inägorna...» Jfr även G. Palm i LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 12 s. 4.

[8] H 1932 s. 238.

en uppdelning av skifteslaget blir nödvändig? Om så är fallet, skulle en delägare ensidigt kunna sätta den i JDL 1: 4 stadgade lämplighetsprövningen ur funktion, vilket icke är tilltalande.[9]

Icke heller vid sammanföring av skifteslag eller delar därav synes man hava att räkna med några särskilda villkor beträffande skifteslagens beskaffenhet, ehuru denna givetvis kan påverka frågan om åtgärdens ändamålsenlighet.[1] Dock kan mark från skilda förvaltningsområden uppenbarligen icke sammanföras (jfr JDL 1: 3 tredje st.).

De nu diskuterade bestämmelserna innebära, att man i princip hållit fast vid att historiska förhållanden skola bestämma skifteslagets omfång, men att man samtidigt gått med på att dessa förhållanden få åsidosättas »för vinnande av lämpligt och redigt skifte». Eftersom ett lämpligt och redigt skifte givetvis alltid bör eftersträvas kunde det synas som om man därmed i realiteten hade frigjort sig från de historiska förhållandena och det kan då frågas varför hela den historiska belastningen bibehållits. Det har av det föregående framgått, att lagen icke egentligen uppställer några skiftestekniska hinder för en skifteslagsbildning efter lämplighetssynpunkter. De historiska förhållandena beaktas emellertid då det gäller att avgöra i vad mån skifte skall kunna påtvingas en jordägare mot hans bestridande. För att flera skifteslag eller delar därav skola få sammanföras, måste det redan vara avgjort att skifte skall komma till stånd på dessa skifteslag vart för sig. För sammanförande av delar av skifteslag fordras dessutom yrkande av delägare, som äro behöriga att påkalla skifte inom vart och ett av skifteslagen. Denna ståndpunkt är emellertid föga rationell. Har man en gång givit upp kravet på alla delägares samtycke till skifte, förefaller det konstlat att, då man skall taga hänsyn till opinionen bland delägarna, dela upp dessa i grupper som eljest sakna all aktualitet.[2] I dalalagen har man tagit steget till den fria skifteslagsbildningen fullt ut. Här börjar man med att bestämma skifteslagets omfång ur skiftestekniska lämplighetsgrunder, och först därefter uppställes frågan huruvida erforderlig opinion för skifte inom det sålunda bildade skifteslaget finnes. Den välgörande realistiska motivering, som dalautredningen givit

[9] Se nedan s. 210. Jfr även s. 233.
[1] Jfr bet. 1918 om JDL s. 171.
[2] Jfr bet. 1918 om JDL s. 168 ff.

för dessa bestämmelser, synes till stor del äga giltighet även för övriga delar av riket.[3]

Situationen är alltså nu den, att man icke ålagt skiftesförrättaren att bestämma skifteslagets omfång efter lämplighetshänsyn utan tvärtom lagt särskilda hinder för detta. Yttermera har man i förarbetena uttalat, att de i JDL 1: 2 nämnda skifteslagen skola vara de »regelmässigt förekommande», medan skifteslagsbildning i annan ordning skall ske blott i »särskilda undantagsfall».[4] Om laga skiftet skall kunna bevara sin livskraft är det säkerligen nödvändigt att denna lagens inställning ersättes med en uttrycklig föreskrift att skifteslagets omfång i varje särskilt fall skall bestämmas med hänsyn till skiftets uppgift att »åstadkomma en för ägornas brukande så lämplig indelning, som deras beskaffenhet och belägenhet medgiva».

Uppdelning av skifteslag enligt JDL 1: 4 får ske endast »för vinnande av lämpligt och redigt skifte». Denna bestämning är emellertid en smula oklar. Antag att det ifrågasättes att dela upp ett skifteslag i två delar, A och B, därför att B icke kan på lämpligt sätt skiftas och man alltså endast vill skifta A. Genom en dylik uppdelning vinner man måhända icke att A kan skiftas bättre än eljest. Uppdelningen bör då kanske hellre sägas ske till undvikande av olämpligt skifte. Att en dylik innebörd får inläggas i lagrummet har också antagits av HD.[5]

Däremot får uppdelning av skifteslag icke ske av sådana skäl som att delägarna t. ex. på grund av kostnaden icke önska skifta hela det av historiska grunder bestämda skifteslaget (jfr JDL 1: 5). Även i detta avseende synes det olämpligt att taga hänsyn till de historiska förhållandena. Om delägarna önska skifta viss mark, tvingar man nu på dem en delning även av annan mark, som de icke önska skifta, men som lämpligen kan skiftas, allenast därför att all marken en gång i tiden behandlats såsom en enhet. Denna regel förefaller att vara en relikt av 1800-talets tanke att de bestående bysamfälligheterna till varje pris skulle upplösas. Man kunde tänka sig att modifiera regeln därhän, att skiftet måste omfatta all mark, som lämpligen kan skiftas i ett sammanhang, oavsett om den historiskt sett hör till ett skifteslag. Även detta sy-

[3] Se dalalagen 1—5 §§ samt SOU 1931: 19 s. 130 ff.

[4] Lagrådet i SOU 1924: 40 s. 35.

[5] H 1940 s. 485. Jfr också H 1935 B 540, där en del av skifteslaget berördes av tomtindelning och alltså ej lämpligen kunde skiftas.

nes i sin generella form vara olämpligt, eftersom ett dylikt tvång i många fall måste leda till att delägarna draga sig för att taga initiativ till i och för sig önskvärda skiften. Numera är man säkerligen mer benägen än förr att fråga icke blott efter skiftesåtgärdens lämplighet in abstracto utan även efter dess lämplighet med hänsyn till bl. a. delägarnas ekonomiska resurser. Även på denna punkt har dalalagen föregått med gott exempel, då den ger delägarna möjlighet att sedan det ur skiftesteknisk synpunkt lämpligaste skifteslaget avgränsats, likväl i vissa fall besluta att viss del därav skall avskiljas, givetvis under förutsättning att därigenom lämpligt och redigt skifte icke förhindras.[6]

Såsom avslutning bör erinras om att JDL i 1: 3 givit KMt en blankofullmakt att bestämma skifteslags omfång, där så erfordras. Man synes hava tänkt sig att denna bestämmelse skulle kunna komma till användning icke blott beträffande ett större område i ett sammanhang, såsom tidigare på Gotland, utan även beträffande ett mindre område, där skifte just är ifrågasatt.[7] Förf. känner icke till om denna bestämmelse överhuvud taget tillämpats, och det är omöjligt att förutsäga, vilken betydelse den kan komma att få för rättsutvecklingen.

c) Ägolottsindelningen.

Huvudprincipen för ägolottsindelningen enligt JDL är att jordregistrets fastighetsindelning skall ligga till grund.[8] I 13: 11 föreskrives, att för varje särskilt jordregisternummer skall utläggas en ägolott, i den mån ej annorlunda stadgas. Då jordregistret i princip skall redovisa den förut befintliga indelningen, innebär detta att denna får betydelse även för framtiden. Om emellertid jordregistret av någon anledning skulle avvika från den äldre indelningen, skall jordregistret hava vitsord. Registret har sålunda trätt i stället för jordeboken, vilken dock alltjämt har en indirekt betydelse därigenom att den ju ligger till grund för jordregistrets indelning. Det kan alltså exempelvis inträffa, att om en äldre ägolott innefattar mark från flera jordeboksenheter och sålunda, där ej överföring till särskilt upplägg skett, registrerats

[6] Se dalalagen 1 och 4 §§ samt SOU 1931:19 s. 133 ff.
[7] Se LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 26 samt bet. 1918 om JDL s. 167.
[8] Se härom framför allt SOU 1924: 40 s. 86 ff.

under flera jordregisternummer, den äldre ägolotten måste vid skifte uppdelas på de särskilda jordregisternumren. Man har emellertid en viss möjlighet att genom att söka sammanläggning eller ev. rättelse av fel i registret åstadkomma ändring i detta och sålunda påverka den blivande ägolottsindelningen.[9]

Inom varje jordregisternummer skall en ägolott utläggas för varje delägares andel, utan så är att jämlikt föreskrift eller medgivande, som lämnats enligt JDL, å vissa delägare belöpande andelar skola utläggas i gemensam ägolott. Huvudregeln är alltså alltjämt en ägolott för varje delägare. Men i motsats mot äldre rätt har man en viss frihet att frångå regeln. Dels skall en begäran från flera delägare om gemensam ägolott inom jordregisternumret alltid efterkommas, se 13: 13.[1] Dels kan i vissa fall gemensam ägolott utläggas även mot delägares bestridande. Stadgande härom finnes i 1: 8, enligt vilken paragraf skifte av odelat skifteslag, som i 1: 2 under 1 eller 2 avses, må äga rum även om tillfredsställande ägolott kan utläggas allenast för sökanden, eller, jämte honom, viss eller vissa delägare, för så vitt de å andra än nu omförmälda delägare belöpande andelarna kunna utläggas i gemensam ägolott av tillfredsställande beskaffenhet. Detsamma gäller enligt 1: 15 om vid skifte av förut delat skifteslag fråga uppstår om delning av en vid tidigare lantmäteriförrättning utlagd oskiftad lott.[2] Däremot kan en delägare alltjämt icke få flera ägolotter inom samma registernummer. Ej heller kan mark från olika registernummer ingå i en ägolott, bortsett från det fall att enligt 1: 8 gemensam ägolott måste utläggas.[3] I 13: 11 andra st. har särskilt angivits att den omständigheten att en delägare förvär-

[9] Jfr JDL 3: 14 tredje stycket. Se nedan s. 63.

[1] Dalautredningens ledare har i skrivelser 20/5 1932 och 15/7 1932 (akten till Dalautredningen 1923, RA, vol. 2 nr 151 och 160) uttalat, att stadgandet i JDL 13: 13 uppenbarligen blott avsåge kvotdelar, och hävdat en motsvarande tolkning av 13 § i KF 18/6 1926 med särskilda föreskrifter beträffande förrättningar enligt lagen 30/4 1925 (provskiften i Dalarna). Dock har HD i rättsfallet H 1936 B 316 vid tillämpningen av sistnämnda lagrum tillåtit sammanförande av arealfastigheter.

[2] Se om dessa fall SOU 1924: 40 s. 89 och 202.

[3] En begäran av detta slag avvisades i fallet H 1934 B 92. Detta fall utgör emellertid ett varnande exempel på hur man genom olämplig sammanläggning kan binda sig för en icke önskad ägolottsindelning. Något förenklad var situationen denna: A och B ägde hälften var av dels 1^2 dels 1^3. Under ett skifte å dessa och andra fastigheter sammanlades A:s andelar för sig till 1^4, B:s andelar till 1^5. Följden blev att man måste utlägga en ägolott för 1^4 och en för 1^5, trots att A och B hävdat sina ägor gemensamt och önskade fortsätta därmed. Om man däremot sammanlagt hela 1^2 med hela 1^3 (jfr nedan s. 81 not 8), hade en enda ägolott kunnat utläggas.

vat andelar genom olika fång icke föranleder utläggande av olika ägolotter för dessa andelar.[4]

Bestämmelsen om utläggande av ägolott för varje jordregisternummer avser även avsöndrade och avstyckade fastigheter samt därmed jämnställda enheter. Härtill kommer en föreskrift i 13: 11 fjärde stycket att ägolott kan utläggas åt den som förvärvat visst till gränserna bestämt område inom skifteslaget, under förutsättning att mot områdets avskiljande hinder icke finnes möta i vad i JDL stadgas angående avstyckning.[5] Dessa stadganden innebära emellertid den olikheten mot äldre rätt, att en avsöndrad lägenhet, som varken fastställts eller lagfarits och sålunda ej registrerats, ej får utläggas såsom ägolott, om hinder möter enligt avstyckningsbestämmelserna.[6]

Den sålunda genomförda principen om jordregistrets vitsord är av stort intresse. Det är här första gången som man på en viktig punkt i lag anknutit rättsverkningar till det faktum att en viss enhet upptagits i jordregistret. Principen antyddes redan av skiftesstadgekommittén men kom till klart uttryck först i anledning av ett uttalande av lagrådet vid 1922 års granskning. Lagrådet anförde därvid att det vore klart att reglerna om utläggande av ägolotter borde anknytas till den fastighetsindelning, som komme till synes i jordregistret. Ett önskemål vore emellertid, tillade lagrådet, att ägor, vilka faktiskt utgjorde en brukningsenhet, också kunde vid skifte behandlas såsom en ägolott.[7]

Detta är emellertid en egendomlig utgångspunkt vid lösningen av det problem varom är fråga. Det är tydligt att man avser att varje ägolott skall vara en lämplig bruksenhet. Men skall det då vara »klart» att man bör tillskapa dylika bruksenheter i anslutning till registrets indelning utan hänsyn till om någon vill ha dem och utan hänsyn till om det är sannolikt att de någon gång komma

---

[4] Se SOU 1924: 40 s. 87.

[5] Jfr ovan s. 40.

[6] Nu kan väl i regel den avsöndrade lägenhetens ägare gardera sig genom att då saken blir aktuell söka fastställelse eller lagfart. Men om fastställelse vägras och lagfartsansökningen av någon anledning förklaras vilande, blir han helt förbigången vid skiftet. Detta betyder måhända föga om hans mark bibehålles under stamfastigheten, men om så ej är fallet får han blott ett anspråk på viss kvotdel av stamfastigheten och blir underkastad de i JDL 1: 8 stadgade inskränkningarna i rätten att få utbrytning. Jfr nedan s. 211. Enligt SS utlades ägolott oavsett om fastställelse eller lagfart erhållits, se nedan s. 270 f. Jfr bet. 1918 om JDL s. 267 f. och SOU 1924: 40 s. 60 ff.

[7] Se bet. 1911 om JDL s. 174 f. och SOU 1924: 40 s. 87.

att tagas i anspråk såsom sådana?[8] Borde inte huvudprincipen vara den att man skall skapa de bruksenheter, som delägarna hava behov av, d. v. s. i regel just sådana som de redan existerande, medan hänsynen till registret skall komma i andra rummet?

Ser man på hur förhållandena gestalta sig mera i detalj, finner man att principen om jordregistrets vitsord tagit sig uttryck däri, att mark från flera registerfastigheter icke får sammanföras till en ägolott, vare sig marken äges av en eller flera delägare. Man tvingar alltså i sådana fall fram en djupare delning än den delägarna önska, dock endast om JDL 1: 8 eller 1: 15 ej föranleder annat. Till stöd för denna lagens ståndpunkt åberopades två skäl: »hänsynen till reda och ordning i fastighetsregistreringen och till inteckningshavarnas berättigade intressen».[9] Till det första skälet må anmärkas, att registret redan nu utan svårighet kan avspegla det förhållandet att flera registerfastigheter hava gemensam ägovidd, att detta förhållande inträffar även enligt JDL om 1: 8 eller 1: 15 hindrar delning mellan registerfastigheterna, samt att det, om svårigheter skulle uppstå för registreringen, synes vara riktigare att jämka på registreringsföreskrifterna än att bilda fastigheter, som ej fylla något ändamål. Återstår alltså hänsynen till inteckningshavarnas »berättigade intressen». Det är tydligt att den som vunnit inteckning i en vid laga delning utbruten ägolott måste skyddas mot att objektet för hans rätt förvandlas till en ideell andel i en ägolott. Men där ingen inteckning finnes eller de olika registerfastigheterna icke förut varit lagligen utbrutna, saknar detta skäl tillämpning.

Systemet är dock icke så formalistiskt som det ser ut. Lagstiftaren har räknat med att de påtalade olägenheterna skola undvikas därigenom att delägare, som önskar få mark från flera jordregisterfastigheter förd till en ägolott, begär sammanläggning av dessa fastigheter (ev. delar därav). I verkligheten skola alltså ägolotterna utläggas efter delägarnas önskan, såvida detta är förenligt med inteckningshavarnas intressen, ehuru saken tekniskt ordnats så att delägarna för att få sin önskan uppfylld måste gå omvägen att begära ändring i jordregistret genom sammanläggning.

---

[8] Obs. de bestämda varningarna mot ett dylikt förfarande vid avstyckning i bet. 1920 om JDL s. 191 ff.

[9] SOU 1924: 40 s. 88.

På vissa punkter klickar emellertid systemet, varvid den formalistiska utgångspunkten gör sig märkbar. Till en början gäller detta om delägarna av någon ovidkommande anledning faktiskt icke begära sammanläggning, där sådan skulle vara erforderlig. Ägolotterna komma då att utläggas utan hänsyn till de faktiska brukningsförhållandena, något som står i motsättning mot den starka kontroll, som det allmänna eljest ex officio övar på att ingen omotiverad fastighetsbildning kommer till stånd.[1]

I ett annat fall kan sammanläggning icke enligt gällande lag komma till stånd, ehuru det kan vara fullt motiverat att lägga ut en ägolott. Härmed åsyftas den situationen att flera delägare bruka sin jord tillsammans men äga var sin registerfastighet (ev. del därav). Då måste flera ägolotter utläggas, även om delägarna icke önska detta och även om de olika registerfastigheterna förut haft gemensam ägovidd. En utväg ur denna svårighet är att delägarna genom bytesavtal åstadkomma att var och en blir ägare av viss andel i varje registerfastighet, varefter registerfastigheterna kunna sammanläggas.[2]

Jämte principen om jordregistrets vitsord har JDL antagit en annan princip, nämligen för det fall att skifte avser ägor, vilka utgöra samfällighet för redan utbrutna ägolotter. Härom stadgas i 13: 12 följande:

»Skiftas ägor, vilka utgöra samfällighet för vid en och samma laga delningsförrättning utbrutna ägolotter, skall skiftet ske i anslutning till den vid berörda förrättning tillkomna indelning.

Har någon av ägolotterna själv undergått laga delning, skall vad av ägorna belöper å denna ägolott utskiftas mellan de lotter, i vilka ägolotten vid nämnda förrättning uppdelats, där ej antingen delägarna enas om att lämna andelen oskiftad och det prövas kunna ske utan någons förfång, eller ock förrättningsmännen på grund av stadgande i 1 kap. finna hinder mot delningen.

Vad sålunda i nästföregående stycke stadgats skall äga motsvarande tillämpning jämväl i övriga fall, där samfällda ägor skiftas mellan skifteslag, av vilka något undergått laga delning.»

---

[1] I dalalagen har man ansett sig böra tillgodose det allmännas intresse av inflytande på denna punkt genom en bestämmelse att vid skifte fastigheter, som äro i en ägares hand, skola ex officio sammanläggas, därest laga hinder icke möter; dock må sammanläggning ej äga rum, såframt ägaren bestrider åtgärden och han ej uppenbart saknar fog härför. Se 10 § samt SOU 1931: 19 s. 162 ff. och 185 f. ävensom KProp 5/1932 s. 19 f. och 72.

I SvLT 1931 s. 28 ff. framhåller M. Glifberg vissa svårigheter som uppkomma genom delägares dispositionsrätt över sammanläggningsfrågan.

[2] Jfr ovan s. 61 not 3.

Härtill kommer stadgandet i 13: 13 andra stycket att i fråga om skifteslag, varom i 1: 2 under 3 sägs, må — även om icke det i 12 § andra stycket nämnda fallet föreligger — å flera jordregisternummer belöpande andelar på vederbörande delägares begäran utläggas i gemensam ägolott, såvitt lämpligt skifte för övriga delägare därav ej hindras. Enligt 13: 14 andra punkten gäller detsamma om dessa jordregisternummer hava samma ägare.[3]

Principen är alltså den vid tillämpningen av skiftesstadgan under senare tid antagna, att överensstämmelse skall råda mellan skilda delningar inom samma ursprungliga skifteslag, ehuru principen är uppmjukad genom medgivandet att utlägga gemensamma ägolotter i vissa fall. Den kategoriska formuleringen av lagrummet synes medföra, att den förut befintliga indelningen skall följas även om den icke överensstämmer med jordregistrets, t. ex. därför att en ägolott innehåller mark från flera jordeboksenheter.[4]

Mark, som är samfälld för flera ägolotter, kan alltså enligt 13: 12 aldrig delas djupare än till överensstämmelse med dessa ägolotter. Det synes nu vara en vedertagen uppfattning att 13: 12 skall läsas så, att »ägolott» här betyder »inägolott».[5] Detta innebär att utägor aldrig få delas djupare än inägorna, men väl inägorna djupare än utägorna.[6] Tillika innebär det att om i ett skifteslag finnas flera icke överensstämmande delningar, en delning som omfattar inägorna — och således följts vid registreringen — skall anses normgivande för kommande delningar.[7]

Det har av det föregående framgått, att man alltjämt på olika sätt håller fast vid den för SS grundläggande principen att den på ett visst skattetal belöpande andelen i ett primärt skifteslag utgör en enhet, som skall tilldelas vad på den belöper i skifteslagets olika ägoslag (jfr SS 1866 79 § och JDL 13: 3). På denna princip grunda sig de nyss angivna reglerna om inägodelningen så-

[3] Se KProp 38/1926 s. 245 f.

[4] Denna mening hävdas av LantmSt i dess utl. i fallet H 1933 B 876.

[5] Jfr H 1931 s. 700 (I), åberopat ovan s. 50 not 10.

[6] Se bet. 1918 om JDL s. 288 samt H 1931 s. 53, refererat ovan s. 57. Jfr även H 1932 B 854, där HD uttalade att delning av fäbodeägor borde med hänsyn till ägolottsindelningen anstå till dess pågående inägodelning avslutats.

I ett fall uppstod fråga huruvida vid omskifte av utägor, som förut varit djupare delade än inägorna, inägodelningen måste följas eller delningen kunde få ske i överensstämmelse med den gamla utägodelningen. HD tillämpade här strängt den i texten angivna principen och stannade för det förra alternativet. Se H 1933 B 876. Jfr SOU 1931: 19 s. 196.

[7] Se LantmSt i dess utl. i fallet H 1933 B 876. Jfr ovan s. 38.

som norm för övriga delningar inom skifteslaget. Dessa regler, som äro skrivna med tanke på skifteslag som avses i JDL 1: 2 under 3, synas vara tillämpliga även då andra skifteslag uppdelas enligt JDL 1: 4. Det är uppenbarligen avsett att de olika delarna av skifteslaget skola hänga tillsammans sålunda, att varje före skifteslagsbildningen befintlig ägolott alltjämt utgör en sådan i den bemärkelse vari JDL 1: 5 använder detta ord.[8] Hela denna fråga synes vara förbigången i förarbetena till JDL. En motsatt regel skulle innebära ett väsentligt avsteg från hittills tillämpade principer för fastighetsbildningen och hava såsom konsekvens att en skifteslagsuppdelning skulle medföra en uppdelning av de därav berörda jordregisterfastigheterna i flera sådana, något som ej blivit ifrågasatt.[9]

Man har emellertid numera att räkna med skifte å enheter, som icke motsvara den traditionella typen av skifteslag med inägor och utägor. En skattetalsfastighet kan hava delats genom ägostyckning så, att principen att ett skattetal skall hava andel i varje ägoslag blivit åsidosatt; något som är mycket vanligt. Samma resultat kan hava åstadkommits genom avsöndring eller avstyckning från en dylik fastighet.[1] Vid laga skifte å sålunda tillkomna enheter kan det inträffa att man ej kan använda regeln om inägodelningens företräde. Antag t. ex. att ett odelat sådant skifteslag, som består av endast inägor eller endast utägor, med tillämpning av JDL 1: 4 uppdelas i flera skifteslag. Skall man oavsett de båda nya skifteslagens beskaffenhet låta skifte ske, där det först begäres, och sedan låta den därvid uppkomna ägolottsindelningen ligga till grund för registreringen och bestämma indelningen vid ett kommande skifte å det andra skifteslaget? Eller skall man söka genomföra en regel om företräde åt det skifteslag, som är större eller mera värt, och alltså icke tillåta skifte å det andra skifteslaget, förrän det förstnämnda skiftats?[2]

[8] Se ovan s. 41 och 49 f.

[9] Se H 1931 s. 53, anmärkt ovan s. 57, samt även dalalagen 11 § 2 och SOU 1931: 19 s. 189, där motsvarande uppfattning kommer fram. I rättsfallet H 1936 B 316 förelåg denna fråga vid tillämpningen av bestämmelserna om provskifte i Dalarna. HD avvisade här tanken att en skifteslagsbildning skulle innebära en avstyckning ifråga om de enheter som kommit att endast delvis tillhöra skifteslaget.

[1] Jfr Norrlandskommitténs bet. 1904 I s. 190.

[2] HD har i fallet H 1934 B 122 möjligen varit inne på det förstnämnda alternativet. Mot det laga skifte målet avsåg hade framförts invändningar i anslutning till det senare av alternativen, men dessa upptogos ej av domstolarna. — Liknande problem behandlas av Dalautredningen i SOU 1931: 19 s. 213 ff.

Förf. vill svara med att ifrågasätta riktigheten av den princip från vilket resonemanget utgår, nämligen att utägor ej få delas djupare än inägor. Uppställandet av denna princip innebär en reträtt från den ursprungligen vid tillämpningen av SS antagna regeln, att fullständig överensstämmelse måste råda mellan olika delningar inom samma primära skifteslag.[3] Man tvingar alltså nu icke fram en delning i utägorna djupare än delägarna önska. Men man vägrar att dela utägorna djupare än inägorna delats genom lantmäteriförrättning, och om inägorna ytterligare sämjedelats förmenar man alltså delägarna myndighets biträde för utbrytning av deras andelar alldeles oavsett om fortsatt samfällighet är ekonomiskt lämplig eller icke och oavsett om skifte av inägorna just då ligger inom de praktiska möjligheternas gräns eller icke.[4] Från registrets synpunkt är det ytterst väsentligt att sambandet mellan olika delningar hålles fullt klart. Men om detta villkor är uppfyllt kan det icke vara någon nämnvärd olägenhet om på en registerfastighet kommer att vid en samfällighetsdelning belöpa flera ägolotter. Det synes alltså, som om man icke borde vägra delning i dylika fall, helst som delägarna i regel ändock torde upplösa samfälligheten genom sämjedelning, om utbrytning vägras. Däremot synes det måhända motiverat att bibehålla kravet på anslutning mellan delningarna så, att en ägolott av den djupare indelningen alltid faller inom en enda ägolott av den andra indelningen.

Härmed är också svaret givet på den nyss uppställda frågan. Det finnes ingen anledning att söka på förhand välja ut endera av de båda nybildade skifteslagen och bestämma att detta skall vara normgivande för det andra. Om det är ändamålsenligt att skifta ett av dessa skifteslag, bör det få ske, och om det senare visar sig ändamålsenligt att dela det andra djupare, bör även detta få ske.

D. Ägostyckning.

Vid ägostyckning har man att göra med två slag av enheter, den som delas och de som bildas vid delningen.[5]

[3] Se ovan s. 36 ff.

[4] Jfr H 1931 s. 53, anmärkt ovan s. 57. Jfr även H 1933 B 876, anmärkt ovan s. 65 not 6. Se också LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 459 ff.

[5] Ägostyckningsinstitutet behandlas ur andra synpunkter vidare nedan s. 136 och 204 ff.

Föremål för ägostyckning kunde enligt HKL 2 § vara ett hemman, vilket antingen icke legat i samfällighet med annat hemman eller ock blivit ur samfälligheten utbrutet genom sådan delning, att hemmanets ägor icke finge utan ägarens samtycke med annan mark intagas i skifte i annat fall, än som omförmäldes i SS 1866 3 § 3 mom. Vad som nu stadgats om hemman skulle gälla även om hemmansdel, som tillkommit genom hemmansklyvning eller ägostyckning, samt om varje under särskilt nummer i jordeboken upptagen lägenhet, som ej tillkommit genom avsöndring (29 §).

Vid ägostyckning skulle man alltså utgå från ett enstaka hemman eller genom orubblig delning utbrutet hemman eller hemmansdel eller självständig lägenhet eller enhet som förut utbrutits genom ägostyckning, eller med andra ord — förutom ägostyckningslott — antingen ett primärt skifteslag, som samtidigt utgjorde jordeboksenhet (eller del av sådan), eller också en inom primärt skifteslag genom orubbligt skifte eller fastställd klyvning utbruten ägolott, som utgjorde jordeboksenhet eller del av sådan. Jordeboksindelningen var alltså normerande sålunda att mark som tillhörde flera jordeboksenheter icke kunde ägostyckas förrän dessa åtskilts även om marken skulle utgöra en enda vid skifte utlagd ägolott.[6] Å andra sidan hade ägolottsindelningen vitsord på så sätt att ägostyckning skulle omfatta all utbruten mark, som hörde till en ägolott[7], men ej finge omfatta mark tillhörande flera vid laga skifte utbrutna ägolotter, icke ens om dessa utbrutits inom samma jordeboksenhet.[8] Med ägolott likställdes avsöndrad lägenhet, som mantalssatts enligt KF 6/8 1881 13 §, liksom även stamfastigheten till sådan lägenhet.[9]

[6] H 1900 s. 506, 1903 s. 78 och 188. Jfr H 1914 s. 170, där fråga uppstod, huruvida en vid laga skifte utlagd ägolott, som innefattade mark från två jordeboksenheter, ändock skulle kunna göras till föremål för ägostyckning vid det förhållandet att jordeboksenheterna med tillämpning av JRF § 15 i jordregistret sammanförts på ett upplägg (jfr ovan s. 17). HD godkände ägostyckningen men åberopade i utslaget förutom nämnda omständighet jämväl andra, som alla pekade på att uppdelningen i jordeboksenheter borde kunna åsidosättas, varför utslaget knappast innebär något klart erkännande av att jordregistret i detta fall skulle tillerkännas vitsord framför jordeboken. Jfr det försiktiga uttalandet i SvLT 1914 s. 220. Jfr även LantmSt:s Cirk nr 33 (ser. 3) s. 3. Se vidare om jordregistrets betydelse ovan s. 46 ff.

[7] Se HKL 7 §.

[8] H 1901 s. 347 och 356, 1904 s. 459, 1905 s. 94 och 131, 1906 s. 100. I regel var HD dock ej enhällig på denna punkt. Jfr LantmSt:s Cirk 22/5 1906 nr 39 (ny följd), där det till yttermera visso föreskrevs, att ägostyckning å särskilda fastigheter skulle handläggas såsom särskilda förrättningar. Huruvida ett helt genom storskifte uppdelat primärt skifteslag fick ägostyckas utan hinder av storskiftet torde ej vara prövat i högsta instans, se LantmSt:s utl. i fallet R 1927 Fi 1115.

[9] H 1924 s. 40 och 1914 s. 267. Jfr H 1922 s. 466, i vilket fall en lägenhet, som

I HKL 13 § behandlades det fall att till hemman hörde andel med annat hemman i ägor, som icke undergått orubblig delning. Sådan andel kunde antingen bibehållas som fortfarande gemensam för de vid ägostyckningen bildade lotterna eller ock tilldelas en av dem. Det var alltså tillräckligt om blott en del av den enhet som skulle ägostyckas blivit utbruten genom orubbligt skifte och den egentliga styckningen inskränktes då till denna del. Däremot får man ingen direkt ledning för det fall att ett skifteslag varit föremål för flera olika icke överensstämmande men (åtminstone numera) orubbliga delningar. Möjligen kunde man anse 13 § tillämplig om en inägolott motsvarades av en andel i en utägolott och ägostyckning begärdes å den förra.[10] Kanske gällde detta även om utägolotten motsvarades av en andel i en inägolott och ägostyckning begärdes å utägolotten, ehuru den i fråga om jordregistret accepterade tanken om inägodelningens grundläggande betydelse talar i annan riktning. Ytterst ovisst torde vara hur man skulle betraktat det fall att styckning begärdes å ägolott, som i annat ägoslag motsvarades av mera än en ägolott.[1] Rättspraxis synes icke lämna någon ledning beträffande de nu angivna frågorna.

Ägostyckning avsåg styckningsobjektets uppdelning i flera lotter. Antingen kunde denna uppdelning ske efter anvisning av objektets ägare, vilken alltså kunde inom vissa i lagen angivna gränser bestämma om indelningen i lotter (2 och 14 §§). Eller också kunde styckningen ske i anslutning till ett avtal om överlåtelse av visst område av objektet, därvid avtalets innehåll blev bestämmande (3 och 15 §§). Även i det senare fallet kunde givetvis uppdelningen på begäran av vederbörande ägare ske djupare än vartill överlåtelsen gav anledning. Å andra sidan kunde lagen själv framtvinga en delning djupare än ägarens önskemål eller överlåtelseavtal föranledde, i det att man enligt 8 § i regel ej fick till någon lott lägga flera än tre skiften. I detta sammanhang må anmärkas ett rättsfall, vari HD förklarat, att särskilda lotter borde utläggas för två områden, som genom olika lagfarna överlåtelser sålts till samma person.[2] Vidare bör anmärkas, att en av-

---

vid klyvning (olagligen) utlagts såsom hemmansdel, ansågs kunna få ägostyckas. Jfr även H 1910 B 389 (TfL nr 32).

[10] Jfr ett uttalande i SvLT 1912 s. 147 noten.

[1] Se exempel b) i not 2 s. 41, styckning antages begärd å I. Kanske skulle man ha vägrat styckning i avbidan på klyvning av I i två lotter motsvarande Ua och Ub.

[2] H 1924 s. 493.

söndrad lägenhet icke fick utläggas såsom ägostyckningslott ens med parternas samtycke.[3] Avsöndring från styckningsobjektet kunde avsättas såsom samfälld för lotterna eller tilldelas någon av dem; i senare fallet behövde den icke ens redovisas på kartan.[4]

E. Avsöndring.

Det har förut nämnts, att man i fråga om avsöndring hade att räkna med tre moment vid avskiljandet, nämligen överlåtelse, fastställelse och lagfart, till vilka olika rättsverkningar anknötos.[5] I detta sammanhang skola blott upptagas några frågor rörande villkoren för fastställelse, frågor som äro besläktade med dem som här diskuteras beträffande ägostyckning och i följande avdelning beträffande avstyckning.

Avsöndring kunde enligt HKL 20 och 29 §§ ske från hemman[6], genom klyvning eller ägostyckning tillkommen hemmansdel, under särskilt nummer i jordeboken upptagen lägenhet samt avsöndrad lägenhet. I det sista fallet har man uppställt det kravet, att stamlägenhetens avsöndring skall vara fastställd.[7] Därjämte har man i praxis tillåtit avsöndring från sämjelott.[8] Man synes t. o. m. hava gått så långt som att låta avsöndring ske från en del av det skattetal, som ägdes av en viss person och utgjorde en utbruten hemmansdel; detta för att möjliggöra lagfart å lägenheten i det fall att säljaren icke hade lagfart å hela skattetalet.[9]

---

[3] Se nedan s. 205 f.

[4] Se H 1922 s. 543. Jfr H 1920 s. 8.

[5] Se ovan s. 12. — Avsöndringsreglerna behandlas även ur andra synpunkter nedan s. 134 ff. och 255 ff.

[6] Hemmanet måste uppenbarligen vara enstaka eller utgöra en vid skifte utbruten ägolott, jfr föreskriften att hemmanet skall vara sådant att det får klyvas.

[7] R 1909 ref. 23, 1915 Jo 82. I R 1922 Jo 62 synes emellertid RegRn ha velat godtaga det alternativet att stamlägenheten lagfarits. Jfr nedan s. 122 not 9.

[8] Se KRes 29/9 1899 och 19/10 1900, avtryckta i Ruuth s. 182 ff., samt R 1917 Jo 77 och 1924 Jo 49.

Att innehavaren av en sämjelott kunde med bindande verkan överlåta mark utan samtycke av andra delägare i det icke genom lantmäteriförrättning delade skifteslaget framgår av rättsfallen H 1893 s. 493 och 1897 s. 212. Jfr även H 1875 s. 368.

[9] Se uppgifter i LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 11 s. 34. Jfr även R 1933 Jo 30, i vilket mål klaganden, en distriktslantmätare, yttrade: »Det må i detta sammanhang påpekas, att före 1926 års jorddelningslags ikraftträdande, den 1 januari 1928, avsöndring kunde ske från vilket jordtal som helst, blott därvid bilades intyg, utvisande, att de ägor, som med avsöndringen avsågs att frånskiljas, hävdades av ägaren till det jordtal, som vid förrättningen angavs såsom stamfastighet.» I detta mål avvisades samma utväg beträffande avstyckning. Jfr betr. möjligheten att få lagfart H 1925 s. 418 samt även 1921 s. 617 och 1926 s. 229.

F. Avstyckning enligt jorddelningslagen.

I JDL hava instituten ägostyckning och avsöndring sammanförts till ett nytt, benämnt avstyckning.[10] Härom stadgas i 19: 1: »Från fastighet må i den ordning och under de villkor i detta kapitel omförmälas viss till gränserna bestämd ägovidd avskiljas genom avstyckning . . .» Vidare stadgar 19: 2: »Avstyckning vare tillåten såväl av mark, som genom laga delning utbrutits för viss fastighet, som ock av mark, som är samfälld för flera fastigheter. Mark, som tillagts fastighet genom sämjedelning, må ej avstyckas, med mindre sämjedelningen kommit till stånd före denna lags ikraftträdande; i ty fall må genom avstyckning avskiljas högst en femtedel av nämnda mark.»[11]

Det objekt, som skall delas, bestämmes i första hand endast såsom en »fastighet». För att närmare klargöra vad detta begrepp här avser får man undersöka lagens förarbeten.

I 1911 års förslag till lag om skifte av jord hade instituten ägostyckning och avsöndring ännu icke sammanslagits utan upptagits tämligen oförändrade ehuru med vissa kompletteringar. Från den föregående framställningen må erinras därom, att ägostyckning kunde ske dels å ett primärt skifteslag, som utgjorde jordeboksenhet eller del av sådan, dels å en inom primärt skifteslag genom orubbligt skifte eller fastställd klyvning utbruten ägolott, som utgjorde jordeboksenhet eller del av sådan, dels ock å en ägostyckningslott. Däremot kunde primärt skifteslag eller ägolott, som motsvarade flera jordeboksenheter eller delar av flera sådana, icke ägostyckas.[1] I 1911 års förslag ville man utvidga rätten till styckning (förslagets namn på ägostyckning) till att avse jämväl storskiftad och sämjedelad jord.[2] Däremot avsåg man icke att frångå den sist nämnda begränsningen i rätten till ägostyckning.[3] I lagtexten kom denna ståndpunkt till uttryck därigenom att de i

[10] Avstyckningsinstitutet behandlas även i det följande s. 136 och 208 ff. ur andra synpunkter.

[11] Tanken att man — med hänsyn till stadgandet i JDL 13: 3 — borde beräkna denna femtedel för sig i inrösnings- och i avrösningsjord avvisades av LantmSt i dess utl. 194 U/1938. Enligt dalalagen 24 § får inom område, som ligger i storskifte, från mark, som tillagts fastighet genom sämjedelning, avstyckning ske oberoende av tiden för sämjedelningens tillkomst och, när skäl därtill äro, mer än en femtedel av marken avstyckas. Se KProp 18/1928 och SOU 1931: 19 s. 152.

[1] Se ovan s. 68. Framställningen avser t. v. icke det fall att ett skifteslag varit föremål för flera delningar, därvid ägolotterna utlagts olika inom olika ägoslag.

[2] Bet. 1911 om JDL s. 235 f.

[3] Jfr a. a. s. 108, där förslagets medgivande till skifte av jord i en mans hand

HKL 2 och 29 §§ förekommande närmare bestämningarna av tillåtna styckningsobjekt ersattes med ett stadgande att »fastighet, som utgöres av visst ägoområde», fick styckas (se 247 §). Bakom denna terminologi måste ligga den tanken att »fastighet, som icke utgöres av visst ägoområde», — vilken icke kunde styckas — skulle betyda den till en viss jordeboksenhet hörande andelen i ett primärt skifteslag eller en ägolott.[4,5]

Beträffande avsöndring stadgade 1911 års förslag i 272 § att område finge avsöndras från »fastighet». Om fastigheter helt eller delvis låge i samfällighet, finge gemensamma ägor avsöndras från samtliga fastigheterna (273 §). Motiven antyda icke att man avsett att frångå vad som tidigare gällt beträffande delningsobjektet vid avsöndring, nämligen att detta kunde utgöras av hemman, genom klyvning eller ägostyckning tillkommen hemmansdel, i jordeboken upptagen självständig lägenhet samt avsöndrad lägenhet (se HKL 20 och 29 §§). Att även sämjelott skulle höra hit torde framgå av diskussionen kring förslaget.[6] Då det talas om fastigheter, som helt ligga i samfällighet, måste avses detsamma som fastigheter, som icke utgöras av visst ägoområde, varom nyss talats.

I 1918 års förslag hade de båda instituten sammanförts till ett, avstyckning. Det hette här i 22: 1, att avstyckning finge ske »från mark, som genom laga delning utbrutits för viss fastighet eller eljest hör till viss fastighet, så ock från mark, som är samfälld för flera fastigheter». Då stadgandet angives motsvara de förut refererade stadgandena i 1911 års förslag, synes man hava rätt att utgå från att ordet fastighet här har samma betydelse som i nämnda förslag. Terminologien är oklar däri att man väl har svårt att säga, att mark vid delning av skifteslag, varom sägs i JDL 1: 2 under 1 och 2, utbrutits *för* en viss fastighet, om meningen är att fastigheten just utgör den vid utbrytningen skapade enheten, vilket dock måste vara lagtextens mening. Uttrycket

motiveras på ett sätt som förutsätter denna tolkning. Se också LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 344 f.

[4] Annan terminologi, »fastighet, som utgjordes av två eller flera i samfällighet med varandra liggande hemman», se LantmSt:s utl. 2/12 1902, refererat i bet. 1918 om JDL s. 344.

[5] Det må tilläggas, att det vid remissgranskningen var föremål för tvekan huruvida förslaget avsett att medgiva styckning av avsöndrad lägenhet, se LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 345 f.

[6] Se LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 377 samt bet. 1918 om JDL s. 342. Att detta icke var någon nyhet, se ovan s. 70.

»mark, som ..... eljest hör till viss fastighet» avsåg enligt motiven mark hörande till oskiftade enstaka hemman och för sig bestående lägenheter ävensom mark som tilldelats fastighet genom sämjedelning.[7] I 22: 12 föreskrevs särskilt, att »från mark, som tillagts fastighet vid sämjedelning», avstyckning finge ske allenast intill hälften av markens ägovidd. Man synes böra anse, att uttrycket »mark, som tillagts fastighet genom sämjedelning» avser även det fall att det skattetal sämjelotten avser icke motsvaras av någon genom laga delning utbruten mark. M. a. o. en fastighet kan enligt terminologien i 1918 års förslag 22: 1 och 12 bestå uteslutande av en sämjelott, ev. jämte andel i odelad mark. Till laga delning skulle enligt motiven räknas även avsöndring. Av andra uttalanden att döma synes skifteslagstiftningskommissionen därvid ha förutsatt att fastställelse skulle ha meddelats å avsöndringen, en regel som överensstämmer med den förut omtalade i praxis antagna tolkningen av HKL 29 §. Slutligen nämndes såsom laga delning även avstyckning.[8]

I JDL bibehöll man terminologien från 1918 års förslag. Dock har uttrycket »(mark, som . . .) eljest hör till viss fastighet» bortfallit utan att någon motivering härför lämnats, medan bestämmelsen om mark, som tillagts fastighet genom sämjedelning, kvarstår. Emellertid har avsikten uppenbarligen icke varit att förbjuda avstyckning från hemman och för sig bestående lägenheter, vilka äro enstaka och oskiftade.[9]

Man torde på grund av det nu sagda hava rätt att anse att ordet fastighet i JDL 19: 1 och 2 avser *dels* ett odelat primärt skifteslag, som utgör jordeboksenhet (ev. del av sådan enhet), *dels* en vid skifte, ägostyckning eller sämjedelning utlagd ägolott, som icke innehåller mark från flera jordeboksenheter, *dels* en till en viss jordeboksenhet hörande andel i ett odelat primärt skifteslag eller i en på nämnt sätt tillkommen ägolott, *dels ock* en vid fastställd avsöndring eller vid avstyckning tillkommen enhet.

Denna på lagtext och motiv grundade lista måste dock utökas något. Man har i praxis, säkerligen utan tvekan, tillåtit avstyckning från en genom sammanläggning bildad enhet.[1] Slutligen sy-

---

[7] Bet. 1918 om JDL s. 342.
[8] Se bet. 1918 om JDL s. 342 och 163 ff. samt ovan s. 70.
[9] Samma mening, se Grefberg, JDL, s. 240.
[1] Detta torde vara notoriskt och synes icke hava varit föremål för diskussion.

nes det som om praxis tilläte avstyckning även från en icke fastställd men väl lagfaren avsöndrad lägenhet.[2]

Uppmärksamheten bör här fästas på en viss terminologisk oklarhet. Då lagen talar om mark, samfälld för flera fastigheter, avser den två fall, som äro varandra ganska olika. Det ena är det att en ägolott vid skifte utlagts såsom gemensam ägovidd för flera jordeboksenheter eller delar därav. Det andra är det att mark vid skifte undantagits såsom samfälld för flera ägolotter eller lämnats odelad mellan flera sådana. Med samfälld mark avser man i regel endast det senare (vanligare) fallet. Särskilt gäller detta då man talar om överlåtelse av »andel i samfälld mark». Förf. skulle därför hellre vilja i det förstnämnda fallet i anslutning till JRF § 13 använda termen »mark, utgörande gemensam ägovidd för flera fastigheter». I det följande kommer förf. att, i enlighet med det vanliga språkbruket, använda beteckningen »samfälld mark» endast för det senare fallet, där ej annat uttryckligen framgår av sammanhanget.

Ett schematiskt exempel må anföras till förtydligande av det sagda.

Utägor	U	
Inägor	Ia	Ib

a) Antag att ägolotten Ia motsvarar $^2/_3$ mtl och Ib $^1/_3$ mtl, allt Åby nr 1, och att lotterna registrerats såsom Åby 1^2 och 1^3. Mark, som avstyckas från Ia, skall angivas såsom avstyckad från Åby 1^2. Mark, som avstyckas från U, skall angivas såsom avstyckad från mark, samfälld för Åby 1^2 och 1^3.

b) Antag, att ägolotten Ia motsvarar $^2/_3$ mtl Åby nr 2 och $^2/_3$ mtl Åby nr 3, registrerade såsom Åby 2^2 och 3^2, och att Ib motsvarar $^1/_3$ mtl Åby nr 2 och $^1/_3$ mtl Åby nr 3, registrerade såsom Åby 2^3 och 3^3. Mark, som avstyckas från Ia, skall enligt lagens terminologi angivas såsom avstyckad från mark, samfälld för Åby 2^2 och 3^2. Mark, som avstyckas från U, skall angivas såsom avstyckad från mark, samfälld för Åby 2^2, 2^3, 3^2 och 3^3.

[2] I LantmSt:s exempel till vägledning vid upplåggande och förande av jordregister (Medd Cirkulärserien nr 11), förekommer en avstyckning från en lagfaren men icke fastställd avsöndrad lägenhet (se s. 90, Kåfalla 1^3 och 1^5). I samma riktning peka upplysningar om praxis, vilka förf. genom förfrågningar inhämtat.

Med enhet, som bildats genom avsöndring och avstyckning, har man säkerligen att likställa enhet, som bildats genom vissa tvångsförvärv, se nedan s. 114 ff.

Med »andel i samfälld mark» avser förf., särskilt nedan i kap. IV, en andel i U, däremot icke den på Åby 2^2 belöpande andelen i Ia.

Även i detta sammanhang kan man hava anledning att fråga sig huru förhållandet gestaltar sig om i ett skifteslag förekomma olika icke överensstämmande delningar.[3] Man kan härvid ha att göra med enheter, vilka icke utan vidare kunna passas in i lagens begrepp fastighet, resp. för flera fastigheter samfälld mark. Generellt torde resonemanget kunna anknytas till följande schema:

Utägor	Ua	Ub
Inägor	Ia	Ib

På grund av tendensen att anse inägodelningen såsom den grundläggande för fastighetsindelningen kan man måhända anse klart, att avstyckning skall kunna ske från Ia och Ib, medan saken ställer sig mera tveksam beträffande Ua och Ub. Det kunde synas vara en konsekvent utveckling av de föregående reglerna att vägra avstyckning från Ua och Ub intill dess Ib skiftats så att en eller flera lotter därav svara mot Ub. Det skulle emellertid vara otillfredsställande att utan mycket vägande skäl lägga hinder i vägen för avstyckning genom att kräva att denna åtgärd skall föregås av ett laga skifte, som kanske saknar allt ekonomiskt berättigande eller i alla fall medför stor tidsutdräkt. Frågan synes icke hava varit under HD:s prövning.

HD har i ett utslag förklarat, att bestämmelsen om avstyckning från sämjelott icke innebure, att avstyckning finge ske från hemmansdel, som genom sämjedelning erhållit sitt ägoinnehav från särskilda i laga ordning utbrutna fastigheter.[4] M. a. o. sämjedelningen måste ha avsett att inom en fastighet utbryta ägor för en viss andel i just denna fastighet.[5]

Mark, som tillagts fastighet genom sämjedelning efter 1927 får enligt lagbudets ordalydelse över huvud taget icke avstyckas. Detta synes utesluta den lösningen att marken avstyckas från hela den enhet, varur sämjelotterna utbrutits, en lösning, som eljest skulle

[3] Se ovan s. 36 ff.
[4] H 1931 s. 335. Jfr nedan s. 283.
[5] Om avstyckning från sämjelott se även R 1933 Jo 30, anmärkt ovan s. 70.

kunna tänkas stå i överensstämmelse med den i JDL 1: 1 3 st. uttalade regeln att sämjevis delad jord in dubio skall likställas med samfälld jord. Om ett sådant resultat verkligen varit åsyftat må emellertid vara osagt.[6] I varje fall kunna ju sämjelotternas ägare sätta sig över en sådan regel genom att inför förrättningsmannen förklara, att sämjedelningen upphört att gälla, varför frågan egentligen har mindre betydelse. Om avstyckning sker från hela den sämjedelade enheten är det emellertid av stor betydelse att samtliga delägare i denna verkligen uppfatta sig som sakägare och taga konsekvenserna därav genom att jämka på sämjedelningen. Skulle detta icke ske utan en delägare från sin sämjelott överlåta viss mark och med de andras begivande uppbära köpeskillingen, medan dessa blott »för formens skull» skriva på köpehandlingen, är saken upplagd för tvist vid ett kommande skifte. Man måste vid detta avräkna det avstyckade området från samtliga delägares lotter och alltså dela återstoden av stamfastigheten efter delägarnas ursprungliga andelstal.[7] Säljarens meddelägare upptäcka då att de för att undvika förlust måste avkräva denne sina andelar i köpesumman jämte ränta, varemot säljaren kan yrka kvittning med avkastning å den mark som meddelägarna efter avstyckningen hävdat utöver sina andelstal. Härvid kan anspråket på andel i köpesumman alltför lätt befinnas vara preskriberat.[8]

En regel att sämjedelning helt hindrar avstyckning kan ha den betydelsen, att delägarna, då avstyckning ifrågasättes, föranledas att omedelbart taga upp frågan om förändring i sämjedelningen, och alltså att dessa svårigheter undvikas.[9]

De enheter, som enligt den gjorda undersökningen avses med ordet fastighet i JDL 19: 1, överensstämma nära med de enheter, som skola upptagas såsom särskilda fastigheter i jordregistret.[1]

---

[6] Förarbetena ge icke någon tydlig upplysning, se SOU 1924: 40 s. 111 ff. samt KProp 38/1926 s. 263.

[7] Om det avstyckade området skulle avräknas från säljarens lott hade man ju i realiteten tillåtit avstyckning från denna.

[8] Skulle skifte vara uteslutet enligt JDL 1: 8 kan emellertid denna komplikation icke uppkomma.

[9] Jfr det (f. ö. mycket motsägelsefullt konstruerade) fall, som återgives i Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1939 s. 1175 f. Jfr även H 1909 s. 210, där servitut upplåtits till visst område av en sämjelott, varefter området såldes såsom avsöndring från hela den sämjedelade fastigheten.

Om avstyckning enligt FBL se nedan s. 96. Om motsvarande problem i finländsk rätt se FJFT 1919 s. 383 ff. samt Moring, Finlands skiftesrätt, s. 236 f.

[1] Se ovan s. 10 f.

En avvikelse är dock att avstyckning får ske från vissa sämjelotter.[2]

En annan fråga är om det skall anses vara av någon betydelse huruvida enheten i fråga redovisats i jordregistret eller icke. Varken lagtexten eller förarbetena ge stöd för en regel att avstyckning — bortsett från sämjelotterna — icke skulle få ske från andra enheter än dem, som faktiskt redovisats i registret. Sannolikt har man emellertid numera att räkna med en tendens hos myndigheterna att antaga en dylik regel.[3] Detta får betydelse dels då oklarhet föreligger rörande styckningsobjektets karaktär och en annan åsikt härom än den i registret accepterade kan vara tänkbar[4], dels då avstyckning ifrågasättes från en enhet, som bildats men ännu ej registrerats[5,6].

Avstyckning innebär att en viss till gränserna bestämd ägovidd avskiljes. Omfånget av en lott beror, inom ramen av de i lagen angivna bestämmelserna, antingen på jordägarens avgörande eller, om överlåtelse av området skett, på överlåtelseavtalets bestämmelser. Lagen förutsätter att en fastighet må bildas genom avstyckning av mer än ett sammanhängande område, i det att 19: 11 föreskriver att till fastighet, som bildas genom avstyckning, må i regel läggas högst tre skiften.[7] Denna begränsning kan medföra, att en och samma överlåtelse ger upphov till flera avstyckade enheter. Man har emellertid icke velat tillåta, att den mark, som omfattas av en överlåtelse, på köparens begäran vid en förrättning utlägges såsom flera enheter med samma stamfastighet, även om detta icke erfordras för undvikande av för stort antal skiften.[8] Huruvida omvänt flera överlåtelser kunna läggas till

[2] En annan avvikelse uppkommer kanske om man i det ovan s. 75 diskuterade fallet tillåter avstyckning av mark tillhörande Ua eller Ub. En dylik avstyckning måste säkerligen angivas ske från det mot Ua resp. Ub svarande skattetalet.

[3] Jfr H 1934 B 449, anmärkt ovan s. 51.

[4] I fallet H 1937 B 1015 uppstod fråga om betydelsen av den i registret redovisade fastighetsindelningen. HD ansåg att avstyckning borde vägras i avbidan på undanröjande av vissa oklarheter i redovisningen men gjorde icke något klart principuttalande.

[5] Jfr ovan s. 12 ff.

[6] I Kopparbergs län skall icke all mark finnas upptagen i jordregistret (se ovan s. 11 f.). Det har i ett mål diskuterats huruvida man här skulle vägra avstyckning från mark, som icke registrerats och icke skulle registreras (och ej heller tillhörde någon av de förut såsom objekt för avstyckning angivna kategorierna). HD stannade för att tillåta avstyckning från mark, som i lagfartshänseende behandlats såsom en fastighet. Se H 1932 s. 285.

[7] Jfr HKL 8 § samt ovan s. 69.

[8] Svea HovR:s u. 23/3 1939 på besvär av distriktslantmätaren Skiöld von Otter. Jfr H 1933 s. 563, vilket i realiteten innebär detsamma, samt FRKMedd XII s. 3.

grund för gemensam avstyckning framgår ej av lagen och synes ej hava varit föremål för prövning i högsta instans.[9]

G. Utbrytning av servitut.

Vissa bestämmelser om utbrytning av servitut funnos i skiftesstadgan, men institutet var där endast ofullständigt reglerat.[1] I JDL utformades emellertid detta institut närmare i anslutning till den föregående utvecklingen.[2]

Om en fastighet besväras av ett servitut, kan under vissa betingelser vid laga skifte eller vid särskild förrättning utbrytas ett visst område såsom vederlag för servitutet. Det utbrutna området skall i vissa i lagen närmare angivna fall läggas till den härskande fastigheten, men skall i andra fall »utläggas såsom avstyckad ägovidd från den fastighet, varifrån vederlaget utbrutits» (se JDL 1: 21 och 20: 3).

Lagens ordalag antyda, att man såsom delningsobjekt har att räkna med samma enheter som vid avstyckning.[3] Till något annat resultat synas icke servitutslagens bestämmelser giva anledning. I denna lag talas blott i största allmänhet om att besvär eller last lägges »å fastighet ... till förmån för annan fastighet» (1 §). Lagen förutsätter att genom avtal tillkomna servitut kunna intecknas; detta pekar på att den tjänande fastigheten bör vara sådan att den kan intecknas, eller kvotdel av sådan enhet, ett villkor som uppfylles av de enheter, varmed JDL 19 kap. räknar. Andra servitut kunna bildas vid laga skifte och avstyckning. I JDL 10: 9 medges att servitut lägges å ägolott, medan 19: 12 stadgar att servitut kan »till förmån för en i förrättningen ingående fastighet läggas å annan sådan fastighet». I det sistnämnda lagrummet synes man hava rätt att tolka ordet fastighet på samma sätt som i 19: 1 och 2.

[9] Ett dylikt förfarande vid avstyckning enligt FBL omtalas i rättsfallet H 1929 s. 649, vilket emellertid även utvisar de mindre lyckliga konsekvenser som kunna uppkomma härav (se vidare nedan s. 295 f.). I FRKMedd V s. 25 f. återgives ett uttalande vari FRK förklarat sig icke ha någon erinran mot att två överlåtelser lagts till grund för en avstyckning.

[1] Se SS 1866 6, 76, 77 och 81 §§. Jfr även JRF § 18 i dess ursprungliga lydelse.

[2] Se Olof Odencrants, Några synpunkter angående behandlingen av frågor rörande utbrytning av servitut enligt jorddelningslagen.

[3] I 20: 3 andra stycket lämnas ett specialstadgande för det fall att utbrytning sker från en eller flera ägolotter.

En blick på rättspraxis visar också, att man utan närmare diskussion verkställt utbrytning av servitut just från sådana enheter, från vilka avstyckning kan ske.[4]

I ett avseende har emellertid en avvikelse från reglerna om avstyckning godtagits. Ett servitut som besvärar en viss fastighet kan avse icke blott dennas utbrutna område utan även ett område som är samfällt för denna fastighet och andra, som icke besväras av servitutet.[5] Det kan synas tveksamt huruvida ett sådant servitut bör få utbrytas innan den samfällda marken skiftats. I ett sådant fall har dock Svea HovR på tillstyrkan av LantmSt medgivit utbrytning.[6] Åtgärden innebär egentligen en kombination av ett skifte och en avstyckning. Om man accepterat en sådan lösning, bör man i konsekvens härmed vara berättigad att bryta ut ett på sämjelott vilande servitut även om man skulle behöva taga i anspråk mer än en femtedel av ägovidden, blott man ser till att övriga delägares rätt icke trädes för när.

H. Sammanläggning av fastigheter på landet.

Slutligen skola några ord sägas om 1926 års lagstiftning om sammanläggning av fastigheter på landet.[7]

Inledningsvis må emellertid antecknas några fall, då enligt äldre rätt enheter av olika slag kunde sammanföras till en enhet.

Olika jordeboksenheter kunde sammanföras genom beslut av kammarkollegium, under förutsättning att de tillhörde samma skifteslag och icke åtskilts genom laga delningsförrättning, åtminstone icke i inägor.[8]

Av den föregående framställningen har framgått, att vid laga skifte enligt SS den före förrättningen befintliga indelningen i ägolotter icke behövde följas.[9] Förrättningen kunde alltså ha till

[4] Jfr H 1922 s. 166, 1930 s. 252 (II), 1933 s. 193, 1935 s. 16 och 1936 s. 198.
[5] Sådant servitut får bildas vid avstyckning, se H 1929 s. 218. Jfr H 1932 s. 44.
[6] Svea HovR:s u. 1/7 1938 på besvär av Gideå och Husums AB.
[7] Se härom Grefberg, SmlL.
[8] Se närmare Grefberg, SmlL, s. 5 ff. och 22 ff. Se även bet. 1918 om JDL s. 454 f. samt R 1927 Fi 1115—1117. Den nyare praxis på detta område torde ha börjat med kammarkollegii utslag 25/9 1919 ang. Viby nr 1—3 i Sollentuna socken, tryckt i SvLT 1919 s. 242 (jfr akten i målet). Behov av sådan sammanläggning förelåg framför allt då ägostyckning skulle ske å skifteslag, som bestod av flera jordeboksenheter eller delar därav, se ovan s. 68.
[9] Se ovan s. 33.

resultat att vissa äldre ägolotter sammanslogos till en ägolott. Bestämmelserna i JDL 13 kap. innebära emellertid att detta numera icke kan ske utan föregående beslut om sammanläggning enligt SmlL. Det ansågs däremot ej tillåtet att sammanföra avsöndrade lägenheter med varandra eller med hemmansdelar. Att så skett synes dock ej hava varit ovanligt. Man har i sådana fall likväl ansett det vara erforderligt att i jordregistret hålla sär de sammanförda enheterna.[1] Två ur samma skifteslag utbrutna sämjelotter, som kommit i samma ägares hand, ha därmed ansetts förenade.[2]

Frågan om den ställning, som intages av en avsöndrad lägenhet, vilken återförvärvats av stamfastighetens ägare, har vid flera tillfällen varit föremål för diskussion. Bestämmelser om sammanläggning av avsöndrad lägenhet med dess stamfastighet m. m. utarbetades redan av lagberedningen i samband med dess förslag till jordabalk[3], och dessa bestämmelser ha sedan utgjort utgångspunkten för 1926 års lagstiftning.

Beträffande äldre rätt må framhållas, att en annullering av ett avtal om avsöndring, vilket icke föranlett fastställelse eller lagfart, synes ha ansetts medföra att den avsöndrade lägenheten uppgick i stamfastigheten.[4] Däremot har RegRn i ett mål från år 1910 förklarat, att en år 1866 fastställd lägenhet icke kunde avföras ur jordeboken av den anledningen att den genom köp återgått till och därefter lagts i sambruk med stamfastigheten.[5] I ett senare mål har emellertid en år 1881 fastställd och senare lagfaren lägenhet, vilken vid klyvning av stamfastigheten ansetts hava återgått till denna och därför ignorerats samt i allt fall numera ägdes av stamfastighetens ägare, ansetts böra såsom obefintlig avföras ur jordavsöndringsförteckningen.[6] Det har gjorts gällande, att man nu borde tillämpa den praxis, att lägenhet, som återförvärvats av stamfastighetens ägare och sedermera aldrig särskilt lagfarits, avföres ur jordregistret utan hinder av att lägenheten en gång lagfarits eller — om den upplåtits före 1897 — fastställts.[7] Givetvis

---

[1] Se ovan s. 40.

[2] Se bet. 1911 om JDL s. 258 och Hamrin i LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 415. Jfr H 1909 s. 474.

[3] Se JB II s. 145 ff. och 535 ff.

[4] Detta synes ligga i de nedan s. 206 not 2 anförda rättsfallen.

[5] R 1910 ref. 123.

[6] R 1930 Fi 1291. Ändå hade lägenheten, såsom framgår av akten, uttryckligen lagfarits även för stamfastighetens siste ägare.

[7] Anvisningar I s. 33 f. HD har i rättsfallet H 1936 B 492 under särskilda om-

förutsätter detta att lägenheten ej besväras av några särinteckningar.

I samband med JDL tillkom 1926 års lag om sammanläggning av fastigheter å landet, enligt vilken fastigheter, som äro i en ägares hand, må sammanläggas till en fastighet.[8] I lagens 1 och 2 §§ angives vilka slag av fastigheter som kunna ingå i sammanläggning. Man finner att uppräkningen ansluter sig till jordregistrets fastighetsbegrepp. Anslutningen är även i så måtto genomförd som fastighet ej må ingå i sammanläggning utan att vara upptagen i jordregistret. Denna regel gäller dock ej i fråga om fastigheter, vilka ingå i ett och samma under laga skifte varande skifteslag och vilka under skiftet skola göras till föremål för sammanläggning. Sistnämnda reservation infördes på hemställan av lagrådet med den motiveringen att det vore lämpligt att i samband med laga skifte medge sammanläggning av ideella andelar av olika jordeboksenheter och av ideella andelar av olika jordregisternummer inom samma jordeboksenhet, liksom ock sammanläggning av sådan ideell andel med utbruten ägolott.[9] Efter en lagändring 14/6 1940 kan dylik andel sammanläggas även med

---

ständigheter tillämpat denna princip beträffande en avsöndrad lägenhet, som lagfarits.

Att en fastställelse enligt äldre lag sålunda värderas lägre än en fastställelse enligt HKL kan knappast sägas vara en nödvändig konsekvens av lagstiftningens regler men passar på sätt och vis väl in med de allmänna synpunkter, som utvecklas nedan s. 121 f.

[8] Kammarkollegii rätt att sammanföra jordeboksenheter eller delar därav upphävdes samtidigt genom KBr 22/12 1927 (otryckt). Se Grefberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 185 noten.

Lagen talar om sammanläggning av fastigheter i *en* ägares hand. Några sakliga skäl synas emellertid icke kunna åberopas mot att sammanläggning också får ske av fastigheter, som ägas av flera personer med samma ideella andelar i varje. Intet har under lagens förhistoria inträffat som kan ge stöd för den uppfattningen att man med denna formulering avsett annat än att säga att sammanläggning icke får ske av fastigheter, som ägas var för sig av olika personer. I lagberedningens förslag till lag om avsöndrad lägenhets sammanläggning med annan fastighet talades i stället om fastigheter »i samme ägares hand», se JB II s. 145. LantmSt har i utl. 255 U/1940 hävdat att sammanläggning bör få ske i detta fall. Annorlunda i dess Medd Ser Uppsatser nr 5 b s. 13 f.

LantmSt har vid några tillfällen uttalat, att om vissa fastigheter ägas av flera personer »samfällt», dessa fastigheter borde få sammanläggas. Se LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 5 b s. 14 och dess utl. 255 U/1940. Detta är uppenbarligen riktigt om gemenskapen är sådan att en samfälld förmögenhetsmassa föreligger. Däremot är det oriktigt om man dit räknar det ovan s. 35 nämnda fallet att personerna förvärvat varje fastighet i en fångeshandling, som icke utvisar några andelstal. Sammanläggning bör då vara utesluten intill dess det blir med bindande verkan för delägarna utrett, hur stor andel var och en äger i varje fastighet. Utredningen kan då visa, att en delägare icke har samma andel i varje fastighet, ett förhållande som hindrar sammanläggning därest icke laga skifte pågår.

[9] SOU 1924: 40 s. 122.

en fastighet som icke ingår i skiftet.[1] Det är tydligt att man i dessa bestämmelser gått utanför det i 1 och 2 §§ preciserade fastighetsbegreppet; vad som sammanlägges är ju ideella andelar i vad som i dessa §§ benämnes fastighet och egentligen enheter som skulle bildas vid skiftet. På denna punkt synes det föreligga en terminologisk oformlighet[2], vilken i det fall att skiftet efter det sammanläggningen ägt rum inställes övergår till att bliva även en saklig sådan. Det antages nämligen att sammanläggningen även i det senare fallet alltjämt består, vilket kan medföra, att en genom sammanläggningen bildad enhet kan komma att bestå av t. ex. ideella andelar i flera ägolotter.[3]

Lagen tillåter även att sammanläggning må ske av ett för ändamålet avstyckat område med annan fastighet eller annat sådant område, utan hinder av att området, som aldrig blir särskild fastighet, ej upptagits i jordregistret, blott dess stamfastighet upptagits däri.[4] I praxis har man medgivit undantag härifrån för det fall att avstyckningen skett från en i registret icke upptagen sämjelott.[5]

Egendomligt nog nämner lagen icke såsom föremål för sammanläggning en genom tidigare sammanläggning bildad fastighet. Motiven utgå emellertid från att en sådan fastighet kan ingå i sammanläggning[6], och i praxis torde man icke hava tvekat härom.

Under förarbetena till lagen var man till en början mycket angelägen om att icke reglerna om sammanläggning skulle kollidera med reglerna om skifteslagsindelningen. På grund härav ville man ej medge sammanläggning av andra fastigheter än sådana, som utgjordes av hela primära skifteslag eller av sekundära skifteslag som utbrutits vid samma förrättning. Sammanläggning var alltså

---

[1] Jfr KProp 90/1940.

[2] Denna har understrukits av Å. Holmbäck i motion AK nr 211/1940 s. 7. Jfr ALU utl. 33/1940 s. 13 f.

[3] Se LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 II vid § 7 mom. 5 sub 2) samt exempelsamlingen s. 78, särskilt Enbärsliden 1[5]. Svårigheterna i detta avseende belysas av M. Glifberg i SvLT 1931 s. 27 f. I dalalagen 13 § stadgades, med utgångspunkt från den här återgivna uppfattningen, uttryckligen, att, om skifte inställes, dessförinnan meddelat beslut om sammanläggning skall förfalla. Jfr KProp 5/1932 s. 22 f. och 73. I KProp 90/1940 s. 17 ff. diskuterades lämpligheten av en dylik regel för rikslagstiftningen. Man kom dock till den slutsatsen, att regeln skulle medföra svårigheter, som övervägde den olägenhet, som i vissa fall kunde uppstå vid tillämpningen av nu gällande lag.

[4] Jfr KProp 232/1937 s. 57.

[5] H 1933 s. 673, 1934 s. 215. Jfr LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 11 s. 35 f.

[6] Bet. 1918 om JDL s. 466 f.

i senare fallet medgiven blott om den s. a. s. var omvändningen av en tidigare uppdelning. Avsöndrade lägenheter fingo sammanläggas med stamfastigheten, del av stamfastigheten eller fastighet, vari stamfastigheten eller del därav ingick, eller också med annan lägenhet som hade samma stamfastighet.[7] Sedermera fann man emellertid, att dessa inskränkningar skulle alltför mycket hindra eljest önskvärda sammanläggningar, varför man, trots motstånd från lagrådet, gjorde rätten till sammanläggning fri inom primära skifteslag. Lagrådet hade framhållit svårigheterna vid omskifte inom sekundära skifteslag, varav en del sammanlagts med fastighet inom annat sådant skifteslag.[8] Man vitsordade riktigheten av denna invändning men uttalade en förmodan att det vore föga sannolikt att omdelningar avseende sekundära skifteslag i större utsträckning komme att äga rum.[9] Det var emellertid enligt lagens ursprungliga lydelse alltjämt icke tillåtet att sammanlägga delar av olika primära skifteslag. Denna begränsning befanns likväl ofta utgöra ett hinder för lämplig fastighetsbildning, varför man genom en lagändring 30/4 1937 medgav dylik sammanläggning i sådana fall då denna är villkor för att en avstyckning skall få ske. Man ansåg det emellertid icke heller nu erforderligt att söka få fram en lösning av de svårigheter, som uppkomma genom en sammanläggning i strid mot skifteslagsindelningen.[1]

I de nu angivna fallen kunna dessa svårigheter blott uppkomma vid omskifte. Om däremot ett från en sämjelott avstyckat område sammanlägges med en fastighet utanför den enhet, varur sämjelotten utbrutits, inställer sig problemet redan vid första skiftet av denna enhet. Det har därför ifrågasatts, huruvida en sådan sammanläggning borde få äga rum. HD har emellertid, såsom nyss nämnts, godkänt sammanläggning av ett från sämjelott för sammanläggning avstyckat område, och därmed är säkerligen utsagt, att även ett förut till särskild fastighet avstyckat område kan ingå i sådan sammanläggning.[2]

---

[7] Bet. 1918 om JDL s. 95 samt 466 f.

[8] Om ägolotterna A och B delats i resp. Aa och Ab samt Ba och Bb, varefter Aa och Ba sammanlagts, lämnar lagen ingen ledning för frågan om skifteslagsbildning vid omdelning inom A eller B. Se SOU 1924: 40 s. 121.

[9] Se KProp 38/1926 s. 313.

[1] Se KProp 232/1937 s. 50 ff.

[2] Se föreg. s. vid not 5 och i noten lämnade hänvisningar.

2. Fastighetsindelningen i städer och stadsliknande samhällen.

För städer och stadsliknande samhällen har man reglerat fastighetsbildningen och fastighetsregistreringen i ett sammanhang genom FBL, som utfärdades 12/5 1917.[3] Även här kom initiativet från lagberedningen, som i und. skrivelse 31/12 1907 hemställde om utarbetande av föreskrifter angående registerföring av fastigheter i stad, motsvarande det föreslagna jordregistret för landet.[4]

I städerna låg uppgiften väsentligen annorlunda till än på landsbygden. Man kunde, såsom den i anledning av lagberedningens skrivelse tillsatta fastighetsregisterkommittén framhöll, icke anknyta till någon redan befintlig matrikel, då någon urkund, svarande mot jordeboken för landet, icke fanns för städerna. I stället för att redovisa särskilda fastigheter i överensstämmelse med en i äldre tid för beskattningsändamål tillskapad indelning skulle ett enligt kommitténs förslag inrättat fastighetsregister komma att fixera den indelning, som ägde bestånd vid tiden för registrets upplåggande, varjämte det skulle upptaga alla därefter timade förändringar i denna indelning.[5]

Under arbetet växte emellertid uppgiften och det visade sig att man måste reglera icke blott fastighetsregistreringen utan även fastighetsbildningen. Lagstiftningsarbetet mynnade alltså ut i en lag om fastighetsbildning i stad, där även de grundläggande föreskrifterna om registrering återfinnas, samt en förordning med närmare föreskrifter om fastighetsregister för stad.

A. Fastighetsregistrets upplåggande.

FBL räknar med två typer av enheter, tomter och stadsägor, vilka lagen gemensamt benämner fastigheter.[6] Till en början skall undersökningen avse registreringen av tomter.

I registret upptages såsom fastighet varje tomt (FBL 7: 10).

[3] Förarbetena till FBL utgöras framför allt av bet. 1911 om FBL, Yttranden över bet. 1911 om FBL, bet. 1914 om FBL, KProp 6/1916, bet. 1916 om FBL samt KProp 23/1917. Se vidare Grefberg, FBL.

[4] Se bet. 1911 om FBL II s. 9 samt ovan s. 5 och nedan s. 147.

[5] Bet. 1911 om FBL I s. VII.

[6] Såsom »enhet» i fastighetsregistret betecknas i FBL 7: 10 sådan fastighet, som erhåller eget upplägg. Denna terminologi kritiseras ovan s. 7.

Med tomt förstås därvid så väl av ålder bestående tomt som ock tomt, den där ingår i fastställd tomtindelning (7: 3). Begreppet av ålder bestående tomt preciserades i ett uttalande i ett utskottsutlåtande från år 1921 i anslutning till lagens förarbeten på följande sätt: »Ligger fastigheten inom ett stadsmässigt bebyggt område, inom ett system av gator eller andra allmänna platser och var den så belägen redan vid tillkomsten av byggnadsstadgan för rikets städer (1874) och har den därefter vid lagfart och i andra hänseenden behandlats såsom tomt, får fastigheten anses som en av ålder bestående tomt.»[7] Utskottet underströk emellertid svårigheten att i särskilda fall avgöra om ett område sålunda skulle anses såsom tomt eller registreras såsom stadsäga.[8] Likaså har, såsom till FRK inkomna frågor utvisa, det ofta visat sig svårt att fastställa, huruvida ett område skall anses utgöra en eller flera av ålder bestående tomter, detta beroende på bristen på fixerade former för ändring i bestående tomtindelning. Man lägger vid bedömandet härav framför allt vikt vid om området vid lagfart behandlats såsom en enhet eller ej; därjämte är det givetvis ett villkor för att ett område skall kunna anses uppdelat i flera att man på ett eller annat sätt kan angiva de olika delarnas lägen.[9]

I BS 1874 infördes bestämmelser om fastställelse å tomtindelning. Fastställelse kunde meddelas antingen av KMt i samband med fastställande av stadsplan eller ock av KB (§ 17). Redan dessförinnan hade det förekommit, att en på stadsplanekarta utmärkt tomtindelning ansetts fastställd av KMt i samband med stadsplanen, och en härigenom tillkommen tomt anses böra behandlas såsom ingående i fastställd tomtindelning.[1] Om däremot en tomt eljest tillkommit före stadgans ikraftträdande torde den, även om ett myndighetsbeslut därom kan påvisas, anses vara av ålder bestående.[2] Bestämmelserna i BS 1874 § 17 upptogos sedan i nämnda avseenden oförändrade i StplL 1907 3 §.

[7] FLU utl. 36/1921 s. 11 f. Jfr Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 13. Se bet. 1916 om FBL s. 219 samt FRKMedd IV s. 5 f. och XI s. 44 ff. Jfr även d:o II s. 33: »Någon legaldefinition om vad som skall anses och behandlas såsom tomt är dock ej given av den anledning att man med kännedom om de vitt skiftande förhållanden å olika orter ansett ogörbart meddela en för alla fall passande sådan definition, särskilt så vitt angår vad som må anses såsom av ålder bestående tomt.»

[8] Se även FRKMedd II s. 19 ff. m. fl.

[9] Se FRKMedd I s. 54 ff., II s. 21 f., 29 ff., III s. 9 f., V s. 32 ff. Se även XI s. 44 ff.

[1] Se bet. 1911 om FBL II s. 59. Jfr FRKMedd VIII s. 33 f.

[2] Se KProp 91/1921 s. 15 f.

Av andra stadganden i FBL än de nyss nämnda samt av lagens förarbeten framgår emellertid, att icke alla i fastställd tomtindelning ingående tomter skola registreras. I 1911 års betänkande framhölls, att den genom BS 1874 föreskrivna tomtindelningen liksom ändring i sådan indelning från början uteslutande var en administrativ åtgärd, som ej omedelbart inverkade på rättsförhållandena rörande de områden, som indelats i tomter.[3] För att särskilja detta stadium från det då rättsförhållandena bringats i överensstämmelse med den administrativt fastställda tomtindelningen använde kommittén distinktionen administrativ — rättslig (eller rättsligen genomförd) tomtindelning.[4] Då fastighetsregistrets huvuduppgift skulle vara att ligga till grund för fastighetsboken, ansåg man det erforderligt att blott den rättsligen genomförda indelningen skulle ligga till grund för registret, medan den ännu endast administrativa indelningen kom att redovisas i bihang A till registret.[5]

I ett fall fanns det en direkt lagbestämmelse om tomtindelnings rättsliga genomförande, nämligen i 1899 års tomtförändringslag. Enligt denna lag borde, om tomt enligt ändrad tomtindelning skulle sammanföras med annan tomt eller tomtdel eller område, som ej inginge i tomtindelning, medgivande till tomtbildningen sökas hos rätten. Enligt ett samtidigt i BS § 17 infört stadgande finge beslut om jämkning i tomtindelning ej gå i verkställighet, förrän, på sätt i tomtförändringslagen stadgades, rätten lämnat medgivande till åtgärden. Sådant medgivande, som var beroende av att lagfarts- och inteckningsförhållandena befunno sig i viss ordning, måste sökas inom viss tid från jämkningsbeslutet, eljest förföll detta. I detta fall fanns alltså ingen skillnad mellan administrativ och rättslig tomtindelning. Vid tillkomsten av StplL 1907 tog man bort villkoret om ansökan inom viss tid och använde sig samtidigt av en ny terminologi, enligt vilken ändring i tomtindelning ansågs genomförd i och med att de administrativa myn-

[3] Bet. 1911 om FBL II s. 48.

[4] A. a. s. 164 ff. Terminologien har kritiserats av Reuterskiöld i Föreläsningar i svensk stats- och förvaltningsrätt, III: 2 s. 66 noten. Korrektare uttryck för vad som avsetts vore väl begreppsparet administrativrättslig-civilrättslig eller något liknande.

[5] Denna från början föreslagna och slutligen accepterade lösning föranledde mycken opposition från städerna, vilka önskade skjuta den administrativa indelningen mera i förgrunden. Se bet. 1911 om FBL II s. 164 f., Yttranden över bet. 1911 om FBL s. 110 ff., bet. 1914 om FBL s. 152, bet. 1916 om FBL s. 167 ff., 234 f.

digheternas beslut vunnit laga kraft, ehuru de civilrättsliga förhållandena icke påverkades förrän rätten lämnat sitt medgivande till åtgärden. Då detta skett betecknades tomten enligt fastighetsregisterkommitténs terminologi såsom rättsligen bestående.

För övriga fall av tomtbildning har fastighetsregisterkommittén gjort följande uttalande: »Fordrades ej rättens medgivande till tomtbildningen, då ansökningen om densamma gjordes hos byggnadsnämnden eller fråga därom eljest företogs, men är sådant medgivande erforderligt enligt senare tillkommen lag, skall tomten upptagas i ägoförteckningen över tomterna, om den hävdas i enlighet med beslutet och detta sålunda gått i verkställighet; i annat fall skall lantmätaren upptaga tomten allenast i tomtförändringslängden samt anmärka beslutet i vederbörande ägoförtecknings kolumn för särskilda anteckningar. Då tomt delats i två eller flera tomter eller tomt bildats av område, som förut ej ingått i tomtindelning, samt beslutet om delningen eller tomtbildningen ej berör flera förutvarande tomter eller andra områden, fordras varken efter gällande lag eller de utav kommitterade föreslagna nya bestämmelser rättens medgivande till åtgärden; i dessa fall skall alltså varje nybildad tomt upptagas i ägoförteckningen över tomterna.»[6] Då det kräves att tomt skulle hävdas i enlighet med beslutet, avser kommittén uppenbarligen de faktiska brukningsförhållandena oavsett den rättsliga situationen. Såsom exempel nämnes det fall att en tomt bebyggts såsom en enhet, oavsett om delar av tomten skulle befinna sig i olika ägares hand.[7] Härmed har man tydligen frångått det ursprungligen uppställda kravet på att äganderättsförhållandena skulle överensstämma med tomtindelningen för att denna skulle anses rättsligen genomförd. Kommittén upptar slutligen även det fallet att enligt fastställd stadsplan visst område skall avskiljas från tomt och läggas till gata, torg eller annan allmän plats. Här anses förändringen genomförd i och med att staden söker lagfart å området eller, om staden redan har lagfart å tomten, i och med fastställandet av ny eller ändrad stadsplan.[8] Dessa uttalanden avse uppenbarligen att

[6] Bet. 1911 om FBL II s. 195. Kommittén har i detta uttalande sammanfattat en utförligare diskussion å s. 166—168. Ägoförteckning över tomterna motsvaras i gällande FRF till en del av tomtförteckning enligt form. 10, tomtförändringslängd av tomtbildningslängd.

[7] A. a. II s. 168.

[8] A. a. II s. 166 f. och 195.

ange det vid registrets tillkomst rådande rättstillståndet, men det är givet att frågan tidigare knappast varit ställd i hela dess vidd och att de av kommittén fixerade reglerna i viss mån måste anses vara en nybildning. I 1911 års förslag till FRF angavs i §§ 13 och 24 att såsom registerenhet skulle upptagas »varje tomt i enlighet med bestående förhållanden». Innebörden härav preciserades i anslutning till de nu åberopade uttalandena i anvisningar till form. 8 och 11.[9] Numera motsvaras dessa av anvisningarna till form. 10, varjämte FRF 4 § innehåller ett stadgande innebärande att om, i annat fall än tomtförändringslagen avser, i tomt ingående område »användes i enlighet med förutvarande fastighetsindelning» tomten skall införas i tomtbildningslängden, varmed utsäges att tomten icke anses rättsligen bestående.

På denna punkt har emellertid senare en tydlig förskjutning i uppfattningen skett. Redan 1916 års fastighetsregisterkommission underströk att fastighetsregistret måste ansluta sig till fastighetsboken och framhöll i fråga om tomtredovisningen nödvändigheten av att fastighetsregistret »först och främst såsom fastigheter upptager de områden, till vilka de rättigheter hänföra sig, som äro föremål för inskrivning eller med andra ord redovisar den rättsliga indelningen».[1] Denna synpunkt utfördes närmare i ett uttalande av departementschefen i KProp 91/1921. Här konstateras att tomtindelning enligt BS 1874 från början var uteslutande en administrativ åtgärd, och därefter heter det: »Genomförandet av tomtindelningarna skedde genom att lagfart beviljades å de nya tomterna eller genom att dessa infördes å nya upplägg i fastighetsboken och i samband därmed den mark, som togs i anspråk för ny tomt, avfördes från upplägg för den eller de fastigheter, marken vid tiden för överförandet rättsligt tillhörde.»[2] Nu uppfattas alltså icke den faktiska hävden såsom avgörande för tomtbildningen utan denna anknytes till tomtens behandling i beslut om lagfart och i fastighetsboken. Uttalandet gäller icke blott det fall att tomten bildas av flera förutvarande tomter eller andra områden utan även det fall, att endast en förutvarande tomt eller ett område beröres av tomtbildningen. I det senare fallet hade

---

[9] A. a. III s. 294 och 300.

[1] Bet. 1916 om FBL s. 230 och 234.

[2] KProp 91/1921 s. 16. Det citerade uttalandet är insprängt i en framställning, som i övrigt tämligen ordagrant är lånad från bet. 1911 om FBL II s. 48.

fastighetsregisterkommittén ansett tomtindelning bliva rättsligen genomförd redan vid fastställelsen.[3]

Tanken att en tomt skall vara en enhet i civilrättsligt avseende har i varje fall ej genomförts fullt ut, ett förhållande som gäller även av ålder bestående tomter. Det har redan antytts, att enligt fastighetsregisterkommittén olika delar av en och samma tomt kunna befinna sig i olika ägares hand.[4] Att så kan vara fallet förutsättes också uttryckligen i FBL 7: 8 samt i anvisningarna till form. 10. Dock torde man ha ansett, att om av en av ålder bestående tomt särskilda på marken bestämda delar kommit i olika ägares hand, varje del borde redovisas som en av ålder bestående tomt.[5] Vidare kunna olika delar av en tomt vara särskilt intecknade, vilket framför allt kan vara fallet om tomt bildats av flera områden före tomtförändringslagens tillkomst eller därefter om lagen icke varit tillämplig på tomten.[6] Ej heller är det något hinder mot att en del av en tomt är ofri, medan återstoden är fri.[7] För framtiden eftersträvar man emellertid, att sådana situationer icke skola uppkomma.[8]

Den fastighetsindelning, som med stöd av nu antydda regler redovisas i tomtboken, skall principiellt återge bestående förhållanden. Något beslut om fastställelse å tomtbokens upplåggande meddelas icke.[9]

Såsom enhet skall vidare enligt FBL 7: 10 i registret upptagas varje fastighet, som vid den fastighetsindelning, varom förmäles i 7: 9, bestämts skola utgöra särskild stadsäga, härunder inbegri-

[3] Se även ett uttalande av FRK några år tidigare: »Innan lagen den 26 maj 1899 angående förändring av tomts område trädde i kraft, genomfördes rättsligen en fastställd tomtindelning, där tomt administrativt bildats av flera områden, genom att lagfart beviljades å den nya tomten; ...» (Medd I s. 61). Se även a. a. II s. 34 ff. samt V s. 35 och 42. Den i 1921 års proposition hävdade uppfattningen har åberopats av LantmSt år 1939 (?) i ett uttalande, återgivet i Kommunalteknisk tidskrift 1939 s. 104 ff.

Nedan s. 142 kommer emellertid att omtalas hurusom fastighetsboken åtminstone i princip skulle bygga på indelningen i bruksenheter.

[4] Ovan s. 87. Jfr LantmSt:s i föreg. not anf. uttalande (ang. tomt nr 4 i kv. Hasseln).

[5] Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 222.

[6] Jfr FRKMedd XI s. 44 ff.

[7] Se FRF 2 § 1 mom. h) och 12 § 3 st., bet. 1911 om FBL II s. 255 samt FRKMedd IV s. 55.

[8] Se härom bl. a. nedan kap. II 4.

[9] Se vidare diskussionen om stadsägoindelningen nedan s. 92 f. Jfr bet. 1911 om FBL II s. 197. Dock bör det antecknas, att man ansett registreringen definitivt avgöra om en äldre enhet utgör tomt eller skall behandlas såsom stadsäga, se FLU utl. 36/1921 s. 12.

pen jämväl sådan andel för viss fastighet i samfälld mark, som vid registrering skall behandlas såsom stadsäga. I FBL 7: 9 stadgas härom närmare:

»I samband med registerkartans upprättande skall förrättningsmannen uppgöra förslag till stadsägoområdets indelning i särskilda stadsägor, vilket förslag underställes magistratens prövning.

Vid fastighetsindelningens bestämmande skall såsom stadsäga anses område, som vid mätningsförrättning utlagts såsom särskild fastighet eller som eljest i ägarens hand må anses såsom särskild fastighet, så ock varje stadsägoområde i övrigt; skolande förty, där område, varom nu är fråga, tillhör flera, de där var för sig äga viss å marken bestämd ägovidd, eller där viss ägovidd av dylikt område är särskilt intecknad eller eljest särskilt häftar för fordran eller annan rättighet, varje sådan del anses såsom en stadsäga.

— — —

Där flera områden enligt handlingarna vid mätningsförrättning höra till samma fastighet eller eljest av ålder ansetts tillhopa utgöra en fastighet, skola dessa områden upptagas såsom en stadsäga, såvitt de äro i en ägares hand och icke äro särskilt intecknade eller eljest särskilt häfta för fordran eller annan rättighet.»[1]

Utgångspunkten för detta stadgande kan angivas genom följande uttalande av fastighetsregisterkommittén: »I ej ringa utsträckning hava städernas ej i tomter indelade område fördelats under sådana former att delningen kunnat i vederbörlig ordning fastställas, alltså genom storskifte, enskifte eller laga skifte, hemmansklyvning eller ägostyckning, eller ock i sådan ordning, som för stad är särskilt stadgad. Väl har det företrädesvis varit under äldre tid som sådana delningar verkställts, men det är givet att, i den mån den därvid uppkomna fastighetsindelning bibehållits, densamma måste följas i det nya underlaget för fastighetsboken. Ofta nog har emellertid den sålunda tillkomna fastighetsindelning ej ägt bestånd, och då upplåtelser skett inom de särskilda fastigheterna, hava de för jorddelning lämnade bestämmelser endast sällan iakttagits, utan har fastighetsindelningen i stället skett i form av avstyckning, därvid allenast undantagsvis karta upprättats under betryggande former eller prövning av administrativ myndighet ägt rum. Den ordning, som införts genom tidigare laga delningar, har genom nämnda formlösa förfarande väsentligen rubbats och kan förty i många fall ej vidare läggas till grund för fastighetsindelningen.»[2] Då kommittén talar om den ordning,

[1] Jfr även FRF 2 § 1 mom. b) och e) samt 3 § första st.
[2] Bet. 1911 om FBL II s. 169.

som för stad är särskilt stadgad, avses sådan av landshövdingen och magistraten gemensamt gjord fördelning av stads jordar mellan tomterna eller i en del fall mellan borgerskapet, varom stadgas i landshövdingeinstruktionen 4/11 1734, § 18, KBr 25/9 1745 samt KRes på städernas besvär 7/7 1752, § 45.[3] Av kommitténs redogörelser framgår, att avstyckning i de flesta fall innebar en fullkomligt formlös uppdelning genom överlåtelse, därvid endast lagfartsdomstolen kontrollerade, att upplåtelsehandlingen var så beskaffad, att någon osäkerhet ej kunde uppstå om det avstyckade områdets storlek och läge.[4]

Man har alltså i tillämpningen begränsat anknytningen till äldre delningsförrättningar till de fall, att den genom dessa uppkomna indelningen alltjämt äger bestånd och ej rubbats genom formlösa sammanslagningar och uppdelningar.[5] Eljest har man, där ej inteckningsförhållandena lagt hinder i vägen[6], till en enhet sammanfört mark, liggande i ett sammanhang och tillhörig en och samma person[7]. Dock måste marken innehavas med samma rätt, se FBL 7: 9 5 st. Det har icke ansetts hava någon betydelse om olika områden av denna mark lagfarits för sig eller icke alls lagfarits.[8] Ej heller har man ansett sig böra taga hänsyn till kameral indelning, där sådan funnits inom ett ur andra synpunkter odelat område.[9] Sämjelotter hava ansetts böra upptagas såsom enheter om icke delägarna varit ense om att delningen icke varit definitiv.[1] Enligt lagändring 25/4 1930 skall dock hänsyn icke tagas till sämjedelning som skett efter ingången av år 1928, detta i analogi med JDL:s bestämmelser om sämjedelnings verkan.[2]

Områden hörande till järnväg, å vilken lagfart i särskild ord-

---

[3] Se a. a. II s. 82 ff. Om tillämpningen i stad av landsbygdens delningsformer se a. a. s. 86 ff. samt bet. 1916 om FBL s. 223 ff.

[4] Se bet. 1911 om FBL II s. 101 ff. Denna kontroll var tydligen ofta mycket bristfällig.

[5] FRKMedd I s. 50 ff. (jfr XIX s. 44), V s. 26 f. Jfr V s. 37 f., 44 f.

[6] Jfr FRKMedd IX s. 19.

[7] Se bet. 1916 om FBL s. 271 samt FRKMedd I s. 53, V s. 39 f.

[8] A. a. V s. 39 f.

[9] A. a. III s. 25, IV s. 27 ff. (jfr XIX s. 38).

[1] A. a. XIX s. 39 under pkt 153 och — en nyans annorlunda — V s. 46.

[2] Att en sämjelott upptagits såsom stadsäga har ansetts medföra, att delningen legaliseras sålunda, att ett skifte skulle betraktas som omskifte och alltså jämlikt FBL 6: 1 icke kan ske utan Konungens tillstånd. Se lagrådet i KProp 86/1930 s. 29. Det är emellertid då föga rimligt att icke en delägare ensam skall kunna hålla möjligheten till skifte öppen genom att bestrida att delningen lägges till grund för registrering. Jfr nedan s. 289.

ning beviljats eller som tillhör staten, skola enligt särskild föreskrift registreras såsom en stadsäga tillsammans (7: 9 4 st.).

Slutligen bör anmärkas, att kronan, staden, allmän inrättning eller stiftelse innan fastighetsindelningen blivit bestämd kan göra framställning om att något densamma tillhörigt område uppdelas i flera stadsägor (7: 9 6 st.).[3]

Den på dessa grunder sammanställda fastighetsindelningen fastställes av magistraten eller, där sådan saknas, KB.[4] Hur långt verkan härav sträcker sig kan emellertid vara svårt att angiva. Vad först beträffar den formella rättskraften har FRK uttalat, dels att magistraten (resp. KB) saknar befogenhet att vidtaga ändringar i sitt beslut om fastighetsindelning och registerbeteckningar, dels att registerföraren icke är befogad att vidtaga några formella ändringar i registret till åstadkommande av rättelse av ett enligt hans uppfattning förelupet fel.[5] Däremot har FRK med stöd av FRF 43 § ansett sig själv behörig att föreskriva sådana rättelser[6], och har t. o. m. i visst fall bemyndigat magistraten att verkställa ny fastighetsindelning inom ett visst område[7]. Sedermera har emellertid RegRn i ett rättsfall förklarat, att en begärd ändring av registret måste anses innebära återbrytande av magistratens beslut rörande fastighetsindelning.[8] I detta uttalande torde ligga att endast KMt ansetts befogad att ändra fastighetsindelningen, varigenom kommissionens ståndpunkt avvisats.[9] Till-

[3] Om grundvalen för bestämning av de vid sådan uppdelning tillkomna gränserna, se FRKMedd V s. 27.

[4] Ett dylikt utslag, se a. a. XI s. 76.

[5] A. a. XIV s. 5, XXV s. 17.

[6] Se a. a. VIII s. 27, XXV s. 31 f., XXX s. 29.

[7] A. a. XVI s. 40.

[8] R 1936 Ju 1.

[9] I utlåtande i målet hade kommissionen anfört bl. a.: »I 43 § första stycket fastighetsregisterförordningen är stadgat, att kommissionen äger meddela närmare föreskrifter om uppläggande och förande av fastighetsregister i enlighet med grunderna för sagda förordning jämte därvid fogade anvisningar, så ock om tillämpning därav i särskilda fall, där ej för behandling av uppkommen fråga annan ordning är stadgad. Det torde stå klart, att detta stadgande i och för sig avsett allenast att inrymma åt kommissionen en vägledande, upplysande och, i fråga om redan givna föreskrifter, i viss mån kompletterande verksamhet, varemot det näppeligen varit ursprungligen avsett att med detta stadgande tillägga kommissionen en befogenhet ända därhän, att kommissionen skulle kunna meddela föreskrifter om ändring av ett i laga ordning tillkommet och ej överklagat fastighetsindelningsbeslut, om detsamma sedermera visade sig i något avseende innesluta en felaktighet. En dylik anordning måste också innebära ett avsteg från vad som eljest måste anses principiellt riktigt, i vilket hänseende osökt erbjuder sig en jämförelse med domstolars lagakraftvunna utslag. Men nödvändigheten av större smidighet i formerna vid registrens uppläggande och förande samt för rättande av de felaktigheter, som därvid måste uppkomma, har

lika framgår av utslaget, att magistraten, som dock enligt FBL 7: 14 har den närmare tillsynen över fastighetregistrets förande[1], icke ansetts behörig att göra framställning om återbrytande av dess beslut. Sannolikt har man väl då tänkt sig att endast den, vars rätt är av beslutet beroende, skulle vara behörig härtill.

Vid 1936 års omorganisation av tillsynen över fastighetsregistreringen överflyttades den FRK enligt 43 § tillkommande befogenheten på LantmSt, och det nu sagda skulle alltså även hava avseende på styrelsens befogenheter enligt nämnda lagrum. Emellertid har styrelsen anknutit till FRK:s tidigare praxis och ansett sig befogad att föreskriva ändringar i register, då så funnits erforderligt.[2]

Å andra sidan förutsättes i FRF 31 § 2 st. att domstols utslag kan föranleda att visst område frångår fastighet för att läggas till annan fastighet eller bilda särskild fastighet. FRK har i några uttalanden understrukit den provisoriska karaktär markredovisningen i registret i viss utsträckning måste få[3], och i FBL 7: 8 stadgas uttryckligen, att förrättning för registerkartas upprättande ej må uppehållas av tvist om ägande- eller besittningsrätt. Man har också ansett det möjligt att vid gränsbestämning frångå registrets redovisning.[4]

Den nu beskrivna praxis har emellertid lett till att den i stadsägoboken redovisade indelningen trots fastställelsen icke har mera vitsord än den i tomtboken redovisade indelningen. Fastställelsebeslutet har då knappast någon annan innebörd än att det markerar att registreringen av stadsägor är ett nyskapande i högre grad än registreringen av tomter.

lett till att kommissionen understundom ansett sig böra medverka till undanröjande av ådagalagda förelupna misstag, och då funnit berörda 43 § vara det enda lagrum, som för dylik åtgärd kunde åberopas. En dylik inställning till nämnda paragraf har Eders Kungl. Maj:t ock i vissa speciella fall godkänt (Komm:s medd. XVI s. 28 o. ff.; XXV s. 31—32). Uppenbart är emellertid, att *det icke kan föreligga någon skyldighet från kommissionens sida* att meddela dylika beslut av beskaffenhet att »återbryta laga kraft», även om den förelupna felaktigheten i det lagakraftvunna beslutet är aldrig så påtaglig. Kommissionen vill ock betona, att densamma alltid i dylika fall ansett sig böra i görligaste mån utgå från och ansluta sig till den fastställda indelningen ävensom böra medgiva sådana ändringar i indelningen allenast *då rättelse däri icke kan med iakttagande av eljest föreskrivna former åstadkommas.*»

[1] Att lagrummet tolkas så se FRKMedd I s. 41.

[2] Några exempel, se Kommunalteknisk tidskrift 1940 s. 14 f. och 152 f. En viss tvekan kommer dock till synes i ett ärende redovisat i a. a. 1939 s. 44 f., där styrelsen uttalar att gränsbestämning borde ske innan frågan om ändring i registret kunde tagas upp.

[3] FRKMedd XXV s. 13 ff., XXXII s. 24 ff., 33 ff.

[4] H 1932 s. 114, FRKMedd XXV s. 13 ff., XXXII s. 24 ff.

Med fastigheter avser FBL tomter och stadsägor. All stadens mark kan emellertid enligt lagens terminologi icke räknas hit, utan man har också att räkna med »i fastighetsindelning ej ingående områden», vilka redovisas i bih. B och C till registret.[5] Enligt FBL 7: 1 skall bih. B utgöra en förteckning över områden, som vid mätningsförrättning undantagits för delägares gemensamma behov eller vid dylik förrättning lämnats oskiftade, såvitt ej sådant område skiftats mellan delägarna eller i sin helhet avstyckats. Dylika områden äro ju strängt taget adpertinenser till fastigheter, tomter eller stadsägor, och det är därför ej fullt adekvat att säga att de ej ingå i fastighetsindelning. Bih. C utgör enligt samma lagrum en förteckning över vägar, gator, torg och andra allmänna platser ävensom sådana vattenområden, som ej veterligen höra till en eller flera fastigheter enskilt.[6] Förteckningens enheter äro alltså vägar, gator etc., och varje enhet redovisas på registerkartan och i bihanget såsom ett enda område, utan hänsyn till att den kan bestå av mark, som tillhört olika förutvarande genom delningsförrättning eller eljest åtskilda enheter.[7] Beträffande mark, som efter registrets upplåggande föres till bih. C göres väl en direkt anteckning, med ledning varav marken kan identifieras, men bihanget innehåller icke några upplysningar alls om de områden, som vid registrets första upplåggande föras dit. Särskilda delar av en i bihanget upptagen gatuenhet kunna vara föremål för olika lagfarter eller ägas av staden utan lagfart eller vara för sig intecknade. Delarna måste uppenbarligen i vad det berör dessa förhållanden behandlas såsom skilda enheter oavsett att de icke särskiljas i och ofta icke ens kunna identifieras med ledning av registret.[8,9] I bih. C skall vid registrets upplåg-

[5] Denna term användes i lagtexten i 1: 3, 3: 1 och 5: 17. Se härom bet. 1911 om FBL II s. 177, bet. 1916 om FBL s. 227 samt KProp 79/1931 s. 211.

[6] Till bih. C föres sålunda icke blott vad som enligt stadsplan skall utgöra gata etc. utan även mark utanför stadsplan, som faktiskt användes såsom väg etc. (ev. enligt styckningsplan avsatts därtill), se FRKMedd VIII s. 12 f. och XX s. 24 ff.

[7] Jfr FRKMedd V s. 31 f. Dock kan, enligt FRK:s cirk. nr 1 8/10 1917 (Medd I s. 22) uppgift om areal införas i bih. C, därvid å registerkartan skall utmärkas det område arealuppgiften avser. Om uppgiften avser förut bestående enhet, kan denna tydligen härigenom identifieras.

[8] Se FRKMedd VII s. 12, XXXI s. 31 not 33 och XXXII s. 24 samt nedan s. 96. Jfr Stadsbyggnad 1938 s. 368 ff. samt Anvisningar II s. 19 ff.

[9] Då det i FRF 24 § 2 st. talas om område i bih. C, som utgör särskild fastighet eller ingår i sådan fastighet, torde detta, såsom antydes i Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 324 och 279, icke avse annat än det fall att, på sätt 1914 års exempelsamling s. 95 rum 15 utvisar, ett såsom stadsäga registrerat område i förskott anmärkes i bih. C utan att vara redovisat där.

gande upptagas all gatumark etc. som äges av staden, oavsett om staden därå erhållit lagfart; dock kräves om marken utgör allenast del av en av staden helt ägd stadsäga eller samfällighet, att staden framställt begäran om uppdelning enligt FBL 7: 9 sista stycket. I sådant fall anses området avstyckat genom fastställelsen å fastighetsindelningen.[1]

B. Fastighetsbildningen.

FBL:s regler om fastighetsbildning få sin särskilda karaktär av den omständigheten, att mark enligt FBL kan registreras på olika sätt, såsom tomt eller stadsäga eller i bih. B eller C. Härav följer att det ej varit tillräckligt att skapa regler som innefatta en vidareuppdelning eller sammanföring av enheter inom ett system, såsom på landsbygden. Det har varit erforderligt att åtminstone i viss utsträckning räkna med flera parallella system, som fordra regler av olika karaktär, och man har även måst införa bestämmelser, som reglera en enhets övergång mellan olika system, utan att denna övergång alltid är förknippad med en ny enhetsbildning. För vår undersökning äro dock reglerna om den egentliga enhetsbildningen i första hand av intresse.

FBL har till en början en direkt motsvarighet till JDL:s avstyckningsinstitut. Enligt 5: 1 må från fastighet i stad område, som ej ingår i tomtindelning, avskiljas till särskild fastighet genom avstyckning. I 5: 17 tillägges att detsamma skall gälla i fråga om avstyckning från mark, som ej ingår i fastighetsindelning. Styckningsobjektet kan alltså vara »fastighet» eller »mark, som ej ingår i fastighetsindelning». Med fastighet kan sedan fastighetsregister upplagts förstås endast stadsäga, eftersom tomt alltid ingår i tomtindelning. Före registrets upplåggande får väl avstyckning anses kunna ske från sådana enheter, som skola upptagas såsom stadsägor. »Mark, som ej ingår i fastighetsindelning» är däremot en mera svävande bestämning av styckningsobjektet. Om marken ingår i bih. B måste man uppenbarligen anknyta till den därinom befintliga indelningen och anse att avstyckningen sker från de fastigheter, som hava del i varje sådant område.[2]

[1] Se FRKMedd I s. 53 f., XI s. 8 f. samt XIV s. 30 ff.
[2] Detta förutsättes i FRF 23 §. Se även 1914 års exempelsamling s. 88 rum 3.

Om marken ingår i bih. C kan den såsom ovan[3] nämnts härstamma från olika förut bestående enheter, som kunna vara olika ställda i lagfarts- och inteckningsavseende. Det synes uppenbart att det är erforderligt att behandla åtminstone varje enhet som i nämnda avseende intar en särställning såsom en stamfastighet för sig, ehuru särskild föreskrift härom saknas.[4]

Om en stadsäga uppdelats genom sämjedelning, kan man icke avstycka mark med en sämjelott såsom stamfastighet.[5] Lagens ordalag lägga däremot icke såsom i JDL 19: 2 hinder i vägen för att marken trots sämjedelningen avstyckas från hela stadsägan såsom stamfastighet. Någon saklig anledning att i detta avseende göra skillnad mellan avstyckning enligt JDL och enligt FBL finnes emellertid ej. Frågan om den lämpligaste lösningen har tidigare diskuterats.[6]

Område som avstyckas skall utgöra en sammanhängande ägovidd.[7] På grund härav kan en överlåtelse giva upphov till flera avstyckade enheter. Å andra sidan kan enligt FRK en avstyckning ske på grundval av flera överlåtelser av olika intill varandra liggande områden.[8]

Avstyckat område registreras såsom stadsäga eller i bih. C.

Vidare kunna enligt FBL 4: 1 stadsägor som var för sig bestå av ett eller flera områden och icke ingå i tomtindelning sammanläggas till en fastighet, vilken i sin tur registreras såsom stadsäga. FBL känner icke institutet avstyckning för sammanläggning, varför man i de fall då sådant ifrågakommer måste först avstycka ett område till särskild stadsäga och därefter göra sammanläggningen.[9] Icke heller finnas några regler avsedda att hindra sammanläggning i strid mot en eventuellt existerande skifteslagsindelning.

---

[3] S. 94.

[4] För analoga situationer har detta hävdats av FRK, se dess Medd XXXI s. 31 not 33 och XXXII s. 24.

[5] Men väl en före registrets upprättande tillkommen såsom stadsäga legaliserad sämjelott!

[6] Se ovan s. 76.

[7] R 1922 ref. 56.

[8] FRKMedd V s. 25 f. Jfr ovan s. 77 f. och nedan s. 295 f.

[9] Se a. a. XII s. 57 f. och XXIX s. 43 ff. samt R 1940 ref. 24. Då det i 7: 10 talas om stadsäga, som uppkommer genom sammanläggning av stadsägoenhet eller del därav, torde icke åsyftas annat fall än det i texten angivna. Ej heller torde bestämmelsen i 17 § 3 mom. 2 st. av KK 14/9 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras i lagrummets lydelse enligt KK 7/12 1923 avse något annat, jfr FRKMedd XII s. 82.

Föreskrifterna om sammanläggning av stadsägor skola emellertid ej vinna tillämpning förrän fastighetsregister upplagts för vederbörande samhälle. Innan så skett kan sammanläggning icke äga rum. Dock bör det erinras om att fastställandet av fastighetsindelningen kan innebära ett sammanförande av tidigare bestående enheter.[1]

I stad kan även förekomma laga skifte, dock i regel endast för utbrytande av kvotdelar av fastighet eller område, som vid mätningsförrättning undantagits för delägarnas gemensamma behov eller lämnats oskiftat (6: 1). Omdelning kan förekomma efter tillstånd av KMt, som därvid torde fritt kunna bestämma skifteslagets omfång.[2] FBL hänvisar till JDL för de fall, varom lagen ej själv innehåller särskilda stadganden. Detta är fallet beträffande ägolottsindelningen, som därför ej behöver behandlas här.[3]

Även utbrytning av servitut kan ske, i huvudsaklig överensstämmelse med de i JDL meddelade bestämmelserna (6: 11).

Utöver dessa delningsformer, som väsentligen överensstämma med landsbygdens, känner FBL ytterligare två: avstyckning genom fastställelse av stadsplan och genom fastställelse av tomtindelning. Reglerna härom utgöra i huvudsak en kodifikation och en precisering av de regler som ansetts gälla före lagens tillkomst och lagts till grund för registreringen av äldre förhållanden. Dessa regler grunda sig därpå att i vissa fall stadsplans och tomtindelnings fastställande ansetts medföra en fastighetsbildning, i regel dock endast i förening med någon annan omständighet. Man ansåg det till en början icke ens erforderligt att i FBL införa uttryckliga stadganden om dessa åtgärders fastighetsbildande verkan, vilket dock senare skedde genom en lagändring 13/5 1921.[4] De därvid i FBL 1 kap. 6 a § (numera 1—3 §§) införda reglerna hade dock redan förut mer eller mindre direkt kommit till uttryck i andra bestämmelser i FBL och FRF. Då nu dessa regler infördes i lagen använde man sig av termen avstyckning för att beteckna stadsplans och tomtindelnings avskiljande verkan. Då denna icke inträder omedelbart, synes det mest adekvat att tala

[1] Se ovan s. 91. Om formlös sammanläggning före tillkomsten av FBL se bet. 1916 om FBL s. 226.

[2] Jfr FRKMedd XVI s. 38 ff.

[3] Se ovan s. 60 ff. Jfr om uppdelning av skifteslag H 1935 B 540, anmärkt ovan s. 56.

[4] Se ett i bet. 1911 om FBL I s. 83 utformat stadgande, vilket i bet. 1914 om FBL s. 174 f. förklaras överflödigt. Jfr dock 3 kap. FBL i dess ursprungliga lydelse.

om att stadsplan och tomtindelning hava villkorlig avstyckande verkan.[5]

Till en början skola reglerna om tomtindelnings avstyckande verkan behandlas jämte därtill anknutna regler om sammanläggning av områden som skola bilda tomt.

Det kan inträffa att tomt skall bildas av en del av en förutvarande tomt eller stadsäga eller i fastighetsindelning ej ingående område. Sådan tomt skall införas i tomtboken då tomtens ägare gjort framställning därom (7: 3), varvid tomtmätning skall ha skett. För detta fall stadgar 1: 3, att då tomten skall införas i tomtboken den skall anses vara genom fastställelsen å tomtindelningen avstyckad från fastighet eller område, som den förut tillhört.

FBL nämner emellertid ännu ett fall då hel tomt skall anses avstyckad, nämligen då lagfart därå sökes. Att tomten anses avstyckad medför att lagfarten skall beviljas, där förutsättningarna i övrigt föreligga. Om detta fall yttras i Grefbergs kommentar till FBL, att en lagfart icke kan »lyda å tomten — den finnes ännu icke till såsom fastighet[6] — utan får exempelvis avse 'ett område om 1,014 kvm av stadsägan nr 327, avstyckat från stadsägan genom en av K. B. d. 3 okt. 1924 fastställd tomtindelning och motsvarande tomten nr 4 i kvarteret Trasslet enligt samma indelning'»[7]. Det är emellertid egendomligt att man bibehållit denna utväg för avstyckning, då något behov i regel icke lärer finnas av någon annan anordning än den förut beskrivna, nämligen framställning om införande i tomtboken. Sakligt sett finnes det ju ingen skillnad mellan att innan tomten införts i tomtboken bevilja lagfart å tomten — vilket anses otillåtet[8] — och att bevilja lagfart å det mot tomten svarande området. Följden blir endast att området kan lagfaras för sig hur mycket som helst, utan att tomtmätning framtvingas[9], och när sådan slutligen sker kan det inträffa att tomten på grund av brister i tomtindelningshandlingarna vid den definitiva gränsbestämningen visar sig vara annor-

---

[5] I bet. 1920 om StplL s. 301 talas om att tomtindelning har allenast villkorlig fastighetsbildande verkan.

[6] Eftersom den ej införts i tomtboken. Anm. här.

[7] Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 45.

[8] Jfr FRKMedd XXXI s. 25 not 1.

[9] Tomtmätning i lagens mening anses nämligen icke erforderlig vid lagfart å område som skall bilda tomt, se Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 45 samt Anvisningar II s. 38.

lunda beskaffad än lagfarten anger[1]. Den nu diskuterade utvägen torde sannolikt vara ganska främmande för praxis. I några fall kan den emellertid hava betydelse. Intill dess fastighetsregister upplagts för ett samhälle ifrågakommer ej införande i tomtboken i vanlig ordning.[2] Då erfordras tydligen denna utväg för avstyckning. Vidare torde det förekomma att registerföraren fordrar att den som begär att tomt skall införas i tomtboken skall legitimera sig såsom ägare genom att visa att han erhållit lagfart på området.[3] Även om det skulle vara riktigt att — utan stöd av lag — uppställa ett sådant krav, borde det emellertid kunna räcka med att en ansökan om lagfart för personen i fråga förklarats vilande under åberopande av att avstyckning ej ägt rum.[4] Det synes därför som om möjligheten att meddela avstyckande lagfart å område som skall bilda tomt borde inskränkas till det först nämnda fallet att fastighetsregister ännu ej upplagts.

Vidare kan tomt bildas av mark som hör till särskilda fastigheter eller särskilda områden, som ej ingå i fastighetsindelning. I detta fall skola tomtens olika delar sammanläggas genom beslut av ÄD enligt FBL 3: 1. Om de i tomten ingående områdena äro hela förut bestående enheter är fastighetsbildningen koncentrerad till sammanläggningsbeslutet. Om däremot i tomten ingå delar av förut bestående enheter uppkommer fråga om den tidpunkt då dessa delar avskiljas. Härom gäller stadgandet i FBL 1: 3 att då lagfart sökes å sådan tomtdel, denna anses vara avstyckad genom fastställelsen å tomtindelningen.[5] För det fall att särskild lagfart å tomtdel icke behöver föregå sammanläggningen innehåller lagen intet stadgande om när avstyckning skall anses ske. Man tillämpar emellertid lagen så att något särskilt avstyckningsmoment ej anses erforderligt utan sammanläggning göres direkt,

---

[1] Det är därjämte anmärkningsvärt, att sådan avstyckande lagfart icke antecknas i registret, vilket kan hava betydelse om tomtindelningen förfaller. Jfr följande s. not 9 och s. 157.

[2] Se övergångsbestämmelsen till 1921 års ändring i FBL samt KProp 91/1921 s. 54 ävensom FRKMedd III s. 3 ff. och XI s. 29.

[3] Se Anvisningar II s. 35 samt FRKMedd XXXI s. 31.

[4] Jfr SmlL 14 § 2 st.

[5] Före 1/7 1921 gällde att om delen av den blivande tomten tillika utgjorde del av förut bestående tomt, avstyckning icke kunde ske annat än genom rättens medgivande, varvid alltså avstyckning och sammanläggning sammanföllo. Se 1899 års tomtförändringslag 1 § samt FBL 3: 1. Ansökan om lagfart å sådan tomtdel måste alltså förklaras vilande och kunde bifallas först efter det att sammanläggning ägt rum, se H 1913 s. 506.

varför avstyckningen torde få anses genomförd i och med beslutet om sammanläggning.[6]

I sammanhang med dessa regler står den år 1921 i lagen uttryckligen införda distinktionen mellan administrativt bildad och rättsligen bestående tomt.[7] Enligt FBL 1: 2 blir tomt rättsligen bestående när den införes i tomtboken eller, där beslut om sammanläggning erfordras, sådant givits. Tomt som motsvarar stadsäga skall omedelbart efter tomtindelningens fastställande införas i tomtboken.[8] Tomt som bildas av del av en förut bestående enhet skall, såsom nyss sagts, införas i tomtboken på begäran av ägaren. Tomtindelningens avstyckande verkan inträder då i samma ögonblick som tomten blir rättsligen bestående. Om däremot lagfart dessförinnan sökes å det område som skall utgöra tomten, inträder — om fastighetsregister upplagts, se övergångsbestämmelsen till 1921 års lagändring — ett mellanstadium, då tomtens område är avstyckat men tomten ej är rättsligen bestående. Samma mellanstadium uppkommer då område som skall utgöra del av tomt avstyckats genom lagfart men sammanläggning ännu ej skett och området sålunda ännu ej infogats i den tomt vartill det skall höra. Detta sista fall har uppmärksammats i FRF, som föreskriver att i registret skall göras en anteckning härom, ehuru området ej registreras såsom särskild fastighet. Området blir otvivelaktigt en för sig bestående enhet, ehuru det enligt lagens terminologi ej betecknas såsom fastighet. Först om tomtindelningen skulle ändras innan den blivit rättsligen genomförd skall området registreras såsom fastighet.[9]

Lagens uttryck att område, då lagfart sökes därå, skall anses avstyckat är onekligen oklart. Man kan å ena sidan ifrågasätta, om icke redan en ansökan om lagfart skulle medföra avstyckande verkan. Detta anses emellertid icke vara fallet, vilket framgår

[6] Se uttryckligt stadgande härom i bet. 1911 om FBL I s. 83. Jfr FRKMedd XII s. 29. Detta medför den olägenheten, att man är förhindrad att före sammanläggningsbeslutet vidtaga några inteckningsåtgärder beträffande tomtdelen för sig, vilket kan vara erforderligt för att sammanläggning skall kunna ske. FBL känner ej heller den utväg ur denna svårighet som omtalas i SmlL 14 § 2 st. sista p. Jfr föreg. not.

[7] Se ovan s. 86 ff.

[8] FBL 7: 3 i lydelse enligt lag 4/3 1927. Förut erfordrades ansökan av ägaren. Jfr KProp 3/1927.

[9] Lagfarten föranleder blott en anteckning i den blivande tomtens rum i bih. A, se FRF 4 och 22 §§ enligt KK 20/11 1931. Om registrering då tomtindelning förfaller se FRF 13, 17, 23 och 24 §§. Skulle lagfarten omedelbart följas av sammanläggning uppkommer ej frågan om registrering av områdets avskiljande, se 4 och 22 §§. Jfr Grefberg, FBL, 1 uppl. s. 38.

därav att underrättelse från inskrivningsdomaren till registerföraren icke är föreskriven annat än då lagfart beviljats.[1] Å andra sidan kunde man anse ordalagen tyda på att man blott i lagfartsärendet finge anse att avstyckning skett. Av det sagda framgår emellertid att området efter lagfarten betraktas såsom definitivt avskilt.[2]

Lagen talar blott om det fall att lagfart sökes å tomt eller tomtdel. Det kan emellertid tänkas, att den ursprungliga fastighetens ägare behåller tomten eller tomtdelen, men överlåter återstoden av fastigheten, exempelvis till samhället, om återstoden såsom ofta är fallet skall ingå i gata. Man kan då visserligen avstycka det område, som nu kallats återstoden, om detta ej ingår i tomtindelning, men det kunde ifrågasättas om detta verkligen skall vara erforderligt och om man icke i stället kan anse att tomtindelningens avstyckande verkan inträder då lagfart sökes å fastigheten med undantag av tomten eller tomtdelen. FRK har, utan att kommissionen synes hava haft annan grund härtill än lagtextens avfattning, uttalat att detta icke är möjligt.[3] Det synes emellertid som om denna uppfattning icke vore tillräckligt motiverad. Några sakliga olägenheter lära icke kunna uppkomma av den antydda utvägen och man undgår därigenom dels olägenheten att nödgas anordna två förrättningar i stället för en, dels risken av att man vid tomtmätningsförrättningen kan komma till ett annat resultat angående den blivande tomtens gränser än vid avstyckningsförrättningen. FRK har i ett analogt fall tillämpat ett likartat resonemang, nämligen då kommissionen på tal om FBL:s stadgande om registrering av särskilt lagfarna andelar i samfällighet (7: 3 sista st.) uttalar, att med att lagfart beviljats å sådan andel måste vara liktydigt att andelen uttryckligen undantagits vid lagfart å den andelsberättigade fastigheten.[4] I fråga om försäljning av fastighet med undantag av avsöndrat område hava liknande tankegångar kommit till uttryck i rättslivet.[5]

---

[1] Se FRF 33 § 4 st. enl. KK 20/11 1931 samt LantmSt:s utl. nr 90 U/1938.

[2] Jfr ett uttalande i bet. 1911 om FBL II s. 349, även återgivet i Grefberg, FBL, 1 uppl. s. 34 noten (men ej i 2 uppl.): »Enligt vanlig uppfattning varder ett område, som upplåtits från en fastighet, även om särskild åtgärd för områdets avskiljande ej föregått, genom lagfart å upplåtelsen förvandlat till en särskild fastighet.»

[3] FRKMedd IV s. 39, XXIV s. 29 och XXVI s. 42. Samma mening se Anvisningar II s. 36.

[4] FRKMedd XIV s. 33.

[5] Se H 1910 s. 530 och JOBer 1928 s. 11 ff.

Stamfastighet kan vid avstyckning genom tomtindelning vara fastighet eller i fastighetsindelning ej ingående område. Vad beträffar den senare kategorien hänvisas till vad som sagts i fråga om vanlig avstyckning.[6]

Även fastställandet av stadsplan kan hava en liknande avstyckande verkan. Skall enligt fastställd stadsplan del av (rättsligen bestående) tomt uteslutas ur tomtindelning, är nämligen sådan tomtdel, då lagfart däråå sökes eller tomtdelen skall utan föregången lagfart avföras ur tomtboken, att anse som avstyckad genom fastställelsen å stadsplanen. Det förra alternativet ifrågakommer då tomtdelen skall läggas till gata eller dylikt och staden ej sökt lagfart å tomten eller tomtdelen och ej förvärvat tomten eller tomtdelen genom icke lagfartspliktigt fång[7]; i andra fall skall området omedelbart föras till stadsägoboken eller bih. C[8].

Vid tillämpningen av samtliga nu genomgångna delningsinstitut anses man ha att utgå från den indelning registret redovisar (bortsett från svårigheten med den bristande redovisningen i bih. C), även om fel skulle hava begåtts vid registrets upplåggande[9], såvida icke detta i laga ordning rättats[1].

Mark, som registrerats i tomtbok, stadsägobok eller bih. C, kan även utan att en delningsåtgärd förekommit överföras till en annan av dessa längder. Anledning härtill är i regel ändring i stadsplan eller tomtindelning eller inträde av de förut nämnda förutsättningarna för att ett område skall upptagas i bih. C. Det skulle emellertid föra för långt att här i detalj utföra de registreringstekniska finesser, som därvid komma i betraktande.[2]

FBL 2 och 3 kap. äro tillämpliga för samhälle å landet, varest finnes tomtindelning såsom i stad (2: 15, 3: 9). Detsamma torde utan uttrycklig föreskrift gälla 1 kap.[3] Konungen kan förordna,

---

[6] Ovan s. 95 f.

[7] Se FRF 13 § 5 st. och FRKMedd XXXI s. 9.

[8] Se FRF 13 § 3 st. samt FRKMedd XXIX s. 3 och XXXI s. 9 och 10.

[9] FRK har understrukit detta i ett utlåtande i rättsfallet R 1936 Ju 1, där det bl. a. heter: »I anledning härav får kommissionen framhålla, att sedan fastighetsindelningsbeslut meddelats och registret enligt detta beslut upplagts, registret skall utgöra grundvalen för all följande fastighetsindelning och fastighetsbildning. Avstyckning skall alltså ske från de fastigheter, som registret upptager. Om ett område rätteligen ej bort ingå i en sålunda tillkommen fastighet har därvidlag ingen betydelse. Det är fastigheten enligt registret, som är föremål för delningen.»

[1] Se ovan s. 92 f.

[2] Jfr t. ex. FRKMedd XXXI.

[3] Detta torde framgå av uttalanden i bet. 1916 om FBL s. 281 och KProp 91/1921 s. 29 ff.

att fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna skall föras för vissa samhällen på landet. Om sådant förordnande givits, skola 5—7 kap. tillämpas (5: 20, 6: 15, 7: 17) och, sedan registret upplagts, 4 kap. (4: 4).[4]

Har dylikt förordnande ej givits, inträffar alltså, att FBL 1—3 kap. skola tillämpas inom ett område, för vilket jordregister föres och i övrigt JDL och SmlL gälla. Till jordregistret föres i sådant fall tomtbok enligt JRF § 37. Man kan härvid fråga hur FBL 1: 3 skall tolkas. Någon motsvarighet till bih. C finnes icke, varför avstyckning genom tomtindelning endast ifrågakommer från fastighet eller för flera fastigheter samfälld mark. Någon ledning för vad som därvid skall anses såsom fastighet giva icke förarbetena, ehuru det väl kan förmodas att man hit får räkna — förutom rättsligen bestående tomt — de enheter, som avses med ordet fastighet i JDL 19: 1.[5]

Slutligen böra uppmärksammas några speciella situationer. Det kan sålunda förekomma jord, oskiljaktigt förenad med tomt. Sådan jord skall vid registrets upplåggande registreras såsom stadsäga, alltså som en särskild fastighet, men vid såväl tomten som stadsägan skall anteckning göras om bandet mellan dem.[6] För upplösning av detta band fordras KM:ts medgivande; föreligger sådant anses någon särskild avstyckning ej erforderlig.[7]

Till tomt kan även höra andel i samfällighet. Om sådan andel utbrytes, skall den registreras såsom stadsäga med anteckning om det band som förenar den med tomten.[8] Sådan stadsäga torde kunna skiljas från tomten genom avstyckning.[9] Område som för

---

[4] Intill dess registret upplagts gäller SmlL, se dess 4 §.

[5] Se ovan s. 71 ff. Vad särskilt beträffar sämjelott kan man påpeka, att avsöndring ansågs kunna ske från sämjelott och att under tiden 1/1 1918—1/7 1921 tomtindelning kunde enligt HKL 27 § i här avsedda samhällen genomföras genom avsöndring.

I detta sammanhang kan det vara anledning att erinra om en annan tolkningssvårighet, nämligen beträffande övergångsbestämmelsen till FBL 1: 2 enligt lag 29/5 1931 (jfr övergångsbestämmelsen i lag 13/5 1921). Här stadgas, att bestämmelsen att administrativt bildad tomt ej är att anse såsom rättsligen bestående tomt, innan den blivit införd i tomtboken, ej skall äga tillämpning, förrän fastighetsregister upplagts för vederbörande samhälle. Det synes förf. uppenbart att man i fråga om samhälle med jordregister och tomtbok icke kan tolka bestämmelsen så att 1:2 aldrig blir tillämplig utan måste läsa övergångsbestämmelsen som om där stode »tomtbok» i st. f. »fastighetsregister». Se KProp 91/1921 s. 54.

[6] FRF 12 § 7 st. och 18 § 5 st.

[7] FRKMedd X s. 63.

[8] FBL 7: 10. Jfr not 6 ovan.

[9] JustDep:s exempelsamling 1917 s. 12—13 och 18—19.

stadsäga utbrytes ur samfällighet anses däremot lagt till stadsägan.[1] FRK har, ovisst på vilken grund, uttalat att andel i samfällighet endast kan tillkomma fastighet och alltså icke mark, som redovisats i bih. C, varför andel, vilken tillhör mark som föres dit, skall redovisas såsom stadsäga. Det synes vara kommissionens mening att någon avstyckning icke skulle vara erforderlig då andelen på detta sätt frånskiljes den mark den förut tillhört.[2]

3. Vissa gemensamma frågor.

Sedan nu reglerna om fastighetsindelningen på landsbygden och i städer och stadsliknande samhällen framställts, återstå vissa för land och stad gemensamma frågor.

A. Fastighetsbildning vid ändring i rikets indelning.

Städernas jord redovisades icke i jordeboken. Då ett område på landsbygden, som icke utgjorde jordeboksenhet, lades till stad, var det därför nödvändigt att skilja området från den enhet det tillhörde och avföra det ur jordeboken. Även då område lades till köping, som utgjorde egen kommun, ansågs det erforderligt att det skildes från den jordeboksenhet det tillhörde. I det senare fallet hade utvecklat sig den praxis, att KMt såsom villkor för köpingsbildning föreskrev att området skulle för sig mantalssättas eller på annat behörigt sätt för alltid avsöndras. Efter tillkomsten av HKL föreskrev man i stället, att utbrytning skulle ske »genom ägostyckning eller annorledes i behörig ordning». Detta var emellertid otillfredsställande därför att de olika delningsinstituten för sin användning krävde vissa förutsättningar, som ej alltid voro förhanden. Ägostyckning kunde sålunda ske blott av vissa slag av fastigheter[3], medan avsöndring ej var möjlig utan överlåtelse och ej fick ske utöver vissa storleksgränser. Vidare kunde man ej framtvinga delning mot fastighetsägarens vilja, och exempel finnes på att en dylik reglering av administra-

[1] Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 326.
[2] FRKMedd XXIV s. 17.
[3] Jfr ovan s. 68.

tiv indelning måst t. v. uppskjutas då fastighetsdelning ej kunde komma till stånd.[4]

Efter tillkomsten av FBL kom frågan i ett nytt läge beträffande fastighet varav en del tillhörde stad eller annat område för vilket upplagts fastighetsregister enligt FBL. Sådan fastighetsdel skall — i den mån den icke är av beskaffenhet att böra redovisas i bih. B eller C — i registret upptagas såsom stadsäga. Om den upptagits såsom stadsäga anses den i och med fastställelsen å fastighetsindelningen avskild från återstoden av den fastighet den förut tillhörde.[5] Härmed är alltså en uppdelning av fastigheten mellan de administrativa områdena gjord.

Vidare stadgade FBL 7: 17, att sedan registret upplagts, fastighet eller område, som inginge i registersamhället, skulle avföras ur jordeboken, där så ej förut skett. För detta ändamål erfordrades emellertid bestämmelser om mantalsfördelning, och dylika utfärdades genom KK 13/7 1917, kompletterad genom KK 26/7 1918. Enligt dessa författningar skulle genom mantalssättning en uppdelning av mantal ske mellan de områden, som skulle avföras ur jordeboken, och återstoden av de äldre enheterna. Genom KK 25/4 1924 ersattes 1917 års föreskrifter med nya likartade, enligt vilka fördelning av mantalet ej alltid behövde ske, utan uppdelningen av en jordeboksenhet även kunde göras så att viss del upptogs såsom särskild lägenhet.[6]

Tanken var ursprungligen att mantalssättningen blott skulle avse att göra det möjligt att ordna förhållandena i jordeboken.[7] Enligt 1917 års kungörelse skulle mantalsfördelningen ske blott mellan hela jordeboksenheter, men 1918 års kungörelse tillade att, om jordeboksenheterna vore delade i flera fastigheter med ägor å ömse sidor om gränsen, mantalsfördelningen skulle avse även

---

[4] Se närmare bet. 1911 om FBL II s. 328 ff. samt Malmgren, Stadsbildningen ur rättslig synpunkt, s. 131 ff. Jfr H 1906 s. 467 och 1916 B 295 (SvLT nr 38) samt R 1910 Jo 14. I rättsfallet H 1913 B 167 (SvLT nr 17) omtalas emellertid ett fall då KB i och för en köpingsbildning (Morastrand) fastställde avsöndringar utan att överlåtelser synas hava förelegat. Kammarkollegium godtog i utslag 31/10 1905 en efter ikraftträdandet av HKL gjord mantalssättning för utbrytning av Kopparbergs köping i Örebro län (även KM:ts förordnande att området borde utbrytas hade givits efter nämnda tidpunkt).

[5] Bet. 1916 om FBL s. 274, FRKMedd VII s. 19 f.

[6] Förarbetena till dessa förf. finnas återgivna i FRKMedd XI s. 53 ff. och XIV s. 35 ff. Om tidigare förslag på detta område se bet. 1911 om FBL I s. 75 ff. och II s. 328 ff. samt bet. 1911 om JDL s. 72 och 254 f.

[7] FRKMedd XI s. 55 och XIV s. 38 ff.

dessa fastigheter var för sig. Härmed var man på glid mot att betrakta mantalssättningen såsom en jorddelningsförrättning, vilken uppdelade dessa på marken utbrutna fastigheter.

Fastställelse av fastighetsindelning i samhället föranledde icke att det till samhället hörande området avskildes ur jordregistret, utan detta skedde först då mantalssättning ägt rum. LantmSt har i skrivelse 10/12 1918 till en överlantmätare uttalat att så borde ske, med följande motivering: »Då område, som ingår i samhälle, enligt meddelade bestämmelser skall uteslutas ur jordeboken, måste genom mantalssättningsåtgärden en ny fastighetsbildning hava kommit till stånd, vilken bör redovisas i jordregistret. I fråga om mantalssättningsförrättning av ifrågavarande slag är alltså tillämpligt, vad i 7 och 28 §§ i jordregisterförordningen föreskrives angående fastställd lantmäteriförrättning, varigenom fastighet delats i flera lotter.»[8] Generella föreskrifter om registreringen lämnades sedermera i cirkulär 13/11 1924 och 3/6 1925[9], varefter uttryckliga bestämmelser infördes i JRF genom KK 16/12 1927. Enligt dessa likställdes mantalssättning med andra lantmäteriförrättningar.[1]

Dessa föreskrifter bygga alltså på den uppfattningen, att mantalssättningen medförde en uppdelning av de fastigheter, som skuros av en nytillkommen administrativ gräns.[2] Men i de fall då fastighetsregister enligt FBL hade upplagts på ena sidan om gränsen redan innan mantalssättning skedde — denna ordningsföljd torde hava varit regel[3] — hade man hamnat i en dualism, i det att fastighetsbildningen skedde två gånger, varvid det första momentet kom att avspeglas i nämnda register, det andra i jordeboken och jordregistret[4]. Dualismen hänger tydligen samman med att uteslutningen ur jordeboken från samhällets synpunkt blott var en följdåtgärd, till vilken inga särskilda rättsverkningar anknötos,

---

[8] FRKMedd XI s. 59.

[9] LantmSt:s Medd 31/1924 och 28/1925.

[1] Inga föreskrifter ha givits om registrering i jordregistret av den delning som sker genom fastställelse å fastighetsindelning i samhället.

[2] Se också FRKMedd XIX s. 6 och XXXII s. 19.

[3] Se FBL 7: 17 samt FRKMedd VII s. 20 och XXXII s. 19.

[4] I vissa avseenden åstadkom emellertid mantalssättningen en ytterligare uppdelning. Område, som upptagits i bih. C, ansågs icke därigenom avskilt från den utanför samhället liggande delen av den fastighet, området förut tillhört, se bet. 1916 om FBL s. 274. Icke heller skedde vid registrets upplåggande en fullständig delning av samfälligheter, som berördes av indelningsändringen eller tillhörde fastigheter, som berördes därav, se KProp 86/1930 s. 41 samt nedan s. 108 f.

medan för registreringen på landet jordeboken var grundvalen och de åtgärder, som skulle möjliggöra uteslutningen ur denna, framstodo såsom de sista stadierna av fastighetsbildningen innan denna blev definitiv. Dock synes man ej alltid hava i konsekvens härmed utfört tanken så, att förändringen i jordeboken uppfattades som grund för förändringen i jordregistret, utan byggt denna senare ändring direkt på mantalssättningen. Sålunda har LantmSt vid ett tillfälle uttalat att registrering borde ske utan avvaktan på den av mantalssättningen föranledda ändringen i jordeboken.[5] Vid ett senare tillfälle har styrelsen däremot yttrat: »Då fastställd mantalssättning föranlett beslut om redovisningen i jordeboken och därigenom även rörande enhetsbildningen i jordregistret samt erforderliga registreringsåtgärder .... därefter vidtagits ....»[6]

Kungörelserna om mantalssättning gällde blott det fall, att område skulle uteslutas ur jordeboken, men icke det fall att området utan att uteslutas ur jordeboken skulle överflyttas från ett förvaltningsområde till ett annat. KMt ansåg sig emellertid till en början oförhindrad att vid beslut om indelningsändringar av det senare slaget föreskriva att mantalssättning skulle äga rum. Emot denna praxis framfördes sedermera betänkligheter med motivering att ett jorddelningsförfarande måste äga stöd i civillag, vilket väl var fallet beträffande mantalssättning enligt 1917 och 1924 års kungörelser, vilka byggde på bestämmelserna i FBL, men icke beträffande mantalssättning i nu sist angivna situation. På grund härav upphörde denna KM:ts praxis.[7]

Slutligen tillkom lagen 25/4 1930 om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning med mera. Genom denna lag avsåg man att ersätta mantalssättningen med ett i anslutning till JDL:s bestämmelser om avstyckning moderniserat förfarande, omfattande samtliga fall av indelningsändring. En orsak till de nya bestämmel-

[5] FRKMedd XI s. 62. Ändringen i jordeboken måste dock avvaktas om särskild jordebokslägenhet utan mantal bildats, enär denna måste ha nytt namn.

[6] KProp 126/1939 s. 11. Registreringsföreskrifterna lämna knappast klart besked på denna punkt, se t. ex. 1924 års nyssnämnda cirkulär. Att märka är att KB:s beslut om ändring i jordeboken skulle underställas kammarkollegium för att bli gällande, vilket dock icke alltid synes hava iakttagits, se FRKMedd XX s. 11 ff.

[7] Diskussionen härom, se FRKMedd XI s. 67 ff., XIV s. 37 ff., XXI s. 15 ff. och 29 ff., XXIII s. 59 ff. och XXVI s. 14 ff. samt KProp 86/1930 s. 37 f. Huruvida man med utgångspunkt från denna senare uppfattning får anse att mantalssättning som sålunda skett icke haft fastighetsbildande verkan är väl högst osäkert. En sådan mening synes i varje fall hava omfattats av kammarrådet Wohlin i ett yttrande till kammarkollegii protokoll, återgivet i FRKMedd XIV s. 38 f.

sernas utformning var också att jordeboken mist mycket av sin betydelse och att dess avskaffande stod på dagordningen.[8]

För de fall då indelningsändringen föranleder upplåggande av fastighetsregister enligt FBL består alltjämt en dualism mellan registerupplåggandets fastighetsbildande verkan och verkan av avstyckning enligt 1930 års lag. Liksom mantalssättning enligt 1917 och 1924 års kungörelser ansågs böra ske först sedan fastighetsregister upplagts, så synes man förutsätta att avstyckning enligt 1930 års lag i regel ehuru kanske icke nödvändigt skall komma i efterhand.[9]

Denna av den historiska utvecklingen betingade tidsföljd mellan åtgärderna ger upphov till svårigheter vid reglernas tolkning och tillämpning, vilka skola antydas i det följande. Det är svårt att förstå varför man icke undanröjer dessa genom en föreskrift att fastighetsregister enligt FBL skall upplåggas (eller åtminstone upplåggandet avslutas) först sedan avstyckning enligt 1930 års lag ägt rum, där så erfordras. Det naturliga är ju att delningen mellan de båda administrativa enheterna sker först, och att registreringsåtgärderna följa därefter. Då jordeboken från och med 1 juli 1936 icke längre föres utom i vissa avseenden, har all anledning att bibehålla dualismen bortfallit.

Enligt 1 § i 1930 års lag skall, om del av fastighet överflyttas från ett förvaltningsområde till ett annat, fastigheten delas i överensstämmelse härmed. Detsamma gäller om del av fastighet ligger inom område, för vilket skall föras fastighetsregister enligt FBL. 7 § föreskriver att man i regel bör avstycka den del, vars ägovidd är minst eller vars avstyckande förorsakar minsta kostnaden.

I fråga om samfälligheter skall dock icke en fullständig uppdelning ske. Om man vill göra detta, måste följande åtgärder vidtagas:

a) Dels bör man vid delning av en utbruten fastighet giva varje del hela fastighetens andel i de samfälligheter, som ligga på samma sida om gränsen som delen.[1]

[8] Enligt övergångsbestämmelserna kunde emellertid mantalssättning alltjämt ske efter särskilt förordnande av KMt, om beslut om indelningsändring meddelats före lagens ikraftträdande. Denna möjlighet borttogs genom KK 5/5 1939. Se KProp 126/1939.

[9] Se FRKMedd XXIX s. 31 ff. och XXXII s. 17 ff.

[1] Varje samfällt område är skifteslag för sig enligt JDL 1: 2 under 3, och om ett sådant område skäres av den administrativa gränsen blir det enligt JDL 1: 3 därmed

b) Dels bör, om ett samfällt område ligger på ena sidan gränsen och alla delägande fastigheter på den andra, hela detta område avstyckas till en fastighet.

c) Dels bör, om de delägande fastigheterna äro fördelade på båda sidor om gränsen, andelarna för de fastigheter, som icke ligga på samma sida som samfälligheten, avstyckas till en eller flera särskilda andelsfastigheter.

I det ursprungliga förslaget till lag tänkte man sig att en dylik fullständig uppdelning borde ske, men man stannade slutligen för att delning borde ske endast i fallet a).[2] Om andel sedermera utbrötes borde dock ny delning ske. Genom lagändring 5/5 1939 föreskrev man att delning borde ske jämväl i fallet b).[3]

Delningsobjektet betecknas i 1 § såsom »fastighet» och härmed förstås enligt paragrafens sista stycke »vad som enligt gällande bestämmelser skall såsom särskild fastighet redovisas i fastighetsregister».[4] Denna bestämmelse ansågs behövlig »bl. a. till klargörande därav, att om administrativ gräns kommer att sammanfalla med en vid sämjedelning av fastighet överenskommen skillnadslinje, avstyckning i allt fall måste ske».[5] Enligt den ursprungliga lydelsen av 7 § skulle man emellertid taga den hänsynen till en sämjedelning gjord före år 1928 att, om ej delägarna påkallade skifte, varje sämjelott på avstyckningssidan skulle avstyckas till särskild fastighet, och att därefter frågan om skifte å den sämjedelade fastigheten skulle anses förfallen.[6] Detta ofullständigt genomtänkta stadgande medförde emellertid att sämjelotterna på den sidan gränsen, där stamfastigheten(?) låg, väl blevo orubbliga men icke kommo att registreras såsom särskilda fastigheter om de tillhörde jordregisterområde. Vidare medförde stadgandet egendomliga konsekvenser beträffande avstyckad sämjelotts inteckningsansvar. På grund härav korrigerades

uppdelat i skifteslag. Regeln möter därför inga betänkligheter av det slag som diskuteras nedan s. 213.

[2] Se KProp 86/1930 s. 46, 50, 26 ff. och 34. Jfr FRKMedd XXIX s. 25 ff. och 34.

[3] Se KProp 126/1939. Vid mantalssättning skedde en uppdelning i samtliga tre fall. Se KK 25/4 1924 2 och 4 §§ samt registreringsföreskrifterna i LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 II § 7 mom. 7 med tillhörande exempel ävensom FRKMedd XI s. 63 ff.

[4] Definitionen har sedan upptagits även i annat sammanhang, se nedan s. 149 f. Jfr nedan s. 129.

[5] KProp 86/1930 s. 47. Någon annan anledning till att definitionen var behövlig angavs ej.

[6] KProp 86/1930 s. 48 ff., 28 ff. och 34 f.

lagrummet genom lag 5/5 1939 därhän, att, sedan det visat sig att ingen lottägare påkallar skifte, varje sämjelott skall vid förrättningen behandlas såsom en fastighet och att, sedan förrättningen fastställts, sämjedelningen skall hava samma verkan som fastställt laga skifte. Skulle skifte påkallas, får förrättningen vila.[7] Konsekvensen av detta stadgande blir att avstyckning icke behöver ske, om sämjedelningslinje sammanfaller med den administrativa gränsen, och att, om sämjelott skäres av gränsen, denna lott blir styckningsobjekt. Definitionen på »fastighet» i 1 § synes därmed hava mist något av sitt existensberättigande.[8]

Om avstyckningsförrättning enligt 1930 års lag sker innan fastighetsregister enligt FBL upplagts på någondera sidan, uppstå inga komplikationer, utan förrättningen kommer att i vanlig ordning registreras.

Om däremot förrättningen sker först efter det att dylikt register upplagts för ett samhälle på ena sidan gränsen, uppstå under den ofta långa mellantiden olika svårigheter. Från samhällets synpunkt är en uppdelning efter den administrativa gränsen redan gjord. För jordregistret utanför samhället existerar emellertid icke någon uppdelning. Det är uppenbart att den till samhället hörande delen av fastigheten kan göras till föremål för särskild inskrivningsåtgärd, och man synes icke gärna kunna antaga att icke även återstoden av fastigheten skulle kunna det, ehuru delningen icke är antydd i fastighetsboken, blott den på annat sätt styrkes för inskrivningsdomaren.[9] Det är emellertid oklart om den till samhället hörande fastighetsdelen alltjämt skall anses inbegripen under fastighetens jordregisterbeteckning, och denna oklarhet kan föranleda tvivel om innebörden i åtgärder som förklarats avse denna jordregisterfastighet.[1]

Då i sådant fall avstyckning enligt 1930 års lag äger rum skall man bortse från, att en tidigare skedd fastighetsindelning i samhället medfört att de äldre fastigheter, som skäras av den administrativa gränsen, redan äro uppdelade utmed denna. LantmSt

---

[7] Se KProp 126/1939.
[8] Se vidare följande s.
[9] Se FRKMedd XXXII s. 21.
[1] Se a. a. s. 17 ff. och nedan s. 157 ff. Även om man på denna punkt hade en klar rättsregel, skulle likväl osäkerheten icke alltid vara undanröjd, då delningen icke framgår av exempelvis fastighetsboken och åtgärdens effekt därför kan komma att in casu uppfattas oriktigt.

har t. o. m. gjort gällande, att man vid förrättningen skulle bortse även från den uppdelning inom samhället, som uteslutande har sin grund i beslutet om fastställelse å fastighetsindelningen. Man skulle alltså blott taga hänsyn till sådana efter indelningsändringen gjorda delningar, som, om jordregister alltjämt förts i samhället, skulle hava redovisats däri.[2] Oavsett om detta uttalande innebär en rätt uttolkning av lagen visar det huru föga genomtänkt den i 1 § av 1930 års lag givna definitionen på lagens term fastighet är. Definitionen hänvisade till »vad som enligt gällande bestämmelser skall såsom särskild fastighet redovisas i fastighetsregister». Termen fastighetsregister avser uppenbarligen såväl fastighetsregister enligt FBL som jordregister. Då nu i vissa avseenden olika regler gälla för dessa båda register, kan definitionen komma att vara oanvändbar. Detta inträffar just vid tillämpningen av 1930 års lag, om ett visst område, som ifrågasättes utgöra fastighet, faller till en del inom samhälle med fastighetsregister enligt FBL, till en del på landsbygden. Den förstnämnda delen skall upptagas såsom enhet i samhällets register och är kanske redan upptagen däri. Från jordregistrets synpunkt äro emellertid de bägge delarna alltjämt tillsammans en fastighet och så betraktar även 1930 års lag saken. Samma kollision kan f. ö. inträffa om en administrativ gräns mellan två samhällen med fastighetsregister enligt FBL förskjutes. Antag att av stadsägan nr 1 + 2 i samhället A området nr 1 vid indelningsändring flyttas till samhället B. Detta område skall i fastighetsregistret för B upptagas såsom särskild stadsäga. Likväl betraktas vid tillämpning av 1930 års lag områdena nr 1 och nr 2 uppenbarligen alltjämt såsom en fastighet. Begreppet fastighet synes alltså i 1930 års lag snarare beteckna »vad som enligt gällande bestämmelser skolat upptagas i det för det område, som beröres av indelningsändringen, dittills förda fastighetsregistret».

I vissa avseenden sträcker emellertid avstyckningen sin verkan längre än fastställelsen å fastighetsindelningen. Detta gäller i fråga om uppdelningen av samfälligheter, vilka såsom förut nämnts icke anses berörda av den sistnämnda åtgärden.[3] Även avstyckningen kan sålunda föranleda vissa förändringar i ett efter indel-

[2] FRKMedd XXXII s. 15 ff.
[3] Ovan s. 106 not 4.

ningsändringen upplagt fastighetsregister enligt FBL. I det ovan med b) betecknade fallet kan t. o. m. en ny fastighet uppkomma.[4]

Det kunde ifrågasättas, att fastighet, som skäres av administrativ gräns, icke borde få delas i vanlig ordning, innan förrättning enligt 1930 års lag ägt rum eller åtminstone delning skett genom fastställelse å fastighetsindelning. Man har emellertid icke velat under en kanske lång övergångstid låsa fast jorddelningen så som en dylik regel skulle göra, utan ansett att avstyckning borde få ske från den odelade fastigheten, och att därvid den lag skall tillämpas, som gäller för det område, där styckningslotten ligger.[5]

B. Fastighetsbildning vid tvångsförvärv.

Ett tvångsförvärv av jord omfattar ofta ett område, som icke utgör en eller flera fastigheter i den bemärkelse, vari JDL 19: 1 eller FBL använda detta ord. Man skulle då kunna tänka sig att ett dylikt område borde avskiljas genom avstyckning. I en typ av fall har man också valt att anknyta tvångsförvärvet till ett avstyckningsförfarande av något modifierad karaktär, medan man i andra fall stannat för att låta själva tvångsförvärvet konstituera en delningsåtgärd jämnställd med avstyckning.

a) Förvärv enligt ensittarlagen.

Vid tvångsförvärv enligt ensittarlagen har man gått den förstnämnda vägen. Om ett område som skall lösas icke utgör »särskild fastighet»[6], skall inlösningsförfarandet fullbordas genom att fastställelse meddelas å avstyckning av området (ensittarlagen 13 och 18 §§). Före tillkomsten av JDL skulle på landsbygden avskiljandet ske genom fastställelse å avsöndring: KB skulle enligt 1918 och 1920 års ensittarlagar vid fastställelseprövningen »så förfara, som vore området av jordägaren avsöndrat, och, där till områdets avsöndrande särskilt tillstånd skolat erfordras, sådant vore sökt». Om fastställelse vägras, förfaller frågan om inlösen.

[4] Ovan s. 109.

[5] FRKMedd XXIX s. 31 ff. och XXXII s. 11 ff., jfr H 1934 B 1184. Om äldre rätt se H 1926 s. 389 samt FRKMedd V s. 43 f. och VI s. 1 ff.

[6] Enligt 1918 och 1920 års ensittarlagar fick t. o. m. »särskild fastighet» icke inlösas. Se om denna egendomliga regel KProp 172/1918 s. 34 f., Motion FK 82/1921 s. 12 f., KProp 251/1922 s. 28 samt KProp 142/1925 s. 19 f. och 161 f.

För fastställelseprövningen skola gälla bl. a. bestämmelserna i JDL 19: 2, varav följer att ensittarlagen beträffande landsbygden helt ansluter sig till det fastighetsbegrepp, varå JDL 19 kap. bygger och som förut analyserats.[7] Någon direkt hänvisning till FBL 5 kap. 1 och 17 §§ har icke givits, men det är uppenbart att man för område, där detta kap. är tillämpligt, avsett att avstyckning enligt ensittarlagen blott skall vara ett specialfall av avstyckning enligt nämnda kap. och alltså ske från de enheter, som där förutsättas kunna utgöra stamfastighet.

Hänvisningen till JDL 19: 2 innebär att inlösen i vissa fall kan ske av mark, tillhörande sämjelott som kommit till stånd före 1928. Man har dock funnit sig böra genom särskild lagändring år 1929 höja den i nämnda lagrum utsatta gränsen för avstyckning från sämjelott till hälften av dennas ägovidd.[8] Då denna gräns nåtts, kan inlösen ej alls ske. Vad beträffar mark, som sämjedelats efter 1927, har departementschefen i förarbetena till nämnda lagändring uttalat, att ensittaren torde vara oförhindrad att rikta sitt lösningsanspråk mot samtliga delägare i den sämjedelade jorden.[9] Häri ligger tydligen att avstyckning bör ske från hela den eller de fastigheter, som sämjedelats. Denna lösning står i strid med den regel, som förf. tidigare om än med någon tvekan ansett sig böra utläsa ur JDL 19: 2.[1] Det är emellertid föga tilltalande att antaga, att sämjedelning skulle kunna göra om intet en eljest befintlig lösningsrätt, och man är måhända därför tvungen att för detta fall godtaga den nyss uttalade regeln. Löseskillingen bör alltså fördelas på samtliga delägare i det sämjedelade området. Om delägarna ej sedan kunna komma överens om jämkning i sämjedelningen, måste den som avstått marken begära skifte för att få förlusten utjämnad på alla delägarna. Skulle emellertid skifte jämlikt JDL 1: 8 vägras har man kommit in i en återvändsgränd: den som fått lämna ifrån sig mark kan ej genom jorddelningsåtgärd få någon kompensation utöver sin andel i löseskillingen. De lege ferenda kan en lösning erhållas om man stadgar att en sämjedelning icke utgör hinder

[7] Ovan s. 71 ff. Jfr KProp 130/1927. Det är tydligt att man tidigare avsåg att på samma sätt anknyta till reglerna om avsöndring.

[8] Se ensittarlagen 18 § enligt lag 5/4 1929 och KProp 36/1929 s. 43 ff.

[9] KProp 36/1929 s. 53. Uttalandet bör tydligen avse även mark varå FBL är tillämplig och som sämjedelats efter det att fastighetsregister enligt FBL upplagts.

[1] Ovan s. 75 f.

för delägare att påkalla tillämpning av samäganderättslagen, resp. bysamfällighetslagen.[2] Redan nu kunde man kanske tänka sig att komma ur svårigheten genom att ge delägaren i fråga ett anspråk gentemot meddelägarna på deras andelar i löseskillingen.

b) Förvärv enligt expropriationslagen och vattenlagen.

Det är en vedertagen uppfattning, att tvångsförvärv enligt ExprL och VL samt vissa äldre bestämmelser om ändring och utrivning av vattenverk ger upphov till en med avsöndring resp. avstyckning likartad fastighetsbildning, där icke det förvärvade området förut utgör fastighet enligt JDL 19 kap. eller FBL. Uttryck för denna uppfattning ge framför allt registreringsbestämmelserna i JRF § 18 och FRF 17 § 2 mom.[3] Det har ifrågasatts att man skulle till dessa tvångsförvärv anknyta ett avstyckningsförfarande, men man har slutligen av sparsamhetsskäl stannat för att bibehålla den fastighetsbildande verkan av själva tvångsförvärvet och blott föreskriva att i samband med detta skall ske kartläggning av området i fråga och utstakning av dess gränser.[4]

Undersökningen möter här ett annat problem än de förut behandlade. Det gäller att i det allmänna systemet för fastighetsbildning passa in vissa speciella företeelser. Till en fastighetsbildning genom avstyckning anknytas vissa rättsverkningar, vilka komma att behandlas närmare i det följande.[5] Här rör det sig om fall, då samma rättsverkningar inträda utan någon dylik delningsåtgärd. För att få kontinuitet i rättssystemet betraktar man då saken så, att det faktum, som medför de ifrågavarande rättsverkningarna, anses konstituera en med avstyckning likställd delningsåtgärd.

---

[2] Se härom närmare nedan s. 292.

[3] Se vidare bet. 1905 om JRF s. 98 f., bet. 1911 om FBL II s. 213 samt Östergren, Häradshöfdingarnas medverkan, s. 13 ff. och Å. Holmbäck, Begränsade sakrätter, s. 202 not 2. Det bör måhända understrykas, att de fall, undersökningen avser, icke behöva sammanfalla med dem som avses i ExprL 7 §, då där talas om expropriation av »del av en fastighet». Begreppet fastighet kan här hava en annan innebörd än i JDL 19 kap. och i FBL, en fråga som icke finnes anledning att diskutera i detta sammanhang. Se Strahl, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser, s. 102 ff., samt Ernberg, Expropriationsskada, s. 109 ff.

[4] Se lagar 5/5 1939 om ändring av ExprL och VL samt KProp 5/1939 ävensom tidigare SOU 1924: 40 s. 199 och KProp 38/1926 s. 262. Av intresse är också Th. Anners, Om anskaffandet av järnvägskartor till lantmäterikontoren i länen, SvLT 1920 s. 49 ff.

[5] Nedan s. 152 ff. och 293 ff.

De rättsverkningar, som i detta sammanhang åsyftas, äro att ett på ifrågavarande sätt tvångsförvärvat område kan lagfaras för sig och utgöra en enhet i inteckningsavseende utan att någon särskild delningsåtgärd ägt rum. Att lagfart kan utan delning meddelas på område, som blivit föremål för tvångsförvärv enligt ExprL och VL har antagits i äldre rättspraxis och vidhållits jämväl efter ikraftträdandet av JDL.[6] I IntF 24 § stadgas att ett tvångsförvärvat område blir fritt från ansvar för inteckning, som meddelats däri, och något villkor om delning då området icke utgör fastighet enligt JDL 19 kap. eller FBL har icke uppställts.

Det är nu av intresse att närmare undersöka vid vilken tidpunkt av tvångsförfarandet man bör anse att fastighetsbildningen sker. Man kan icke välja denna tidpunkt senare än då någon av de omtalade rättsverkningarna inträder. Å andra sidan är det icke behövligt att välja en tidigare tidpunkt, och det synes därjämte olämpligt att anse fastighetsbildningen ske förrän tvångsförvärvet är definitivt och ett för framtiden bestående resultat av förfarandet sålunda föreligger.

I detta sammanhang är stadgandet i IntF 24 § av stor betydelse, då det ger en terminus ante quem. Enligt detta lagrum upphör inteckningsansvaret för exproprierat eller enligt VL inlöst område då den fasta egendomen »blivit avträdd samt ersättningen å behörig ort nedsatts», eller, om ersättning skall utgå genom kraftöverföring, denna i föreskriven ordning påbörjats. Mot denna bestämmelse korrespondera föreskrifter om underrättelser till inskrivningsdomaren om att förutsättningarna för dess tillämpning föreligga.

Enligt ExprL 58 § skall KB sända underrättelse till inskrivningsdomaren så snart expropriation fullbordats, varmed avses att ett lagakraftvunnet utslag om expropriationsersättningen föreligger och ersättningen nedsatts (jfr 49 §). »Avträdd» i IntF 24 § betyder i detta fall detsamma som exproprierad.[7] Fastighetsbildningen kan alltså icke ske senare än då expropriationen fullbordas. Å andra sidan kan frågan om inlösen förfalla intill dess expropriationen fullbordats, och dessförinnan kan lagfart för exproprianten icke meddelas. Alla skäl tala sålunda för att anse fas-

[6] Se s. 114 not 3 samt Svea HovR:s utslag 17/5 1929 på besvär av K. Vattenfallsstyrelsen, där HovRn (dock med allenast 3 röster mot 2) förklarade att LagfF 6 § 3 mom. icke avsåge fång genom expropriation.

[7] Se Å. Holmbäck, Begränsade sakrätter, s. 153 ff., särskilt s. 157.

tighetsbildningen äga rum i det ögonblick då expropriationen fullbordas. Vid denna tidpunkt skall också registrering ske enligt 1939 års föreskrifter härom.[8]

Vid inlösen enligt VL åter skall KB underrätta inskrivningsdomaren sedan »den genom laga kraftvunnet utslag bestämda ersättningen blivit nedsatt samt egendomen avträdd» (VL 9: 71). Här betyder »avträdd» att besittningsövergång skall ha ägt rum. Anledning till detta stadgande har angivits vara att innan besittningstagande skett lösningsrätten under vissa omständigheter kan förfalla, även om löseskilling nedsatts (VL 9: 58).[9] Fullt korrekt är detta icke, enär 9: 58 för att förvärvet skall bliva definitivt blott kräver att uppsägning av avträdaren skall ske inom viss tid. Då man emellertid i praktiken knappast kan hindra parterna att, om de äro ense, sätta sig över denna regel, synes det rimligt att såsom skett taga fasta på tillträdet såsom det faktum som utvisar att förvärvet blivit definitivt. Skulle emellertid exproprianten söka lagfart redan då behörig uppsägning skett, synes man icke kunna vägra honom detta. Det uppstår i dessa fall den svårigheten att fastighetsbildningen måste anses ske genom en enskild persons handlande, som ej kan ex officio kontrolleras. Det relevanta faktum kommer till myndigheternas kännedom antingen därigenom att exproprianten söker lagfart och styrker att uppsägning eller avträde skett, eller också därigenom att han hos KB styrker att avträde skett i ändamål att framkalla en anmälan enligt VL 9: 71 från KB till inskrivningsdomaren.[1] Man kan knappast komma längre än att taga fasta på det faktum, som sålunda styrkes inför myndighet. Registrering sker i dessa fall antingen sedan lagfart meddelats eller sedan KB fått kännedom om att marken avträtts, beroende på vilken av dessa omständigheter som inträffar först.[2]

För det fall att ersättning skall utgå medelst kraftöverföring ifrågakommer emellertid icke någon nedsättning av ersättningsbelopp, och IntF 24 § anknyter då såsom nyss nämnts till den tidpunkt då kraftöverföringen påbörjas. Det ankommer här enligt VL 9: 72 på den lösande att, sedan han tillträtt fallet och kraftöverföringen i föreskriven ordning påbörjats, själv göra anmälan

[8] Se JRF § 18 och FRF 30 § i lydelser enligt KK 5/5 1939.
[9] Se not 7 ovan a. st. med hänv.
[1] Se A. Holmbäck s. 162 med not 2.
[2] Se JRF § 32 och FRF 33 § i lydelser enligt KK 5/5 1939.

hos inskrivningsdomaren. Denna regel är emellertid egendomlig, eftersom utebliven kraftöverföring icke kan giva anledning till att lösningsrätten förfaller.[3] Det hade varit mera konsekvent att stadga, att sådan anmälan finge göras redan då marken avträtts.[4] Lagfart bör såsom eljest kunna sökas redan då uppsägning skett. Även här kan man tänka sig att åberopa olika fakta såsom avgörande för fastighetsbildningen. Registrering sker emellertid blott efter lagfart, icke på grundval av en anmälan enligt VL 9: 72.

Det är tydligt att man i dessa fall icke kan med erforderlig konsekvens i detaljerna inpassa den bestående lagstiftningen i det eljest antagna schemat med en abstrakt fastighetsbildning såsom grund för vissa rättsverkningar. Väl äro de praktiska olägenheterna härav kanske ganska obetydliga, men det framstår emellertid i klarhetens intresse såsom ett önskemål att bestämmelserna i en kommande lagstiftning utformas efter detta schema.

Vidare är av intresse att undersöka det fall att tvångsförvärvet avser mark, som ingått i sämjedelning. Det står utom diskussion att tvångsförvärv enligt ifrågavarande lagar alltid kan äga rum; frågan gäller blott vad som skall anses såsom stamfastighet och mellan vilka personer löseskillingen alltså skall fördelas. Dessa problem äro icke lösta i lag eller praxis, och förf. nödgas inskränka sig till att skissera upp vissa hithörande frågor. Det är icke gärna möjligt annat än att man bör i analogi med JDL 19: 2 och ensittarlagen 18 § anse, att på landsbygden en sämjelott, som tillkommit före 1928, kan vara stamfastighet för område som exproprieras. Då hela sämjelottens område exproprieras, uppstå emellertid svårigheter. Vill man räkna med möjligheten att ett skifte kan tillföra sämjelottens ägare ytterligare mark, borde man kanske såsom objekt för tvångsförvärvet beteckna icke sämjelotten själv utan ett från denna (från skattetalet) avskilt område. Någon praktisk regel är detta emellertid icke: den nytillkomna jorden kan säkerligen i regel icke utbrytas (JDL 1: 8) utan man får räkna med att den blir en obetydlig ideell andel i någon för annan brukningsdel utlagd ägolott, och om lång tid förflutit sedan expropriationen kommer man ofta icke att få tag på någon ägare till denna andel. Den angivna konstruktionen bör alltså förkastas

[3] Motiveringen i bet. 1917 om VL s. 354 är mycket intetsägande.

[4] Lösningen har även en saklig olägenhet. Mellan tillträdet och kraftöverföringens början kan ganska lång tid förflyta (jfr VL 9: 33, 3 st.), och det förefaller omotiverat att under denna tid hindra exproprianten från att ordna inteckningsförhållandena.

och sämjelotten såsom sådan bör anses såsom objekt för expropriationen. En ökning av sämjelotten vid skifte skulle alltså komma exproprianten tillgodo. Men å andra sidan kan man icke taga ifrån honom någon mark om sämjelotten vid skifte skulle visa sig hava varit för stor. Detta synes leda till att man såsom den mest praktiska lösningen bör låta en exproprierad sämjelott alltid ingå i skifte med innehavet såsom delningsgrund.[5]

Har åter sämjedelningen skett efter 1927 eller eljest efter det att fastighetsregister enligt FBL upplagts står det måhända i överensstämmelse med lagstiftningen i övrigt att anse hela det sämjedelade området såsom delningsobjekt. Vissa svårigheter vid en dylik lösning hava förut utvecklats beträffande förvärv enligt ensittarlagen.[6]

4. Sammanfattande synpunkter på fastighetsindelningen.

Det är nu anledning att sammanfatta resultaten av den föregående framställningen.

Vi ha sett, hur JRF tillkom med uppgift att redovisa en redan bestående indelning. Denna var icke en indelning av jordytan i faktiskt bestående bruksenheter utan en abstrakt indelning.

Tanken på en dylik indelning kan uppkomma och förbli levande endast därigenom, att till det faktum att viss jord vid något tillfälle behandlats såsom en enhet för framtiden anknytas vissa rättsverkningar. Rättsreglerna göra det i sådana fall nödvändigt att så att säga hålla fast en viss enhet och detta leder till att man uppfattar denna enhet såsom alltjämt existerande. Om enhetsbildningen sättes i system får den karaktären av en sammanhängande indelning. Olika system av rättsregler kunna anknyta till olika indelningar, och härigenom uppkommer en konkurrens mellan dessa indelningar, som var för sig sägas existera. Ur praktisk synpunkt måste det emellertid vara en fördel om man kan bygga de olika systemen av rättsregler på en och samma indelning.

I jordeboken fanns av gammalt redovisad en sådan indelning.

[5] Se vidare nedan s. 287.
[6] Se ovan s. 113 f.

Sedan en viss skatt en gång genom skattläggning eller eljest fastställts för en viss enhet, skulle denna skatt utgå oförändrad år efter år, om ej ändring i särskild ordning skedde. Dessa enheter voro därför för framtiden alltjämt aktuella och detta ledde till att man upptog dem i en särskild bok.

En annan indelning var den i ursprungliga skifteslag. Från början var detta skifteslag, byn, en ekonomisk enhet. Skiftesförfattningarna utgingo från denna enhet och gåvo regler om dess delning. Med tiden har skifteslaget upphört att vara en ekonomisk enhet, men det lever alltjämt kvar som en rättslig enhet, framför allt därför att man ännu föreskriver att vissa skiftesförrättningar skola omfatta ett dylikt skifteslag.

Ändamålet med skifte av ett förut delat skifteslag var att varje delägare skulle få den jord han ägde och brukade sammandragen till en bättre bruksenhet. Var skifteslaget förut odelat gällde det att efter en viss norm avskilja en bruksenhet för varje delägare. Enligt terminologien i SS fick varje delägare en ägolott, som alltså förutsattes komma att utgöra en bruksenhet. Bruksförhållandena kunde emellertid sedermera ändras och avvika från den en gång tillskapade ägolottsindelningen. För att denna skulle uppfattas såsom alltjämt existerande måste den kunna bli aktuell i framtiden oavsett om den överensstämde med indelningen i bruksenheter. Ursprungligen anknötos till ägolottsindelningen icke några rättsverkningar av större praktisk betydelse. Man ansåg sig vid omdelning icke behöva sammanhålla vad som förut utgjort en ägolott, utan man utlade utan hänsyn till den förra indelningen en ägolott för var och en som nu var delägare.[7] I andra avseenden tog man väl någon hänsyn till den förra indelningen, men i regel blott i den mån den alltjämt överensstämde med indelningen i bruksenheter (se t. ex. SS 1866 85 § 2 st. och 89 §). Så småningom fick emellertid ägolottsindelningen större betydelse. Under 1800-talets gång blev det allt vanligare, att man med stöd av SS 1827 12 kap. 17 § (senare SS 1866 94 §) lät lantmätare verkställa sekundärdelningar, vilka skulle omfatta en eller flera vid föregående skifte utlagda ägolotter.[8] Härmed var den praktiska förutsättningen given för föreställningen att den en gång utlagda

[7] Se ovan s. 33.

[8] Jfr ovan s. 21 f. och 40 ff. Märk den mycket otillfredsställande beskrivningen i dessa lagrum på klyvningsobjektet.

ägolotten existerade såsom en enhet oavsett växlingar i brukningsoch äganderättsförhållanden. I samma riktning verkade reglerna om ägoutbyte, vilka kommo att få praktisk tillämpning icke blott mellan primära skifteslag utan även mellan ägolotter inom ett dylikt.[9] Då man (med vissa undantag) endast tog hänsyn till ägolotter utlagda vid fastställda förrättningar, blev det naturligt att säga att ägolotten uppkommit just genom fastställelsebeslutet.

Redan SS 1827 gav emellertid i ett särskilt fall direkt uttryck för tanken på en formell från bruksenheterna avvikande ägolottsindelning, nämligen i 12 kap. 9 § (SS 1866 86 §), där det stadgades att flera ägolotter skulle utläggas för en delägare, om denne hade andel i flera jordeboksenheter.[10] Då man läser bestämmelsen kan man icke undgå att göra den reflexionen att denna situation varit ytterst främmande för lagskrivaren, som har fått göra sig särskilt stor möda att beskriva huru en delägares lott skulle i handlingarna uppdelas i flera, »till framtida upplysning».[1] Ett annat utslag av den äldre föreställningen att skifte innebar jordens fördelning mellan olika brukare och icke en uppdelning i abstrakta enheter kan man måhända finna i obenägenheten att medge skifte av jord i en mans hand, ehuru givetvis även andra skäl finnas till stöd härför.[2]

Ett bevis för hur främmande man ännu under 1800-talets senare del var för tanken på ägolotterna såsom ett system av abstrakta enheter ger Nordling. I sin kommentar till LagfF och IntF (1 uppl. 1877, 2 uppl. 1888) gör han en principiell utredning om olika slag av fastighetsindelningar. Han behandlar därvid indelningen i bruksenheter och den kamerala indelningen, men har icke en tanke på indelningen i ägolotter utlagda vid skifte.[3]

Vid ägostyckning hade lantmäteriförfarandet en annan karaktär än vid skifte. Här gällde det icke att skapa nya bruksenheter, ty anvisningen av vissa områden skulle ankomma på jordägaren, ev. därigenom att han utfärdat en överlåtelsehandling å visst område. I 1892 års förslag till bestämmelser om ägostyckning framhölls såsom förrättningens ändamål att »för bestämda på marken utlagda områden fixera skyldigheten att utgöra vederbörlig del av

[9] Jfr Backman och Faxe 21 § 2 mom. 2 p.
[10] Se ovan s. 32 f.
[1] Bestämmelsen synes också länge hava ganska allmänt överträtts, se ovan s. 33.
[2] Se ovan s. 36.
[3] Se Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl. s. 41 ff. Jfr ovan s. 1 not 2.

grundskatten och övriga hemmanet åliggande utskylder och besvär».[4] Därjämte kom, såsom i det följande närmare skall framhållas, behovet av kartläggning för säker identifiering av de olika områdena att spela en viktig roll.[5] KB:s beslut innebar alltså, att, sedan kartläggning skett, mantalet såsom skattenorm fördelades på nya enheter.

Med tiden förlorade mantalet i betydelse, och fastställelsen kom alltså att få en mer och mer renodlat abstrakt karaktär: sedan vissa förutsättningar uppfyllts, förklarade KB att en dittills befintlig enhet skulle utgöra flera enheter. Detta beslut hade reell betydelse endast på grund av att uppdelningen medförde vissa på annat håll reglerade rättsliga konsekvenser.

Vid ägostyckning utgick man från en vid delning enligt SS eller tidigare ägostyckning framkommen enhet eller någon gång från ett ursprungligt skifteslag.

På detta sätt fick man ett sammanhängande system av enheter tillkomna enligt reglerna i SS och HKL. På en punkt kunde dock systemet vara brutet. Detta var fallet då klyvning enligt SS 1866 94 § 1 st. 2 och 3 p. hade till föremål en vid sämjedelning utlagd lott.[6]

I fråga om avsöndringsinstitutet var situationen något mera komplicerad. Avsöndring innebar enligt hävdvunnen terminologi att en jordägare överlät ett visst område av en eller flera jordeboksenheter till annan person. Alltsedan 1827 var det föreskrivet, att KB skulle, om avsöndringen var laglig, fastställa den avgäld, som borde utgå från det avsöndrade området. Efter fastställelsen skulle KB anteckna den nybildade lägenheten i jordeboken (senare den vid jordeboken fogade jordavsöndringsförteckningen). Härmed var något så när sörjt för att lägenheten skulle för framtiden kunna betraktas såsom en fast enhet. Men redan överlåtelsen av ett visst område medförde olika rättsverkningar. Området ansågs sålunda kunna lagfaras för sig (meningarna härom voro dock delade, såsom i det följande skall utredas).[7] Vad särskilt angår reglerna i SS torde hava gällt, att en avsöndrad lägenhet

---

[4] Bet. 1892 om HKL s. 19 f. Jfr 1892 års departementsförslag 2 §, se KProp 37/1896 s. 17 f.

[5] Se nedan s. 136.

[6] Se ovan s. 45.

[7] Nedan s. 261 f.

skulle betraktas såsom en särskild enhet även om fastställelse ej skett.[8]

Genom HKL förändrades läget något. Bestämmelserna om avgäld togos bort, och då man ändå bibehöll KB:s fastställelseprövning, kunde det ligga nära till hands att uppfatta saken så att fastställelsen avsåg själva enhetsbildningen såsom sådan.[9] Till fastställelsen anknöt man nu uttryckligen en mycket viktig rättsverkan, nämligen att överlåtet område icke kunde lagfaras för sig utan att avsöndring (eller ägostyckning) fastställts. Men i övrigt gjorde man icke någon ändring i de regler, som anknöto vissa rättsverkningar till överlåtelsen, och alltjämt ansågs avsöndring »ske» genom överlåtelsen.[1] Emellertid kan under den följande tiden spåras en tendens att fullborda analogien med ägostyckning och skjuta fastställelsen alltmera i förgrunden. Särskilt visar sig detta då man genom ändring av HKL 27 § enligt lag 12/5 1917 stadgade att avsöndring i vissa fall kunde medgivas utan hinder av att avhandling rörande områdets upplåtande icke upprättats.[2]

En avsöndrad lägenhet betraktades sålunda såsom en enhet på samma sätt som en vid skifte utlagd ägolott och tillhörande samma system som denna. Även här kunde det emellertid förekomma avbrott i det sammanhängande systemet av enheter, nämligen då avsöndring skett från sämjelott.[3]

När jordregistret skulle läggas upp hade man alltså att räkna med två olika system av enheter, jordebokens indelning och vad man skulle kunna kalla den lantmäritekniska indelningen. Till

[8] Se närmare nedan s. 270 f.

[9] Diskussionen om fastställelseprövningens anordnande visar emellertid hur främmande denna tanke var vid lagens tillkomst. Se LU utl. 72/1896 s. 18 och 36 samt FKProt 24/1896 s. 30 ff. och AKProt 43/1896 s. 14 ff. Den äldre uppfattningen om innebörden i KB:s fastställelse har fått ett tydligt uttryck i LU utl. 9/1869 s. 3 f. Jfr KRes 6/11 1903 i fråga om begärd fastställelse å avs. från lägenheten Qvillebäcken (JordbrDep nr 7). Här vägrade KMt att fastställa två avsöndringar, enär dessa blivit gjorda innan HKL trädde i kraft, »och samma avsöndringar, å vilka klaganden jämväl redan erhållit lagfart, förty äro giltiga, utan att fastställelse å dem» av KB meddelas. Häremot R 1909 ref. 23, anm. ovan s. 70!

[1] Ännu i bet. 1905 om JRF heter det (s. 115): »Bortsett från de fall, då tillstånd till avsöndring erfordras, sker avsöndring ... genom själva upplåtelsen; den fastställelse, som enligt lagen den 27 juni 1896 utgör villkor för lagfart, innefattar blott ett konstaterande av upplåtelsens överensstämmelse med lag.» Jfr ovan s. 12 ff.

[2] Jfr dock en notis i Westring, HKL, 1 uppl. s. 103 noten. — Oklarheten i läget avspeglas t. ex. i diskussionen i bet. 1911 om JDL s. 101, LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 24 och bet. 1918 om JDL s. 161 ff. Om finländsk rätt jfr J. Serlachius i FJFT 1888 s. 184 ff.

[3] Se ovan s. 70.

det senare systemet räknar förf. alltså vid skifte, klyvning och ägostyckning utlagda lotter, avsöndrade lägenheter ävensom odelade primära skifteslag.[4] Dessa båda system hade emellertid många beröringspunkter. Det har förut framhållits att den kamerala indelningen i regel överensstämde med indelningen i ursprungliga skifteslag sålunda, att ett ursprungligt skifteslag bestod av en eller flera jordeboksenheter.[5] Av SS 1866 86 § följde att varje ägolott borde bestå av en jordeboksenhet eller viss bestämd del av en sådan enhet, låt vara att det i praktiken ofta hände, att mark av flera jordeboksenheter lades till en ägolott.

I jordregistret gjorde man nu en kompromiss mellan dessa båda indelningssystem. Man utgick från jordeboken och gav varje jordeboksenhet ett särskilt upplägg. Men inom upplägget skulle ett särskilt rum och en särskild beteckning ges åt varje lantmäeriteknisk enhet. Om en sådan innehöll mark från flera jordeboksenheter, skulle den till varje jordeboksenhet (och alltså varje upplägg) hörande delen därav betraktas såsom en enhet.[6]

Olika delar av ett primärt skifteslag kunde vara delade vid olika tillfällen. Varje vid en sådan delning uppkommen ägolott ansågs emellertid icke utgöra en enhet för sig. Mot en viss andel i det primära skifteslaget kunde svara flera ägolotter, utbrutna vid de olika delningarna, och dessa betraktades enligt hävdvunnen uppfattning såsom en enhet tillsammans.[7] Detta kom särskilt fram i reglerna om skifteslagets omfång vid klyvning. Denna uppfattning lades till grund vid jordregistrets upplägganде med det tillägget att om ägolotterna vid olika delningar icke utlagts lika, inägodelningen skulle vara avgörande. Såsom enhet betraktas alltså vad som svarar mot en viss jordeboksenhet eller en kvotdel av sådan, för vilken en ägolott utlagts i inägor.[8]

I Kopparbergs län undgick man denna kompromiss mellan den lantmäeritekniska indelningen och jordeboksindelningen, eftersom ingen användbar jordebok fanns. Registret bygger alltså här endast på den lantmäeritekniska indelningen, där sådan finnes.[9]

[4] Se även nedan s. 125 not 5.

[5] Se ovan s. 26 f.

[6] Däremot torde man icke hava för sig registrerat flera odelade primära skifteslag vilka utgjorde delar av en jordeboksenhet, se LantmSt:s cirkulärskrivelse 18/7 1912 (tryckt).

[7] Denna enhet betecknas ibland såsom ägolott, jfr ovan s. 41.

[8] Se ovan s. 16.

[9] Se ovan s. 11 f. Fördelen härav framhålles av Dalautredningen, SOU 1931: 19 s. 82.

Måhända hade det varit rationellast att även i rikets övriga delar frigöra sig från den alltmer betydelselösa jordeboksindelningen och taga hänsyn endast till den lantmäritekniska indelningen, där sådan fanns, givetvis dock med anteckning om sambandet mellan varje registerfastighet och den kamerala indelningen. Det kan dock vara förklarligt att så icke skedde om man tänker på den starka tradition, som ännu var levande från grundskatternas tid.[1] Det bör tilläggas, att någon ordentlig analys av den i JRF accepterade indelningen knappast kom till stånd, och att man icke gjorde klart för sig, att denna såsom förut befintlig uppfattade indelning i själva verket var en kompromiss mellan två indelningar.

Om man bortser från det mycket sällsynta undantagsfallet att ett odelat primärt skifteslag utgör del av en jordeboksenhet, komma alltså jordregistrets fastigheter att bestå antingen av en lantmäriteknisk enhet eller av en ideell andel i sådan enhet. Härtill kommer dock att en registerfastighet, på sätt i det följande skall närmare utredas, kan bestå av ideell andel i mark, samfälld för flera lantmäritekniska enheter.[2] Det alldeles övervägande antalet registerfastigheter äro emellertid samtidigt lantmäritekniska enheter.

Bestämmelserna om sammanläggning ha ytterligare renodlat tanken på en abstrakt indelning. I en sammanläggningsåtgärd ligger ju intet annat än att myndigheten förklarar att två förut bestående enheter skola utgöra en.[3] En sådan åtgärd vidtages därför att vissa rättsverkningar anknyta till det faktum att blott en enhet säges föreligga. Dessa rättsverkningar omtalas emellertid icke i SmlL — bortsett från några speciella i 16 och 17 §§ reglerade fall — utan sammanläggningsåtgärden framstår såsom en abstrakt enhetsbildning, som har betydelse i ett obestämt antal situationer. SmlL bygger nu helt på jordregistrets indelning: vad som sammanlägges är jordregisterfastigheter, antingen lantmäritekniska enheter eller andelar i sådana, som av hänsyn till den kamerala indelningen fått särskild beteckning, eller andelar i samfälld mark.[4]

I JDL utgår 19 kap. från ett enhetsbegrepp, som nära ansluter sig till jordregistrets, åtminstone terminologiskt sett. Från lant-

[1] Jfr bet. 1911 om JDL s. 286 ff. samt Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 102 ff.
[2] Se nedan kap. IV 4.
[3] De äldre enheterna äro därmed »utplånade ur det officiella medvetandet», såsom det med en målande bild säges i en skrift i rättsfallet H 1934 s. 594.
[4] Jfr bet. 1911 om JDL s. 257 f.

mäteriteknisk synpunkt sett är det ju vid avstyckning alltid fråga om att dela ett område i flera. Detta område utgör, bortsett från fallet sämjelott, alltid en lantmäteriteknisk enhet eller mark, samfälld för flera sådana.[5] Men i de fall, då området tillhör en lantmäteriteknisk enhet, som motsvaras av flera registerfastigheter, säges avstyckning ske från mark samfälld för flera fastigheter.

Även JDL 1 kap. handlar om delning av förut befintliga lantmäritekniska enheter. Här är också den lantmäritekniska terminologien bibehållen; ordet fastighet användes i detta kapitel i regel blott såsom beteckning på en enhet vilken som helst utan närmare bestämning.

Anknytningen mellan jordregistret och de nya delningsföreskrifterna är emellertid icke konsekvent genomförd. I vissa fall brister den, och i andra fall synes man kunna konstatera att den eftersträvas i praxis, ehuru den ej är klart föreskriven i lagstiftningen.[6]

I städerna har utvecklingen varit en annan. Här fanns det icke vid 1900-talets början ett system av samma enhetliga karaktär som den lantmäritekniska indelningen på landsbygden. Endast i begränsad utsträckning hade städernas jord varit föremål för lantmäteriförrättningar. Ej heller fanns en konsekvent genomförd indelning motsvarande den kamerala. För vissa delar av städerna fanns emellertid en indelning i tomter. Dessa utgjorde i regel väl avskilda och beständiga bruksenheter, men så småningom hade man dessutom kommit därhän att tomtindelningen uppfattades som en abstrakt av myndighet fastställd indelning, till vilken vissa rättsverkningar anknötos. Förhållandena voro dock flerstädes

---

[5] Till dessa måste man då räkna skifteslag, som uppkommit därigenom att flera lantmäritekniska enheter sammanlagts.

[6] Se ovan s. 51. Från förarbetena till JDL föreligga vissa allmänna uttalanden om önskvärdheten av en dylik anknytning. I bet. 1918 om JDL s. 165 åberopades sålunda till stöd för att avsöndring i jorddelningslagstiftningen borde betraktas såsom laga delningsform den omständigheten att så skedde i författningarna om jords registrering och lämpligheten av överensstämmelse härutinnan.

I samma betänkande s. 468 anslöt sig skifteslagstiftningskommissionen till följande uttalande i KProp 39/1916 med förslag till lag om sammanläggning (s. 42): »Vad som enligt uttrycklig bestämmelse i jordregisterförordningen skall upptagas och upptagits i jordregistret under särskilt registernummer eller med andra ord såsom särskild fastighet synes, såvida icke synnerligen starka skäl annat föranleda, även eljest böra behandlas och betraktas såsom en fastighet för sig.»

mycket flytande, och man hade ofta att räkna med olika indelningar, alltefter som man utgick från olika synpunkter.[7]

Då man skulle utforma bestämmelser om fastighetsregister i stad gällde det alltså att välja efter vilka kriterier man skulle indela marken.

I fråga om tomterna förklarade man sig i princip vilja acceptera den redan befintliga indelningen. Men i själva verket hade man svårt att ge några bestämda regler om vad som skulle anses såsom tomt och man måste i stor utsträckning nöja sig med att draga fram olika omständigheter, som skulle utvisa att ett område tidigare behandlats såsom en enhet. Svårigheten belyses därav, att under lagstiftningsarbetets gång en förskjutning ägde rum i uppfattningen om vilka omständigheter som skulle vara avgörande, i det att man från början lade mera vikt vid brukningsförhållandena men sedan övergick till att skjuta den vid lagfartsbeslut och i fastighetsboken accepterade indelningen i förgrunden.[8]

En annan svårighet avspeglar sig i diskussionen om administrativ och rättslig tomtindelning.[9] Det visade sig att man ibland måste räkna med två olika indelningar av olika karaktär. Den administrativa tomtindelningen utgjorde så att säga ett program, som borde förverkligas såsom rättslig tomtindelning. Innan detta skett, existerade jämte den administrativa tomtindelningen en förut bestående indelning i stadsägor eller rättsligen bestående tomter. Att både sistnämnda indelning och den administrativa tomtindelningen måste redovisas i registret var klart, däremot rådde strid om vilken indelning som borde läggas till grund för registret och alltså utgöra så att säga den egentliga fastighetsindelningen. Man stannade för att giva försteget åt stadsägoindelningen och den rättsliga tomtindelningen. Tyvärr höll man emellertid ej linjerna fullt klara. Dels användes beteckningen tomt utan närmare bestämning om enheter i båda systemen, dels fastslog man icke från början i lagen när en tomt skulle tillhöra det ena eller det andra systemet.[1] Först 1921 införde man lagbestämmelser härom, men

[7] Jfr bet. 1916 om FBL s. 229: »Vad som må förstås med fastighet blir i Trosa helt olika, om man har taxeringslängden, mantalslängden eller fastighetsboken framför sig.»

[8] Se ovan s. 87 f.

[9] Se ovan s. 86 ff. och 100.

[1] Betecknande för den oklara terminologien är följande uttalande i KProp 91/1921 s. 20: »Enligt gällande lagstiftning är genom fastställelse å tomtindelning sådan indelning att anse såsom både åstadkommen och icke åstadkommen.»

dessa voro blott ett lappverk på den tidigare texten och icke så tydliga att de undanröjde all ovisshet. Det system av rättsregler, som förf. i det föregående sökt framställa, har därför först så småningom mognat vid tillämpningen av bestämmelserna i FBL under fastighetsregisterkommissionens energiska ledning.

Beträffande det icke tomtindelade området var det från början mera klart att man i regel måste nyskapa en indelning och detta markerades därigenom att stadsägoindelningen gjordes till föremål för ett särskilt beslut om fastställelse. Givetvis byggde man indelningen på bestående förhållanden, och då i första hand på de indelningar av ett eller annat slag som kunde finnas. Huvudsynpunkten var emellertid, såsom förut närmare utvecklats, att en stadsäga skulle vara homogen i fråga om äganderätt, sakrättsliga belastningar etc.[2]

Till denna indelning i tomter och stadsägor, gemensamt benämnda fastigheter, ansluta sig de i FBL givna delningsinstituten. Anknytningen mellan registret och delningsreglerna är strängt och medvetet genomförd, i motsats mot förhållandena på landsbygden.[3]

Jämte fastigheter finnas enligt FBL »i fastighetsindelning ej ingående områden», vartill hänföres mark redovisad i bih. B och bih. C.[4] Såvitt angår mark redovisad i bih. B är denna beteckning missvisande. Beteckningen »mark, samfälld för flera fastigheter» skulle giva en betydligt riktigare karakteristik av de rättsförhållanden som gälla denna mark. Däremot kan man med rätta säga att den i bih. C redovisade marken icke ingår i fastighetsindelning. Denna konstruktion kan emellertid knappast sägas vara lyckad. Man måste trots allt i en mängd olika situationer behandla särskilda områden i bih. C såsom fastigheter, t. ex. vid avstyckning och ägoutbyte samt vid åtgärder beträffande lagfart och inteckning.[5] Det är då enbart en olägenhet att man icke har dessa enheter fixerade i registret. Detta kan föranleda tidsödande utredningar om markens proveniens, vilka hade kunnat göras utan svårighet i samband med registrets upplåggande.[6] Enligt fastighetsregisterkommittén skulle gator etc. väl icke vara »att anse såsom fastigheter i vanlig mening», ehuru de stundom i visst av-

[2] Se ovan s. 91.
[3] Se ovan s. 102.
[4] Ovan s. 94 f.
[5] Se ovan s. 94 och 96.
[6] Jfr kritiken i Stadsbyggnad 1938 s. 368 ff.

seende måste behandlas såsom sådana.[7] Vad kommittén här menar med »fastigheter i vanlig mening» är oklart; måhända har man ansett det onaturligt att såsom fastighet beteckna ett område som icke är en bruksenhet och som på sätt och vis skulle kunna sägas vara extra commercium privatorum. FBL inför emellertid ett helt formellt fastighetsbegrepp, och det skulle då endast hava varit naturligt om gatumarken fått ingå i stadsägoindelningen. Erfarenheten har ju också visat, att en stadsplan ofta ej besitter alltför stor stabilitet och att ett till bih. C överfört område alltså icke är undandraget den allmänna rörelsen så definitivt, som lagstiftaren tyckes ha menat.

För övrigt finnes det ytterligare två slag av områden, vilka äro avskilda enheter men icke betecknas såsom fastigheter. Detta gäller område, som enligt fastställd tomtindelning skall utgöra tomt och genom lagfart avstyckats från den enhet det förut tillhört. Ett dylikt område registreras icke såsom fastighet och står alltså i en egendomlig mellanställning intill dess det blir rättsligen bestående tomt. Vidare gäller det nu sagda område, som enligt fastställd tomtindelning skall ingå i tomt och som avstyckats genom lagfart. Även ett sådant område står i en mellanställning intill dess tomtbildningen fullbordas genom sammanläggning (eller tomtindelningen förfaller). Denna konstruktion kan föranleda komplikationer och synes därför olämplig.[8]

Även inom område där fastighetsregister enligt FBL föres kan man, i anslutning till de nu omtalade fallen, hava anledning att skilja mellan registerfastigheter och lantmäritekniska enheter. Till de senare böra då räknas de enheter, från vilka reglerna om avstyckning utgå, nämligen dels alla registerfastigheter med undantag av sådana som uppdelats genom avstyckande lagfart, vilken ej lett till registrering, dels sådana enheter, som uppkommit genom dylik lagfart, dels sådana i bih. C ingående områden, som vid avstyckning måste behandlas såsom stamfastighet för sig.

Av allt det nu sagda torde ha framgått, att man icke kan med någon enkel formel karakterisera de enheter, som skola upptagas såsom registerfastigheter på landet eller i stad. En registerfastighet

[7] Bet. 1911 om FBL II s. 177.

[8] Jfr ovan s. 100 och nedan s. 157. Ytterligare må erinras om det anmärkningsvärda förhållandet att flera registerfastigheter med skilda områden på marken ibland kunna utgöra en enhet, se ovan s. 103.

kan vara ett eller flera områden eller också andel i ett eller flera områden (ev. andelar av olika storlek i olika områden) eller slutligen en kombination av ett eller flera områden med andelar i ett eller flera andra områden. Omvänt kan ett visst område tillhöra mark, utbruten för en registerfastighet, eller mark, samfälld för flera registerfastigheter eller utgörande gemensam ägovidd för flera sådana, eller också kan området stå utanför den i registret redovisade indelningen.

I anslutning till registreringsförfattningarnas terminologi kan man definiera fastighet såsom »vad som enligt gällande bestämmelser skall såsom särskild fastighet redovisas i fastighetsregister». Härmed har man emellertid icke gjort något annat än bestämt sig för att alltid använda ordet fastighet i en viss betydelse. Detta kan man uppenbarligen med fördel göra ehuru det visar sig att det är svårt att verkligen konsekvent genomföra en dylik föresats.[1] Något helt annat blir det emellertid om man försöker att använda denna definition såsom ledstjärna vid tolkningen av ordet fastighet i andra fall, där lagskrivaren eller författaren icke medvetet använt denna terminologi. Det må vara naturligt att den indelning som man med stor möda redovisat i registren också får en så vidsträckt användning som möjligt, men därmed är icke sagt att man i varje särskild lagteknisk situation är betjänt av just det fastighetsbegrepp, som fixerats i registreringsförfattningarna.[2]

Framför allt bör en synpunkt framhållas. Registerfastigheten existerar fullständigt oberoende av de faktiska brukningsförhållandena, den är en helt formell enhet, icke en ekonomisk. I många situationer kräver ändamålet med en viss rättsregel att man bygger på den ekonomiska indelningen i bruksenheter, icke på den formella, av historiska grunder betingade indelningen. Det är då av vikt att man icke låser fast sig vid den formella indelningen och använder den där den icke passar.[3] Det må dock medgivas, att det ofta kan bereda svårigheter att bortse från den formella indelningen, och att det därför framstår såsom ett önskemål att den formella indelningen bringas till överensstämmelse med den

---

[1] Jfr ovan s. 109 ff. och nedan s. 149 f.

[2] Jfr t. ex. Å. Holmbäck, Begränsade sakrätter, s. 1 not 1, där förf. för detta arbete i anslutning till ExprL ger en något annorlunda beskaffad definition på begreppet fastighet. Om ExprL se vidare ovan s. 114 not 3.

[3] Jfr Strahl, Fyra expropriationsrättsliga uppsatser, s. 103 ff.

ekonomiska. Denna fråga kommer att behandlas närmare på vissa punkter i det följande.[4]

Efter den i det föregående genomförda detaljundersökningen av den formella fastighetsindelningen och den allmänna diskussion, som anknutits härtill, skall framställningen nu övergå till en undersökning av denna indelnings funktion i rättslivet.

[4] Se nedan s. 168 och 192. Jfr s. 357 not 2.

KAP. II.

FASTIGHETSINDELNINGEN SÅSOM INDIVIDUALISERINGSMEDEL.

1. Allmänna synpunkter.

Ett avtal om överlåtelse av fast egendom måste avse viss till läge och gränser bestämd jord.[1]

Även en pantsättning av fast egendom måste avse visst bestämt objekt. Man kan alltså icke pantsätta en efter någon viss princip avgränsad mängd jord med påföljd att panträtten senare kan komma att omfatta annat än vad som vid pantsättningen tillhörde denna mängd.[2]

Ett undantag från denna princip att objektet skall vara fullt bestämt kan man emellertid finna däri, att överlåtelse eller pantsättning kan avse en ideell andel i visst bestämt objekt. Man måste likväl i dessa fall bestämt angiva det objekt, varav en viss ideell andel överlåtes eller pantsättes.

I utländska rättssystem är en motsvarande uppfattning allmänt härskande. Dock har i fråga om pantsättning denna princip om objektets specialisering på vissa håll mött motstånd.[3]

För fastighetsrätten blir det sålunda en mycket viktig fråga hur objektet för en överlåtelse eller en pantsättning bestämmes. I fråga om lösören tillmätas besittningsförhållandena en stor roll, och något behov av en varaktig individualisering uppstår därför mindre ofta. I fastighetsrätten har besittningen ej samma betydelse, och individualiseringen är därför av största vikt. Frågan får sin sär-

[1] Se H 1912 s. 305. Jfr även I. Sjögren i SvJT 1941 s. 279 ff. Emot Sjögrens framställning s. 301 (men ej mot hans resultat) må emellertid invändas, att en uppgift om byamål och byalag väl under medeltiden liksom senare må hava använts såsom beteckning på viss bestämd fast egendom men likväl icke kan sägas fullständigt individualisera denna. Se i det följande s. 133 f.

[2] Se JB II s. 571 f.

[3] Se JB II s. 580 ff. och nedan s. 349.

skilda karaktär av den omständigheten att överlåtelse och pantsättning av fast egendom publiceras genom offentlig myndighets försorg. Reglerna om objektets bestämning äro av stor vikt för publikationssystemet, och rättsutvecklingen har också i hög grad påverkats av hänsynen till detta.

I det följande skall alltså undersökas hur objektet för en överlåtelse, en pantsättning eller en därtill anknuten publikationsåtgärd beträffande fast egendom kan bestämmas och vilka rättsregler som i svensk rätt äro av intresse för denna fråga.

I äldre tider synes det hava varit vanligt att man individualiserade en viss bruksenhet genom att angiva ägarens namn. Denna metod har sålunda använts i ett stort antal av de fastighetsböcker av växlande karaktär, som finnas bevarade i Tyskland från senmedeltiden och början av nya tiden.[4] Om icke bruknings- och äganderättsförhållandena äro mycket stabila blir emellertid denna metod i längden icke tillförlitlig, utan man måste övergå till varaktigare kännetecken.

Man kan då tänka sig att beskriva det område varom är fråga genom att ange dess belägenhet i förhållande till vissa fasta utgångspunkter på marken, såsom naturföremål, byggnader, vägar etc. eller också särskilt utsatta gränsmärken. En betydlig förbättring av denna metod är att redovisa området på en karta i viss bestämd skala. Härigenom kan man beskriva områdets gränser med en helt annan elegans och precision än genom en beskrivning i ord. För att anknyta kartan till marken behöver man blott identifiera två av kartans punkter (ev. en punkt och meridianens riktning), och man kan alltså genom att på kartan redovisa ett flertal punkter skaffa sig en relativt stor säkerhet trots risken att någon eller några av dessa punkter med tiden kunna bli omöjliga att återfinna på marken. Sambandet mellan kartan och t. ex. en överlåtelse kan man åstadkomma genom att teckna kartan på överlåtelsehandlingen eller häfta samman den med denna. Ett högre stadium är att man förser kartan med en viss beteckning och placerar den i offentligt förvar; genom att använda denna beteckning i en rättshandling eller ett beslut anknyter man på ett entydigt sätt till det område, som avbildats på kartan. En vidare utveckling av detta system är att man i ett sammanhang fixerar en indelning av jordytan i kartlagda områden med var sin beteck-

[4] Se härom Aubert, Grundbögernes Historie, t. ex. s. 47, 98 och 104.

ning, oavsett om någon åtgärd just då är aktuell beträffande varje särskilt område. En dylik förteckning över områden eller fastigheter benämnes kataster. Under primitivare förhållanden kan man också tänka sig en förteckning av detta slag helt eller delvis utan kartunderlag.

En kataster kan upprättas just för att bilda underlaget för individualiseringen av rättigheter till fast egendom. Det är emellertid en allmän erfarenhet att behovet av en kataster gjort sig starkast gällande då man stått inför uppgiften att bringa ordning och reda i en jordbeskattning.[5] En för detta ändamål tillkommen kataster kan givetvis sedan göra god tjänst även för det förstnämnda ändamålet.

Utvecklingen i Sverige belyser det nu sagda. Vår första fastighetsförteckning, jordeboken, upprättades såsom grund för jordbeskattningen. Endast i viss utsträckning kom emellertid någon kartläggning till stånd såsom underlag för jordeboken.[6]

Däremot hava stora delar av landet blivit kartlagda då jorden efter mediet av 1700-talet undergått skifte. Vid skiftesförrättningarna hava, på sätt förut skildrats, uppkommit enheter, kallade ägolotter, vilka avbildats på karta, som tagits i offentligt förvar. Dessa enheter hava vid förrättningarna satts i relation till jordeboken därigenom att de angivits motsvara en eller flera jordeboksenheter eller, oftast, viss kvotdel av sådan enhet (eller vissa kvotdelar av flera). Härutöver hava de individualiserats genom skifteslittera och ägarens namn.

Ofta skedde emellertid en privat uppdelning. De därvid uppkomna enheterna voro i regel icke avbildade på karta och icke möjliga att individualisera annat än genom angivande av jordtal och ägarens namn samt en hänvisning till dennes bruksenhet.

Om man betraktar situationen vid mitten av 1800-talet finner man att en överlåtelse av fast egendom eller ett beslut om lagfart eller inteckning vid denna tid i regel angav sitt objekt såsom en eller flera jordeboksenheter eller kvotdelar av dylika (vi bortse t. v. från avsöndrade lägenheter). Att på grundval härav fastställa vad som verkligen utgjort objektet för en överlåtelse eller ett beslut fordrade en särskild undersökning. Såsom en första

[5] Så i Tyskland och Frankrike. Se nedan s. 342 f. och 348.

[6] Jfr Williams, Skattläggningsväsendet och lantmätarna, i Svenska Lantmäteriet 1628—1928 I s. 299 ff., samt även Peterson-Berger i a. a. I s. 285 ff.

approximation kunde man anse den med ledning av ägarens namn individualiserade bruksenheten. Men för en närmare bestämning måste man söka identifiera den på angivet sätt beskrivna enheten med någon i skifteshandlingar med därtill hörande karta upptagen enhet eller åtminstone sätta bruksenheten i relation till en sådan enhet. Beträffande kvotdelar av jordeboksenheter måste detta i regel ske så, att man om skifte ägt rum före den nuvarande ägarens tid undersökte, från vilken i skifteshandlingarna såsom delägare upptagen person den nuvarande ägaren härledde sin rätt, något som ofta kunde möta hinder därutav att fångeskedjan icke med ledning av lagfartsprotokollen kunde rekonstrueras. En annan svårighet kunde vara, att flera ägolotter inom samma jordeboksenhet efter skiftet kommit i samma ägares hand och att jordtalet därefter uppdelats på olika ägare utan att dessas särskilda jordtal anknutits till den tidigare delningen. Undersökningen kunde även leda till att jordtalet visade sig vara en kvotdel av viss ägolott utan att man med ledning av officiella handlingar kunde fastställa om denna del var utbruten genom sämjedelning eller ej.

Fastighetsbeteckningarna utvisade sålunda endast delvis direkt en viss bestämd ägolott. Oftast kunde man på omvägar utreda, vilken ägolott som avsågs, men ibland var detta icke möjligt, även om skifte hade övergått marken i fråga och en ägolottsindelning alltså fanns.

Man hade alltså på landsbygden såsom en biprodukt av skiftesverket fått en redovisning av jorden i särskilda kartlagda enheter, vilken var användbar för olika ändamål.[7] Ännu hade man emellertid icke kommit sig för att verkligen lägga denna jordredovisning till grund för individualiseringen av föremålen för rättshandlingar rörande fast egendom.

Beträffande avsöndrade lägenheter låg saken något annorlunda till. Om en avsöndrad lägenhet ingått i skifte och redovisats i skifteshandlingarna, vilket ej alltid skedde[8], kunde den identifieras på nyss angivet sätt. Eljest hade man att gå till den överlåtelsehandling varigenom avsöndringen skedde, grundavhandlingen.[9] Dock fick man först genom KF 6/8 1881 4 § ett uttryckligt stadgande att avhandling om jordavsöndring skulle innehålla nog-

[7] Jfr Peterson-Berger i Svenska Lantmäteriet 1628—1928 I s. 290 ff. Jfr också J. Serlachius i FJFT 1888 s. 169 ff.

[8] Se ovan s. 39.

[9] Jfr JB III s. 161 f.

grann beskrivning av den avsöndrade jordens storlek, läge och gränser. Några särskilt detaljerade beskrivningar synes emellertid ej ens detta stadgande hava framtvingat, utan man har vid gränsbestämning kring avsöndrade lägenheter ofta fått lov att lägga avgörande vikt vid hävden och alltså in dubio anse att avsöndringen omfattat den mark, som den ursprunglige köparen och hans rättsinnehavare kunnat visa sig hava tagit i anspråk.[1] Frågan om obligatorisk kartläggning blev så småningom aktuell, men först sedan förslag härom flera gånger avvisats kom en bestämmelse i lag 12/5 1917 om ändring av HKL.[2] Redan dessförinnan hade dock kartläggning förekommit och i vissa län t. o. m. ansetts erforderlig vid fastställelseprövningen. Det stadgades nu att karta över avsöndrat område skulle ingivas vid fastställelseprövningen och därefter behållas i offentligt förvar. Alltjämt kvarstod emellertid bestämmelsen om att det avsöndrade området skulle beskrivas i överlåtelsehandlingen och den tolkades så strängt att en hänvisning till den i och för avsöndringen upprättade kartan icke ansågs tillräcklig. Här förelåg givetvis den svårigheten att köpeavtalet tillkom innan kartan tagits i offentligt förvar och att sålunda icke någon verklig säkerhet förelåg att hänvisningen avsåg just denna karta.[3]

En annan åtgärd som underlättade individualiseringen var att KB enligt ett i HKL upptaget stadgande åsatte avsöndrad lägenhet namn och nummer. Härigenom kunde senare förfoganden och åtgärder klart anknytas till det objekt, som grundavhandlingen avsett.

Under 1800-talet togo myndigheterna befattning med avsöndringsväsendet företrädesvis ur två synpunkter. Dels gällde det att tillgodose skattesystemets intressen genom att pålägga avgäld. Dels gällde det att söka dirigera jordstyckningen genom att förhindra icke önskvärda avsöndringar.[4] Fram emot sekelskiftet kommo emellertid dessa synpunkter att få mindre och mindre betydelse. Sedan grundskatterna avskrivits borttog man avgälds-

[1] Jfr H 1915 A 474 (SvLT nr 57), 1924 A 315 (SvLT nr 48), 1928 A 181, 1933 B 268, 1940 B 967.

[2] Se KProp 37/1896 s. 15, 19, 41 ff. och 119, bet. 1911 om JDL s. 230 ff., KProp 6/1916 s. 40 ff. Jfr ALU utl. 35/1937 s. 10 ff. Se även bet. 1914 om FBL s. 170 om svårigheten att identifiera en avsöndrad lägenhet trots att karta fanns.

[3] Se H 1924 s. 1, 1925 s. 620, R 1926 ref. 14. I sistnämnda fall synes emellertid även denna svårighet hava på ett betryggande sätt övervunnits.

[4] Se vidare nedan s. 255 ff.

sättningen. Försöken att kontrollera jordstyckningen hade även uppgivits, och den ännu i HKL kvarstående inskränkningen i rätten att avsöndra var uteslutande betingad av hänsynen till vissa alltjämt efter mantalet utgående bördor.[5] Då dessa numera mist sin betydelse framstod inskränkningen snarast såsom en anomali.[6] På grund härav kom fastställelseprövningen att få ganska obetydlig reell betydelse, samtidigt som man genom att göra fastställelse till villkor för lagfart mer effektivt än förut upprätthöll kravet på dylik prövning. Det alltmer framträdande behovet av individualisering av avsöndrade lägenheter gav emellertid fastställelseförfarandet ett nytt innehåll. Det väsentliga momentet i prövningen kom i själva verket att bli kontrollen över individualiseringen.

Även ägostyckningsförfarandet tänktes till en början framför allt såsom en av skattehänsyn betingad fördelning av mantal mellan olika områden.[7] Samtidigt betonade man emellertid behovet av kartläggning »för undvikande av oreda och framtida tvister om äganderättsförhållandena»[8], och på grund av mantalets för beskattningen alltmer minskade betydelse blev själva kartläggningen det väsentliga även i ägostyckningsförfarandet.

Denna utveckling ledde till att man i JDL sammanslog de båda instituten avsöndring och ägostyckning till ett, avstyckning. Samtidigt hade emellertid vinden vänt i fråga om jordstyckningspolitiken. Redan tidigare hade vissa av jordpolitiska skäl betingade inskränkningar gjorts i rätten till avsöndring och ägostyckning (norrlandslagstiftningen), och nu beslöt man att genomföra en generell kontroll över jordfördelningen. Avstyckningsförfarandet sådant det till slut utformades kom alltså att få två huvuduppgifter: dels tillses att område som skall bli föremål för rättshandling etc. blir kartlagt, dels kontrolleras att området överensstämmer med de av lagstiftaren sanktionerade jordpolitiska reglerna. Den senare frågan behandlas vidare i det följande.[9]

Vid expropriation och lösen enligt vattenlagen har man, såsom förut framhållits, icke anordnat något fastställelseförfarande. Helt

---

[5] Jfr KProp 37/1896 s. 115.
[6] Jfr bet. 1918 om JDL s. 335.
[7] Jfr bet. 1892 om HKL s. 19 f. samt även bet. 1918 om JDL s. 335.
[8] Bet. 1892 om HKL s. 25, KProp 37/1896 s. 26 ff., 62 f. och 94 ff.
[9] Nedan s. 189 ff.

nyligen har man emellertid föreskrivit en kartläggning motsvarande den som sker vid avstyckning.[1]

På landsbygden utgöres alltså grundvalen för individualiseringen av föremålen för rätt till fast egendom av den kartredovisning som på sätt nu angivits uppkommit i anslutning till jorddelningsåtgärderna.

I stad fanns i regel för det tättbebyggda området en indelning i tomter, försedda med särskilda beteckningar, medan indelningen av återstoden av stadens område oftast var mera diffus. I viss utsträckning var städernas indelning redovisad på karta, men i övrigt torde man för identifieringen av enheterna varit hänvisad till en undersökning av bruksenheterna. I JB 4: 2 var stadgat, att fastebrev i stad skulle innehålla, huru många alnar gård eller tomt vore bred och lång, så ock i vilket kvarter och fjärding och emellan vilka gator och gränder den vore belägen.[2] Detta stadgande torde väl ofta hava föranlett upprättande av karta; uttryckligt stadgande härom fanns i byggnadsordningen för Stockholms stad 12/5 1870, 12 §.[3] Sedermera tillkom i BS 1874[4] § 20 ett stadgande att över varje tomt, som därefter på grund av vederbörande myndighets beslut skulle bildas eller förändras, tomtkarta skulle upprättas. I övrigt var emellertid kontrollen över individualiseringen högst bristfällig.[5] Fastighetsregisterkommittén karakteriserade i sitt betänkande det dåvarande läget sålunda, att beslut om lagfart och inteckning avsåg de fastigheter, som de företedda åtkomsthandlingarna gällde, medan dessa handlingar i sin ordning omfattade samma fastigheter, som vore upptagna i tidigare åtkomsthandlingar, o. s. v.[6]

Genom bestämmelserna i FBL reglerades emellertid individualiseringsfrågan ingående. Dels utvecklade man ytterligare de äldre reglerna om tomtmätning.[7] Dels skapade man ett avstyckningsinstitut, vars betydelse från början egentligen låg i den obligato-

---

[1] Se KProp 5/1939 och ovan s. 114.
[2] Se härom bet. 1911 om FBL II s. 33 ff.
[3] Lilienberg II s. 106.
[4] Lilienberg II s. 1034.
[5] En belysande exempelsamling lämnas i bet. 1911 om FBL II s. 109 ff. Jfr kommitténs uttalande s. 360 f. Se även om erfarenheterna från försöksregistreringen i Trosa bet. 1916 om FBL s. 227 ff.
[6] Bet. 1911 om FBL II s. 170 f.
[7] Se FBL 2 kap. samt bl. a. H. Sjögren i SvJT 1929 s. 380 ff. och H 1937 s. 433.

riska kartläggningen, ehuru man även här till slut kom att förknippa det med en kontroll över jordstyckningen.[8]

2. 1875 års fastighetsböcker.

I nära samband med det nu behandlade problemet står en annan fråga, nämligen den om fastighetsbokens uppställning. Man brukar inom doktrinen skilja mellan två olika sätt att ordna fastighetsboken, nämligen i realfolier och i personalfolier. Uppställning i realfolier innebär att varje efter någon viss grund individualiserad fastighet får ett upplägg, medan uppställning i personalfolier innebär att all den jord, som inom ett visst distrikt tillhör en och samma person, sammanföres på ett upplägg.[9] Även vissa modifikationer härav förekomma. Dels kunna vissa fastigheter sammanföras på ett upplägg oavsett äganderättsförhållandena, t. ex. därför att de alla uppkommit genom delning av en äldre enhet. Dels kan man med utgångspunkt från ett realregister medgiva, att under särskilda förhållanden flera fastigheter med samma ägare uppföras på ett upplägg.[1]

Det är emellertid nödvändigt att fasthålla, att man oavsett vilket system som väljes måste eftersträva en ordentlig individualisering av varje fastighet genom en särskild beteckning, som hänvisar till en karta. Nödvändigheten härav framträder starkast då det gäller ett konsekvent genomfört realfoliesystem. Ett system med personalfolier kan däremot i viss utsträckning fungera utan ordentliga fastighetsbeteckningar, men även ett perfekt personalfoliesystem måste vara så inrättat att man vid varje särskild tidpunkt kan bestämt angiva, vilken jord som är redovisad på ett upplägg och, om viss inskrivning ej avser hela upplägget, vilken jord den avser.[2]

[8] Se ang. individualiseringskravet bet. 1911 om FBL II s. 335 ff. och 360 ff. och ang. jordstyckningskontrollen sammanställningen i Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 161 ff. samt nedan s. 189 ff.

[9] Realfolier äro regel i tysk rätt, se GBO § 3. Om personalfolier gåvos bestämmelser i decret 18/11 1924 ang. Elsass-Lothringen, se Colin et Capitant, I s. 1000, samt Robitaillie, De la publicité des transmissions de propriété immobilière. Även »le répertoire» i fransk rätt är ett personalfolium, ehuru ett mera ofullkomligt sådant. Se vidare nedan s. 342 ff. och 348 ff.

[1] Så i särskilda fall i tysk rätt, se GBO § 4.

[2] Detta krav uppfyller fastighetsboken i Elsass-Lothringen i motsats mot »le répertoire» i äldre fransk rätt. Jfr s. 351 not 8. Till detta system hör även ett register, med vars hjälp en viss fastighet kan uppsökas.

Valet mellan realfolier och personalfolier blir i viss mån beroende på beskaffenheten av den fastighetsindelning man har att utgå ifrån. Om fastighetsindelningen i regel sammanfaller med indelningen i bruksenheter, blir det föga skillnad mellan de båda systemen, men ett realfolium kan då framstå såsom mest rationellt. Om däremot bruksenheterna i regel motsvara ett flertal fastigheter, kan ett mer eller mindre genomfört personalfoliesystem medföra en arbetsbesparing. Detta fall kan inträffa om man valt att såsom en fastighet redovisa varje sammanhängande ägovidd i en ägares hand eller kanske t. o. m. varje del av sådan ägovidd, som utgör en kulturteknisk enhet (ägofigur av enhetlig beskaffenhet och användning el. dyl.). Även om man från början har ett system där fastigheten i regel är bruksenhet kan man så småningom hamna i den sist beskrivna situationen, om det är vanligt att bruksenheterna helt eller delvis styckas och delarna, sedan de sålunda avskilts till särskilda fastigheter, förvärvas av ägare till andra närliggande bruksenheter. Dock kan man motverka en dylik utveckling om man söker åstadkomma att fastigheter som äro i en ägares hand sammanläggas.[3]

Den svenska lagstiftningen om fastighetsböcker ger exempel på de nu utvecklade tankegångarna.

Utförligt förslag till bestämmelser om fastighetsbok framlades första gången år 1867 av en därtill förordnad kommitté.[4] I förslagets 71 § stadgades bl. a. att i fastighetsboken skulle upplåggas ett folium »för varje särskild fastighet, evad den består av ett eller flera hemman, hus, tomter, jordlotter eller lägenheter, eller delar därav». Vad kommittén egentligen menar med en fastighet utsäges aldrig fullt klart, men det synes sannolikt att man avsett fast egendom i en persons hand; dock måste väl meningen hava varit att åtskilda bruksenheter skulle föras för sig.[5] Enligt 76 § skulle, då fastighet klövs eller lägenhet därifrån avsöndrades, varje del föras till särskilt upplägg. Man finner i exemplen att i samtliga fall där en kvotdel av den på ett upplägg uppförda fastigheten kommit i särskild ägares hand, denna del då den lag-

[3] Det nu sagda belyses av en diskussion i Commission extraparlementaire du cadastre (se närmare nedan s. 351), se hänv. i vol. IX s. 875.

[4] Behovet av fastighetsbok hade tidigare framhållits av lagkommittén i bih. 2 till dess förslag till civillag samt av lagberedningen i dess förslag 1847 till jordabalk, se 8 kap. 19 § och 9 kap. 52 § samt motiven s. 78 f. och 92.

[5] Se kommitténs motivering s. 49 samt häradshövding Carléns reservation s. 11.

farits omedelbart avförts till särskilt upplägg, vilket föranleder en förmodan att det icke ansågs hava betydelse om denna kvotdel verkligen utbrutits på marken.[6] Å andra sidan finnas vissa yttranden som visa att man uppfattat kommitténs förslag sålunda att varje brukningsdel skulle hava ett särskilt upplägg.[7] Måhända förhåller det sig så att man icke ägnat någon uppmärksamhet åt det bortsett från gemenskapen mellan dödsbodelägare troligen icke så vanliga fallet att flera personer gemensamt ägde en bruksenhet utan att dela upp den mellan sig.[8]

Av kommitténs exempel på fastighetsbok för landsbygden framgår, att man tänkt sig att inskrivningarnas objekt skulle individualiseras med hjälp av jordebokens indelning. Då det emellertid kunde inträffa att särskilt upplägg skulle göras för viss kvotdel av en jordeboksenhet, blev följden att den på ett sådant upplägg upptagna enheten saknade distinkt beteckning. Fastighetsboken för stad skulle tydligen också anknyta till en befintlig indelning, vars karaktär dock ej kan närmare preciseras med ledning av de lämnade uppgifterna.

Några år senare framlade prof. Nordling i ett öppet brev till justitie-statsministern ett av honom upprättat förslag till lag i ämnet.[9]

I Nordlings förslag funnos följande föreskrifter:

»§ 54. Fasteboken upptage de särskilda fastigheterna, sådana de i verkligheten äro sammanfattade, evad de bestå av ett eller flere hemman, verk, tomter eller andra ägolotter, eller delar av sådana, och innehålle för var av dem ett rum av två eller flere jämna sidor, försett med nummer och överskrift samt indelat i tvänne längder, den ena för inskrivning av äganderätt med vad därtill hörer och den andra för inskrivning av rätt i annans egendom.

§ 55. Varje fastighet have i fasteboken sitt särskilda namn; och må, om hon består av flere hemman, verk eller lägenheter, ett av deras namn

---

[6] I JB II s. 246 f. kritiseras ett sådant system, möjligen med tanke på detta kommitténs förslag.

[7] Jfr sålunda häradshövding Carléns reservation s. 11, där han förebrår kommittén att vilja upplägga ett särskilt folium för varje särskild brukningslott. I en debatt i FK den 26/4 1873 (prot. s. 322) uttalade häradshövdingen J. F. von Sydow, vilken — såsom framgår av AK prot. s. d. s. 278 — varit kommitténs sekreterare: »Såsom bekant, utgick kommittén från den åsikt, att fastighetsböckerna borde anordnas så, att ett folium skulle uppläggas för varje särskild bruknings- eller hemmansdel, huru liten den än vore, gemensamt för lagfarter och inteckningar.» Jfr även (Sydow, F. v.), Några tankar i frågan om lagfart och inteckning, s. 13.

[8] Se vidare nedan s. 246.

[9] E. V. Nordling, Om lagfarts- och inteckningsväsenets ordnande (1869).

kunna därtill brukas. Utgör fastigheten del av ett hemman, have hon jämte hemmanets namn en egen benämning, som skiljer henne från andra delar av samma hemman.

§ 56. Överskriften angive tydligen fastigheten, och innehålle därför i allmänhet: för landet fastighetens namn, hennes särskilda delar med deras namn, mantal eller annat uppskattningstal, natur och allmänna avgifter, storleken av de särskilda ägoslagen, såvida karta och beskrivning, upprättade av behörig lantmätare, finnas som utvisa detta förhållande, samt fastighetens taxeringsvärde till jord och åbyggnad; och för stad eller annan dylik ort fastighetens nummer och läge till rote, kvarter och gata, hennes ytinnehåll med angivande av de särskilda ytterlinjernas längd samt taxeringsvärdet till tomt och åbyggnad. Behöves för särskilt fall något mera eller annat, än nu är sagt, för utmärkande av en fastighet, varde sådant i överskriften upptaget.»

I anslutning härtill yttrade Nordling i sin motivering[1]: »Vi må nu övergå till betraktelse av de inskrivna rättigheternas förhållande till de fastigheter, i vilka inskrivningen skett. I avseende härå har jag först sökt giva fasteväsendet en naturligare grundval än den på vilken vår hittills gällande inteckningslag varit byggd, i det jag bestämt att fastigheterna ej skola tagas särskilda från varandra efter det sätt varpå de äro i jordeboken upptagna, utan, även där de utgöras av flere hemman eller lägenheter m. m. efter jordeboken eller av delar av sådana, i dess ställe uppföras efter det sätt varpå de i verkligheten såsom för sig bestående fastigheter förekomma.» Detta föranledde en kritiker att uttala, att uppfyllandet av avsikten att lämna fastigheternas nuvarande indelning efter jordeböckerna å sido skulle, därest annan, för alltid gällande indelning icke blivit dessförinnan satt i stället, på några få år framkalla ett kaos, uti vilket icke årtionden skulle vara tillräckliga att bringa ordning.[2] Av Nordlings replik härtill framgår emellertid, att han väl avsåg att skapa en ny fastighetsindelning, som skulle återspeglas i fastighetsbokens uppställning och göra det möjligt att undvara regler om gemensamma inteckningar, men att dessa nya fastigheter och till dem anknutna inskrivningar skulle individualiseras genom hänvisningar till jordebokens indelning (jfr § 56 i förslaget).[3] Av särskilt intresse är Nordlings krav på att fastighetsboken skulle innehålla detaljerade uppgifter om fastighetens beskaffenhet, sammanställda med ledning av tillgängliga

[1] S. 27.
[2] Märket C. Li... i NT 1870 s. 134.
[3] NT 1871 s. 155 f.

kartor. I sin replik nämner Nordling även att hans förslag avser »att alla till en och samma lantgård hörande jordeboksnummer skola anses tillsammans bilda en fastighet». Det är sålunda bruksenheten, som tänkes utgöra fastighetsenhet.

I LagfF och IntF kommo emellertid icke att ingå några stadganden som reglera de nu diskuterade förhållandena. Förordningarna tala blott helt allmänt om lagfart å eller inteckning i »fast egendom». Dock upptog man i LagfF 9 § i något förändrad form stadgandet i JB 4: 2 om skyldighet att vid lagfart å tomt lämna vissa uppgifter om denna. Den i anslutning till förordningarna utfärdade KK 14/9 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras lämnade emellertid närmare föreskrifter om den indelning på vilken böckerna skulle bygga.[4] Vad landsbygden beträffar skulle böckerna utgå från jordeboken, som alltså liksom i de nu refererade förslagen blev underlaget för individualisering av föremålen för beslut om lagfart och inteckning. Varje jordeboksenhet skulle erhålla ett särskilt upplägg. Avsöndrad lägenhet skulle föras på stamfastighetens upplägg om den ej avsöndrats från flera hemmansnummer, i vilket fall den kunde få upptagas på särskilt upplägg. I viss utsträckning kunde särskilda jordeboksenheter sammanföras på ett upplägg, om de voro »sammanslagna till en egendom», vilket väl avser att de utgjorde en bruksenhet.[5]

I stad skulle upplägg göras för »varje särskild fastighet evad den består av ett eller flera hus, tomter, jordlotter eller andra lägenheter eller delar därav» (11 §), en formulering som är nästan ordagrant hämtad från 1867 års kommittéförslag.[6] Häri synes man ha att med Nordling se en hänvisning till uppdelningen mellan olika ägare och olika bruksenheter.[7] Tillika stadgades, att om fastigheter, som funnes intagna på särskilda upplägg, förenades till en fastighet, finge de på ansökan av ägaren sammanföras på ett nytt upplägg. Om däremot en fastighet styckades, skulle varje del föras till nytt upplägg, varjämte, om en del av en fastighet

[4] Jfr Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl., s. 44 ff. Någon motivering till dessa stadganden finnes varken i statsrådsprotokollet för ifrågavarande dag eller akten härtill (RA).

[5] För att säkerställa fastighetsbokens anknytning till den vid varje tidpunkt aktuella jordeboksindelningen stadgade man genom KK 31/12 1887 att KB skulle till domhavanden lämna uppgifter om förändringar beträffande fastighets namn, nummer etc. för anteckning i fastighetsboken.

[6] Se ovan s. 139.

[7] Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl., s. 45. Samma mening se ant. efter förel. av W. Sjögren (UUB Cod B 189 ag) s. 67.

avsöndrades och förenades med annan fastighet, den avsöndrade delen skulle överföras till den senare fastighetens upplägg (17 § 1—3 mom.). Dessa regler iakttogos dock ej alltid. En av fastighetsregisterkommittén gjord undersökning utvisade, att man i stor utsträckning underlåtit att göra nya upplägg för fastigheter, tillkomna genom avstyckning.[8]

Inom varje jordeboksenhet skulle föremålet för åtgärd enligt 6 § betecknas med »hemmantal eller annan beteckning å fastighet». Förutom hemmansdel räknar man med avsöndrad lägenhet (se 2 § 2 mom., 7 § 3 och 8 § 1). Någon föreskrift att hemmantalen skulle anknytas till de ägolotter, som ev. utbrutits genom lantmäteriförrättningar, gives icke, och detta förutsättes ej heller i exempelsamlingen. Avsöndrad lägenhet betecknas med namn och areal samt det hemmantal, varifrån avsöndring skett.[9,1]

1875 års lagstiftning byggde alltså, i likhet med den tidigare rätten, vad beträffar landsbygden på att föremålen för beslut om lagfart och inteckning skulle individualiseras genom en anknytning till jordebokens fastighetsindelning. Införandet av fastighetsbok betydde på denna punkt ingen principiell förändring eftersom boken icke innehöll andra uppgifter än dem, som funnos i protokollet. Boken var m. a. o. även ur denna synpunkt endast ett register till protokollet, och den gav sålunda inga nya möjligheter till identifiering av föremålet för ett beslut, ehuru den underlättade begagnandet av det redan befintliga materialet för detta ändamål.[2] Alltjämt kvarstodo emellertid å varje upplägg ett större eller mindre antal enheter, vilka voro blandade om varandra och icke åtskilda genom tillräckligt distinkta beteckningar.

---

[8] Bet. 1911 om FBL II s. 108 f.

[9] Jfr dock Axnäs nr 1 rum 10 och 11 i lagfartsboken, där två exproprierade områden betecknats allenast med areal. 1873 års LU hade i utl. nr 27 föreslagit ett tillägg till LagfF 8 § att vid fång genom expropriation måste, »där endast del av egendom åtkommen är, innan lagfartsansökningen bifalles, tillförlitligen utredas, från vilken egendom den del avsöndrats». I reservation av hr v. Gegerfelt avstyrktes detta tillägg då det vore klart att vid varje lagfart måste utredas vilket hemman eller del av hemman densamma avsåge (utl. s. 30). RD biföll också propositionen oförändrad på denna punkt. Häradshövding J. F. von Sydow hade i en annan reservation (särskild bil. s. 5) påyrkat, att 8 § 2 st. skulle utgå, enär områdes identitet ej kunde fastslås annat än genom styrkande av åtkomsten.

[1] Bestämmelserna i 1875 års kungörelse justerades i anslutning till den senare utvecklingen genom KK 12/5 1917, 13/5 1921 och 7/12 1923. Se bet. 1914 om FBL s. 132 och 181, bet. 1916 om FBL s. 137 och 295 samt FRKMedd XII s. 80 ff.

[2] Jfr KBr 9/11 1877 (Edman I s. 80 ff.), där det, i anledning av ett förslag om påskyndande av laga skiften i Västerbottens och Norrbottens läns lappmarker i ändamål att möjliggöra uppläggande av fastighetsböcker, heter att enär 1875 års kungörelse om

3. Fastighetsregistrens tillkomst och 1932 års fastighetsböcker.

I sin förut omtalade skrivelse den 3 maj 1904 upptog lagberedningen frågan om förändringar i fastighetsbokföringen.[3] Beredningen utgick därvid från det förhållandet, att enligt gällande rätt lagfarts- och inteckningsprotokollen vore den urkund, till vilken man hade att gå för att erhålla upplysning om de rättsförhållanden, som rörde en fastighet, medan fastighetsboken endast utgjorde ett register för protokollens begagnande. Beredningen konstaterade emellertid, att utvecklingen gått därhän, att boken faktiskt gjorde tjänst i protokollens ställe, och menade att tiden vore inne att söka i lag bereda boken den ställning, praxis redan i stor utsträckning givit den. Detta vore emellertid möjligt endast om man åt fastighetsböckerna gåve ökad specialisering, så att i regel varje särskild fastighet, vare sig den utgjorde en från äldre tid för sig bestående, i jordeboken under särskilt nummer upptagen enhet eller en från sådan enhet genom hemmansklyvning, ägostyckning eller avsöndring i behörig ordning avskild del, erhölle sitt särskilda upplägg, där de fastigheten rörande inskrivningar utan sammanblandning med andra upptoges. Så anordnade fastighetsböcker kunde emellertid icke grundas å den nuvarande jordeboken; ett för ändamålet användbart, fullt tillförlitligt underlag måste därför först skapas. Beredningen yttrade vidare:

»Vid sidan av detta behov, vilket torde få betecknas såsom oavvisligt, framträder emellertid det önskvärda att åt det ifrågavarande arbetet giva ytterligare utsträckning. Fastighetsbokens närmaste uppgift är, såsom nämnt, att giva en åskådlig och uttömmande bild av de rättsförhållanden, som vid en viss fastighet äro fästa. Dess betydelse och värde ökas i väsentlig mån, om ur fastighetsboken — omedelbart eller genom hänvisning till annan tillförlitlig källa — kan hämtas upplysning om själva föremålet för dessa rättsförhållanden, sålunda om fastighetens läge, gränser, areal i olika ägoslag, m. m. Först härigenom erhålla de rättsliga intressen, som vid fastigheten äro fästa, sitt fullt konkreta underlag.»

fastighetsböcker »icke vilar på den förutsättning, att fastighetsbok skulle grundas på jordebok, däri varje förekommande fastighetslott vore till läge och gränser utmärkt genom hänvisning till skifteshandlingar, samt således laga skiftens verkställande inom berörda lappmarker icke kan anses vara av behovet oundgängligen påkallat för upprättande av nu föreskrivna fastighetsböcker», förslaget icke för närvarande borde vinna bifall. Jfr NT 1875 s. 362 ff., särskilt s. 370.

[3] Avtryckt bl. a. i NJA II 1904 nr 4 och bet. 1905 om JRF s. 79 ff. Jfr ovan s. 5.

Beredningens resonemang är ur vissa synpunkter anmärkningsvärt. Beredningen anser det väsentligaste vara att fastighetsboken göres mera överskådlig och menar att detta vore ett villkor för att man skulle kunna giva inskrivningarna i boken självständig betydelse. Det är emellertid egendomligt att man för att anse det möjligt att överföra vitsordet från protokollet till fastighetsboken skulle kräva att boken, som redan då var mycket bättre specialiserad än protokollet, måste specialiseras än ytterligare. I och för sig är naturligtvis specialiseringskravet ofrånkomligt, men principen om fastighetsbokens vitsord framför protokollet synes ha varit möjlig att genomföra även på grundvalen av de äldre böckerna, och den hade ju, såsom beredningen framhåller, i praktiken i stor utsträckning genomförts.[4] Vidare är det påfallande, att beredningen först i andra hand framhåller önskemålet om säker anknytning till förhållandena på marken.

Lagberedningens skrivelse ledde till beslut om upprättande av jordregistret. Principerna för detta register hava förut framställts.[5] Av det därvid sagda må erinras om att jordregistret blott innebar en sammanställning av redan i skifteshandlingar etc. befintligt material. Registrets upplåggande innebar alltså icke att några nya möjligheter för identifiering av fastighetsenheter skapades utan blott att allt befintligt material sammanställdes. Samtidigt med att registret upplades sökte man emellertid anknyta registerfastigheterna till gällande lagfarter och inteckningar, och det föreskrevs, att i fastighetsböckerna, där så ske kunde, skulle införas registernummer för varje där upptagen fastighet, som i jordregistret vore upptagen under gällande registernummer.[6] Man utnyttjade alltså i ett sammanhang det hopbragta materialet för individualisering av föremålen för gällande lagfarter och inteckningar.[7] Vid tillkomsten av JRF ifrågasattes, att man jämte sammanställningen av uppgifter ur arkivhandlingar skulle i tveksamma fall göra undersökningar på ort och ställe. Det ansågs dock, att många av de skiljaktigheter, som förekomme mellan

[4] Också har kronologiskt aktsystem enligt 1932 års lagstiftning i praktiken tillämpats även innan upplåggandet av nya fastighetsböcker avslutats. Så t. ex. inom Sollentuna och Färentuna domsaga.

[5] Ovan s. 4 ff.

[6] Se JRF § 24 samt KK 25/6 1909, ändrad genom KK 30/6 1913.

[7] Förfarandet härmed beskrives i Östergren, Häradshöfdingarnas medverkan, s. 28 ff. Se även LantmSt:s und. skrivelse 27/3 1911 (se akten till den s. 146 vid not 2 nämnda författningen) där svårigheterna vid detta arbete närmare beröras.

jordregistret och fastighetsböckerna, ej kunde med rättsligt bindande verkan lösas redan vid jordregistrets upplåggande, utan att därmed måste anstå till dess nya fastighetsböcker börjat upplåggas.[8] JRF kom alltså ej att innehålla några bestämmelser om sådan rannsakning.[9] Det visade sig emellertid att häradshövdingarna vid fullgörandet av sina åligganden enligt JRF voro angelägna om att komma fram till fullständig överensstämmelse mellan jordregistret och fastighetsboken och att de därför sökte inhämta upplysningar genom skriftväxling med jordägare, genom telefonsamtal eller till och med genom resor i orten.[1] Man fann sig snart böra legalisera detta förfarande, vilket skedde genom nådigt cirkulär 22/6 1911[2], vari det medgavs, att domhavande, sedan han tillgodogjort sig de upplysningar, som kunde vinnas ur lagfarts- och inteckningsböckerna samt i domsagans arkiv förvarade protokoll och andra handlingar, för utredning rörande frågor, som därefter kunde återstå olösta, finge hålla sammanträde med jordägare och andra, som kunde lämna erforderliga upplysningar. Frågor, som icke vid sådant sammanträde vunnit sin lösning, borde icke för närvarande göras till föremål för vidare undersökning.[3] Genom dessa undersökningar kunde man få fram ett nytt material, som ej förut fanns tillgängligt.

En sak var emellertid oavsett sistnämnda förhållande helt ny i jordregistret, nämligen fastigheternas beteckningar. I fråga om dessa är jordregistret en vitsord ägande urkund.

Egendomligt nog har man icke föreskrivit att gränsbestämningar skola redovisas i jordregistret.[4] Genom en gränsbestämning fastslås definitivt vilken mark en viss registerfastighet omfattar, samtidigt som fastigheten kartlägges. Detta borde vara av central betydelse för registret. Särskilt beträffande avsöndrade lägenheter kan ju registreringen vara ett tomt sken om ej gräns-

---

[8] Se kammarkollegii utl. om JRF s. 46 och utdrag av statsrådsprotokollet över justitiedepartementsärenden 31/12 1907 (bilaga till andra huvudtiteln av KProp 1/1908) s. 26 f.

[9] Se även Östergren, Häradshöfdingarnas medverkan, s. 31 f.

[1] Se LantmSt:s i not 7 föreg. s. nämnda skrivelse.

[2] Bihang till SFS, nr 32.

[3] Dessa bestämmelser hade sin förebild dels i 92 § av 1867 års kommittéförslag (bet. 1867 om inskrivning, motiven s. 52), dels i 7 och 11 §§ av lagberedningens förslag till lag om vad iakttagas skall i avseende å införande av lagen om inskrivning av rätt till fast egendom (jfr JB II s. 404 och 407).

[4] Jfr Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 26.

bestämning ägt rum.[5] Icke fastighetsbildande förrättningar skola nu registreras blott om därvid fastighetens areal bestämts (JRF § 10), vilket förefaller att vara en synpunkt av mera sekundär betydelse.

Ej heller i stad hade 1875 års reform medfört någon förbättring av individualiseringen av de i fastighetsboken redovisade enheterna. Även här blev behovet av ett nytt underlag för fastighetsbokföringen mer och mer trängande, och genom sin förut omtalade skrivelse 31/12 1907 föranledde lagberedningen att frågan om fastighetsregistrering togs upp även för städernas del.[6] Resultatet blev 1917 års lagstiftning om fastighetsbildning och fastighetsregistrering i stad, för vilken förut redogjorts.[7]

Av intresse är i detta sammanhang att framhålla, att man vid upplåggandet av fastighetsregister särskilt beträffande stadsägoområdet direkt inriktade sig på att identifiera föremålen för gällande lagfarter och inteckningar, och att man i stor utsträckning såsom registerfastighet upptog vad som i fråga om lagfart och inteckning utgjorde en enhet. Till yttermera visso avbildades registerfastigheterna på en till registret hörande karta. Denna karta är emellertid allenast en översiktskarta, vars huvudsakliga uppgift är att »underlätta kontrollen däråt, att vid registrets upplåggande inga vare sig luckor eller dubbelföringar vid fastighetsredovisningen förekomma, och i övrigt såsom en orienteringskarta underlätta återfinnandet av särskilda fastigheter».[8] Kartan skulle såvitt möjligt upprättas med ledning av förut befintligt kartmaterial (FBL 7: 6). Nymätning kunde emellertid ske, bl. a. om äldre kartor saknades. Fastighetsregisterkommittén hade föreslagit, att i samband med registerkartas upprättande skulle företagas förrättning för bestämning av gränserna kring de särskilda fastigheterna inom det område, som ej inginge i tomtindelning, såvida dessa gränser ej förut i laga ordning bestämts.[9] Denna bestämmelse fick emellertid utgå, då den ansågs bliva alltför betungande och även av andra skäl olämplig.[1] I samband härmed fann man

[5] Se nedan s. 152.
[6] Jfr bet. 1911 om FBL II s. 7 ff.
[7] Ovan s. 84 ff.
[8] Bet. 1914 om FBL s. 144. Jfr FRKMedd I s. 45.
[9] Se bet. 1911 om FBL I s. 4, II s. 187 f.
[1] Jfr Yttranden över bet. 1911 om FBL s. 83 ff. samt bet. 1914 om FBL s. 143 f.

sig böra pruta av på de av kommittén uppställda kraven på kartans exakthet, »helst det», såsom 1914 års kommission yttrade, »vid uppkommande tvister icke kan ifrågasättas, att registerkartan skulle hava vitsord framför specialkartorna».[2]

Av det sagda framgår, att registerkartans tillvaro knappast innebär, att fastighetsidentifieringen i stad tillförts något principiellt nytt moment. Vid registreringen anknötos de i fastighetsboken antecknade besluten om lagfarter och inteckningar med hjälp av tillgängliga handlingar och den faktiska hävden till befintligt kartmaterial. Detta förfarande motsvarar de förut nämnda åtgärder, som förekommo i samband med jordregistrets upplåggande. Om kartmaterial saknades, sökte man att approximativt utmärka beslutens föremål på registerkartan. Identifieringen har emellertid icke något vitsord för framtiden utan kan senare omprövas.[3] Givet är emellertid, att redovisningen i praktiken kommer att ha stor betydelse i sådana fall då anledning icke finnes att ifrågasätta dess riktighet. Om föremålet för en viss inskrivning ej kunde ens approximativt identifieras, skulle inskrivningen icke giva upphov till någon särskild registerfastighet.[4]

Skillnaden mellan jordregister och fastighetsregister enligt FBL inskränker sig, ur de synpunkter som nu behandlas, till att man i det senare registret dels söker provisoriskt å karta utmärka även sådana med stöd av fastighetsboken upptagna enheter, som icke redovisas av förut befintligt kartmaterial, dels söker med stöd av registerkartan uppnå att all mark registreras, även om detta icke skulle föranledas av de handlingar av olika slag, varå registret eljest grundas.[5] Härtill kommer att i detta register anteckning skall göras om gränsbestämningar.[6]

Liksom upplåggandet av jordregister föranleder även upplåg-

[2] Bet. 1914 om FBL s. 144. Liknande synpunkter diskuteras i tysk rätt av Buch i Gruchot 61, 432 ff.

[3] Dock bör erinras om att registerkartan i ett avseende kan ha vitsord, se ovan s. 92 not 3.

[4] Se FRKMedd IV s. 29, VII s. 17.

[5] FRF 2 § 1 mom. e). I detta sammanhang må erinras om att registerkarta kan, utan några särskilda rättsverkningar, upplåggas för samhälle eller område, varest föres jordregister med tomtbok, se LantmSt:s Medd Cirkulärserien nr 11 s. 35. Numera införas också fastighetsgränser och registerbeteckningar på den ekonomiska kartan, i den mån skalan tillåter detta. Denna karta kommer därigenom att kunna göra tjänst såsom en översiktskarta till jordregistret. Även sämjelotter utmärkas på kartan. Se SOU 1936: 42 s. 61 ff. och 91 ff. samt KProp 237/1937 s. 25 f. och 34 ff.

[6] Jfr FRKMedd XIX s. 58 samt ovan s. 146.

gandet av fastighetsregister enligt FBL att de olika enheterna åsättas var sin beteckning.[7] Denna beteckning skall, sedan registret upplagts, införas i fastighetsboken och därefter användas i rättens (inskrivningsdomarens) handlingar.[8]

Jordregistret hade tillkommit för att tjäna såsom underlag för de beramade nya specialiserade fastighetsböckerna för landet. Då arbetet med jordregistret började lida mot sitt slut, upptog man ånyo frågan om sådana böcker. Man kunde härvid tillgodogöra sig det förslag, som lagberedningen utarbetat i sitt år 1907 framlagda förslag till lag om inskrivning av rätt till fast egendom. Beredningen hade i 1 kap. 4 och 5 §§ av denna lag utformat bestämmelser om fastighetsbokens anknytning till fastighetsregistret. Dessa bestämmelser upptogos i huvudsak i det betänkande med förslag till lag om handläggning av inskrivningsärenden m. m., som avgavs av tillkallade sakkunniga den 3/12 1930[9], och i lågo till grund för bestämmelserna i 3 och 4 §§ i lag 3/6 1932 om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet (FbkL).

Enligt 3 § av denna lag skall fastighetsboken upplåggas på grundval av upprättat fastighetsregister (jordregister eller fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser). Varje fastighet skall upptagas å särskilt upplägg, dock må fastigheter, som äro i en ägares hand, sammanföras å gemensamt upplägg, om det lämpligen kan ske. Denna huvudprincip var given av den föregående utvecklingen och stod knappast under diskussion nu. I 4 § stadgas ytterligare, att fastighet i fastighetsboken skall upptagas under den beteckning, som den har i fastighetsregistret. För att ytterligare understryka sambandet mellan fastighetsregistret och fastighetsboken införde man därjämte i 3 § följande definition: »Med fastighet förstås i denna lag vad som enligt gällande bestämmelser skall såsom särskild fastighet redovisas i fastighetsregister.» Denna definition är, såsom motiven uttryckligen angiva, hämtad från 1 § lag 25/4 1930 om delning av fas-

[7] FRF 6 och 7 §§.

[8] FRF 36 §. I anslutning till att fastighetsregister enligt FBL upplagts (och även eljest) har KMt vid flera tillfällen förordnat, att fastighetsböcker av stadstyp skulle upplåggas för municipalsamhälle eller annat tätare bebyggt område på landet. Jfr KK 9/6 1922 och 8/6 1923 samt FRKMedd XVI s. 45 ff., XII s. 82 ff., XX s. 26, XXI s. 21 f. ävensom KProp 108/1932 bilaga. Även i vissa städer hava fastighetsböckerna omskrivits, se FRKMedd XVI s. 66 ff. och SvJT 1935 s. 206.

[9] SOU 1930: 29.

tighet vid ändring i rikets indelning m. m.[1] Angående definitionens innebörd i nämnda lag har ovan talats.[2] Det synes emellertid kunna ifrågasättas huruvida definitionen i det sammanhang, varom nu är fråga, är behövlig eller ens fullt korrekt. Då det säges att fastighet skall upptagas under den beteckning den har i fastighetsregistret, är det utsagt, att fastighetsbokens enheter skola sammanfalla med fastighetsregistrets. Härav följer bl. a., att fastighetsboken icke får upptaga upplägg för enhet, som icke redan upptagits i registret.[3] I fastighetsboken upptagas alltså icke de enheter, som skola upptagas i registret, utan de enheter, som redan upptagits däri. Den som lägger upp eller för fastighetsboken, skall alltså helt underkasta sig registreringsmyndighetens avgörande och får varken föregripa dess prövning eller sätta sig över den. Ej heller i övriga delar av lagen kan definitionen hava någon betydelse; man kan snarast ifrågasätta huruvida icke i 7 § ordet fastighet möjligen kan tänkas avse även sämjelott. I lagberedningens förslag fanns icke någon motsvarande definition på begreppet fastighet. I dess motiv[4] uttalades, att fastighetsregistret skulle tjäna till grund och ledning för fastighetsbokens förändrade anordning. »Detta register kommer sålunda att bliva avgörande för vad enligt förevarande förslag skall förstås med 'fastighet'; varje särskilt registrerat jordområde skall, allenast med den inskränkning, som följer av bestämmelserna i 3 §[5], återfinnas i fastighetsboken under samma beteckning, varunder det förekommer i registret.» Detta uttalande torde bättre än den nu kritiserade definitionen karakterisera även den enligt 1932 års lag rådande situationen.

Hur fastighetsböckerna skola uppläggas framgår närmare av FbkL 5 § samt KK 18/11 1932 med närmare föreskrifter huru nya fastighetsböcker för landet skola inrättas och föras.[6] Uppläggandet innebär, att alla inskrivningar, som alltjämt äro aktuella, hänföras till en eller flera registerfastigheter och införas på

---

[1] Se SOU 1930: 29 s. 103.

[2] S. 109 ff. Jfr ovan s. 129.

[3] Jfr dock KK 18/11 1932 med närmare föreskrifter huru nya fastighetsböcker för landet skola inrättas och föras 22 §, angående bilaga till fastighetsboken.

[4] JB II s. 247. Jfr också SOU 1930: 29 s. 70.

[5] 3 § behandlade vissa fall då registerfastigheter icke skulle upptagas i fastighetsboken.

[6] Se vidare Anvisningar för uppläggande av nya fastighetsböcker för landet, I och II.

motsvarande upplägg. Detta identifieringsarbete gjordes, såsom förut anförts, redan i samband med registrens upplåggande, dock endast i den mån så ske kunde.[7] Det sålunda utförda arbetet kommer vid fastighetsboksupplåggningen direkt till nytta, ehuru resultaten givetvis kunna komma att omprövas. För de fall då den redan förut anförda metoden att genom en sammanställning av uppgifter ur arkivhandlingar icke leder till resultat, ges ett särskilt stadgande. Enligt FbkL 6 § skall, där för verkställande av överföring till vederbörligt upplägg i fastighetsboken erforderlig upplysning ej annorledes kan vinnas, undersökning anställas vid sammanträde med sakägare och andra, som kunna antagas äga kännedom om förhållandena. Denna föreskrift skiljer sig föga från motsvarande föreskrift i KCirk 22/6 1911[8]; undersökningen är emellertid nu obligatorisk om någon upplysning ej annorledes kan vinnas.

6 § avser det fall, att en inskrivning ej kan hänföras till ett visst upplägg. Härutöver finnes emellertid i 7 § en särskild bestämmelse för det fall att fastighet vid inskrivning angivits med felaktig eller missvisande beteckning eller i övrigt oriktigt redovisats. Har detta skett, skall vid överföringen till fastighetsboken rättelse i inskrivningen vidtagas. Kända sakägare skola därvid beredas tillfälle att yttra sig och hava att, om de äro missnöjda med rättelsen, vid äventyr av talans förlust inom ett år instämma den eller dem saken rörer.[9]

Om alltså inskrivningens fastighetsbeteckning är ofullständig, sker anknytningen till en viss registerfastighet formlöst med ledning av rättens handlingar och upplysningar som inhämtas vid sammanträde. Om emellertid fastighetsredovisningen är felaktig eller åtminstone missvisande, skall särskilt beslut om rättelse meddelas och detta vinner rättskraft emot den som beretts tillfälle att avgiva yttrande i ärendet.

I och med att nya fastighetsböcker upplagts, skola alltså alla gällande inskrivningar om möjligt vara hänförda till en eller flera registerfastigheter eller vissa delar av sådana. Men det måste fasthållas, att detta sammanknytande, utom i det undantagsfall varom FbkL 7 § talar, icke kommer att äga ovillkorligt vitsord. Det

[7] Ovan s. 145 f.
[8] Ovan s. 146.
[9] Se vidare nedan s. 174 ff.

kan visserligen vara tveksamt, huruvida man kan åberopa någon bestämmelse till stöd för att inskrivningsdomaren skulle kunna ändra ett felaktigt beslut om sammanknytning, som icke ägt rum med stöd av 7 §, men i varje fall synes det klart att domstol fritt kan pröva saken. Vidare måste man komma ihåg, att även om inskrivningen anknytes till ett registernummer, detta senare icke behöver vara klart anknutet till ett å karta utmärkt område å marken. Detta gäller för jordregisterområden alla avsöndringar, som icke upptagits å karta. Om dessa registrerats på grundval av förteckning enligt form. F och icke identifierats med någon i förteckning enligt form. L upptagen enhet[1], ligger ju bakom registerbeteckningen blott en hänvisning tillbaka till fastighetsboken och protokollet, och även i fråga om fastställda avsöndringar blir ju fångeshandlingen ofta enda utgångspunkten för identifieringen. Inom område, för vilket fastighetsregister enligt FBL föres, gäller i princip samma sak, ehuru den provisoriska identifieringen å registerkartan givetvis kommer att få betydelse för dessa fall.

En bestämd anknytning mellan registerfastigheten och ett visst område på marken kan emellertid, där ej alla hållpunkter saknas, åstadkommas genom en gränsbestämningsförrättning.

4. Registerfastigheterna såsom föremål för inskrivning.

Framställningen har hittills avsett identifieringen av föremålen för inskrivningar, som tillkommit innan registren upplagts och registerbeteckningarna kommit i bruk. Numera skola alltid registerbeteckningarna användas i beslut om inskrivningsåtgärder.

Någon bestämmelse i lag som påbjuder att en inskrivning icke får avse annat objekt än viss registerfastighet har icke givits. Man kan emellertid med skäl göra gällande, att den nya lagstiftningen om fastighetsböcker och om handläggning av inskrivningsärenden vilar på den uppfattningen att varje inskrivning måste hänföras till viss registerfastighet. Detta framhölls med skärpa av lagrådet vid tillkomsten av denna lagstiftning.[2]

[1] Jfr ovan s. 14 not 7.

[2] KProp 108/1932 s. 73 f. Jfr JB II s. 321 samt Östergren i SvJT 1929 s. 174.

Härmed är emellertid icke sagt att en inskrivning icke bör kunna avse del av en registerfastighet. Att en inskrivning kan avse en kvotdel av en registerfastighet har förut antytts och kommer att i det följande närmare utredas.[3] Det är emellertid också förutsett, att lagfart i vissa speciella fall skall kunna meddelas å en viss till läge och gränser bestämd del av en registerfastighet.

Det sist nämnda gäller inom jordregisterområde beträffande avsöndrad lägenhet, som tillkommit genom överlåtelse före 1897 och som ej registrerats emedan den icke fastställts och ej heller lagfarits, åtminstone icke efter 1875.[4] I detta fall är det emellertid sörjt för att beviljad lagfart omedelbart medför registrering.

Även där FBL är tillämplig kan sådant förekomma. Lagfart får sålunda meddelas å område, som skall bilda tomt eller ingå i tomt eller som enligt fastställd stadsplan skall frångå tomt.[5] Bestämmelser härom återfinnas i LagfF 6 § 3 mom. och 9 §.[6] Här lämnar emellertid registret tillräckligt stöd för individualiseringen trots att det som lagfares icke utgör registerfastighet och i regel icke heller i anledning av lagfarten göres till sådan fastighet.

Sedan lagfart meddelats å ett dylikt område är det från FBL:s synpunkt en enhet för sig men betecknas dock ej såsom fastighet. Det har beträffande område som skall ingå i tomt gjorts gällande att man, enär området icke utgör vad lagen kallar fastighet, icke skulle kunna meddela inteckning däri.[7] En dylik regel skulle emellertid medföra stora praktiska olägenheter, och Svea HovR har också i ett utslag förklarat, att inteckning finge meddelas i ett område av en stadsäga, vilket skulle ingå i tomt och

---

[3] Nedan s. 277 f.

[4] Jfr JRF § 32.

[5] Se ovan s. 98 ff.

[6] En viss oklarhet vidlåder dessa bestämmelser. Område, som ej ingår i tomtindelning, måste avstyckas för att få lagfaras för sig. Område av rättsligen bestående tomt får lagfaras blott om det enligt fastställd stadsplan eller tomtindelning skall frångå tomten. Om ett område av annan fastighet ingår i fastställd tomtindelning, får det då lagfaras även om det icke utgör allt vad som av fastigheten skall ingå i viss tomt? Nej, uppenbarligen måste även här gälla villkoret att just detta område enligt tomtindelningen skall frångå fastigheten, att det alltså enligt FBL 1: 3 är att anse såsom avstyckat. Även detta hade bort utsägas i lagtexten liksom skett i det speciella fall varom 9 § talar. Rätteligen hade man bort dels taga bort regeln i 9 § andra stycket, dels stadga i 6 § att visst område av fastighet ej får lagfaras för sig om ej området antingen utbrutits genom förrättning eller också enligt FBL 1: 1 och 3 är att anse såsom avstyckat. I bet. 1911 om FBL hade man gått en motsvarande väg, se I s. 97 och II s. 361. Jfr Anvisningar II s. 35 f.

[7] Se Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 45 och Anvisningar II s. 39.

avstyckats genom lagfart.[8] Med grunderna för detta avgörande synes vara förenligt att sedan avstyckande lagfart ägt rum betrakta såväl det avskilda området som dess stamfastighet såsom i inskrivningsavseende fullt skilda enheter, och sålunda tillåta alla slags inskrivningsåtgärder beträffande varje område för sig. Att inteckning skulle få dödas i vad den besvärade avskilt område har icke bestritts; detta är en synnerligen vanlig åtgärd såsom förberedelse för den sammanläggning varigenom tomt skall bildas.[9]

Även beträffande områden upptagna i bih. C kunna inskrivningsåtgärder förekomma. Vid registrets upplåggande skola vissa områden upptagas i bih. C även om samhället ej har lagfart å dem; en ansökan om lagfart kan alltså komma senare. Därjämte kunna inteckningsåtgärder, framför allt dödning, komma i fråga.[1]

Ytterligare ett undantag kan förekomma i samband med båda registren. Enligt LagfF 6 § kan lagfart å visst område, som ej ingår i tomtindelning, ej beviljas innan förrättning för områdets avskiljande fastställts. Men ofta kan det dröja lång tid efter fastställelsen innan en sådan förrättning föranleder registrering[2], och

[8] Utslag 10/7 1939 på besvär av Harald Sjögren, anmärkt i Kommunalteknisk tidskrift 1939 s. 84. Inskrivningsdomaren hade avslagit en ansökan om lagfart å området enär det icke utretts »att beviljande av lagfart skulle befrämja tomtbildningen, det vill säga utgöra ett steg till tomtens övergående från administrativt bildad tomt till så kallad rättsligen bestående sådan». Såsom konsekvens av detta beslut avslogs en samtidigt gjord ansökan om inteckning.

LantmSt hade i utlåtande i målet framhållit svårigheten att avgöra huruvida den av inskrivningsdomaren fordrade förutsättningen för lagfart förelåg, och HovRn ansåg lagfart böra beviljas utan dylik prövning. — I ett tidigare till förf. av Anvisningar avgivet utlåtande (nr 90 U/1938) har styrelsen med stöd av en analys av lagstiftningens utveckling uppställt den satsen att sådan del av stadsäga eller i fastighetsindelning ej ingående område, som enligt fastställd tomtindelning skall ensam eller i förening med annan mark bilda tomt och som blivit lagfaren, kan särskilt intecknas men att detta i motsvarande fall ej är förhållandet med del av rättsligen bestående tomt. Det synes emellertid som om man saknade anledning att av utvecklingen av de skiftande konstruktionerna draga några slutsatser beträffande det ingenstädes diskuterade problemet om möjligheten att inteckna ifrågavarande områden. Sakligt sett är det omotiverat att göra någon skillnad mellan de båda fallen.

[9] Jfr Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 39.

[1] Jfr FRKMedd XXVII s. 73 om det fall att sådant område sålts exekutivt för intecknad gäld.

[2] Vad beträffar sådan avstyckning, som fastställes av överlantmätaren, finnes en föreskrift att registreringen bör ske samtidigt med fastställelsen (se LantmSt:s Cirk 23/12 1933, återgivet i SvJT 1934 s. 87). I andra fall kommer en viss tidrymd att förflyta mellan fastställelsen och registreringen. I de fall då delningsåtgärden sker genom ett beslut, som icke omedelbart vinner laga kraft, kan man uppställa frågan huruvida registreringen skall uppskjutas till dess laga kraft föreligger. Beträffande förrättning enligt JDL följer av föreskrifterna i KK 25/11 1927 med vissa bestämmelser i anledning av JDL, att denna fråga skall besvaras jakande. Detta betyder för avstyckning enligt JDL 21: 68 en tidsförlust av minst sex veckor. Motsvarande regler finnas ej i FRF och det synes ej vara meningen att lagakrafttidens utgång i

intill dess måste man enligt lagrummets ordalydelse kunna meddela lagfart å det avstyckade området (liksom å dess stamfastighet), ehuru det icke är registerfastighet. Område som enligt JDL avstyckas för sammanläggning blir aldrig registerfastighet, och här måste man t. o. m. bevilja lagfart å området sedan det sammanlagts med annan fastighet eller del därav och sålunda ej alls utgör någon enhet i lantmäritekniskt avseende.[3] Även inteckningsåtgärder kunna i dessa fall ifrågakomma; vid avstyckning för sammanläggning väl endast dödning.[4,5]

Det kan inträffa att viss jord, som tidigare ansetts utgöra en enhet för sig och lagfarits såsom sådan, av någon anledning förklaras icke vara för sig bestående utan tillhöra annan registerfastighet. Ett sådant avgörande kan i realiteten verka såsom en sammanläggning med därav följande konsekvenser i fråga om inteckningsansvar.[6] Det kan emellertid ifrågasättas om verkligen inskrivningsdomaren skall vara bunden av ett dylikt beslut, som kan medföra rättsförlust för den som gör anspråk på äganderätt till (eller inteckningsrätt i) den gamla enheten.[7] I varje fall måste beslutet kunna åsidosättas av domstol i tvist om bättre rätt till jorden.

En inskrivning kan emellertid, även om något av de nu genomgångna speciella fallen icke föreligger, avse ett visst till läge och gränser bestämt område av en registerfastighet (eller av mark samfälld för flera sådana). En sådan inskrivning får dock i princip en provisorisk karaktär, ansökan om lagfart eller inteckning förklaras vilande.[8] Betydelsen härav skall närmare undersökas i

---

där avsedda fall skall inväntas. Jfr FRF 30 § samt, e contrario, 29 och 31 §§, ävensom Grefberg, FBL, 2 uppl., s. 399 under 1 (och 2). Framställningen i FRKMedd XXIX s. 62 utgår uppenbarligen från samma förutsättning.

[3] Jfr Edling i SvJT 1936 s. 303.

[4] Se SmlL 14 § andra stycket.

[5] I detta sammanhang må även erinras om att område, som exproprierats eller lösts enligt VL före 1/7 1939 (vid lösen enligt VL i vissa fall även efter denna tidpunkt), kommer att registreras först efter lagfart (där ej området vid upplåggande av fastighetsregister enligt FBL upptagits i registret), se ovan s. 15.

[6] Se Grefberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 183 f.

[7] Jfr R 1930 Fi 1291, där en avsöndrad lägenhet mot sakägares och domhavandens mening avfördes ur jordavsöndringsförteckningen. Domhavanden hade om verkan av ett dylikt beslut yttrat: »I brist på stadgande att lagfart och inteckning icke må beviljas med avseende å fastigheter, som ej äro i jordregistret införda, ser jag mig nämligen förhindrad att även efter ett dylikt beslut vägra lagfart å fång till lägenheten ifråga.» Något dylikt synes även vara Grefbergs mening, se i föreg. not anf. st.

[8] Se LagfF 10 § jämförd med 6 § 3 mom. och 9 § samt Olivecrona, IntF, 2 uppl. s. 20.

det följande.[9] I detta sammanhang är blott att framhålla att området måste i den handling som inskrives vara på ett nöjaktigt sätt individualiserat.[1] Häremot syndas nog en del i praxis, men i regel utan några betänkliga följder, då en ordentlig individualisering måste presteras när ansökningen efter slutförd delningsåtgärd fullföljes, och frågan om områdets identitet dessförinnan sällan sättes på sin spets.

I utländsk rätt finnes ibland stadgat, att den handling, som ligger till grund för inskrivningen, skall innehålla uppgift om fastighetens beteckning enligt fastighetsregistret.[2] Något dylikt stadgande finnes icke i svensk rätt. Dock måste ju då inskrivning sökes sambandet mellan en i handlingen upptagen fastighetsbeteckning och registret alltid utredas.

5. Registerbeteckningarnas objektiva innebörd.

Det har förut framhållits, att den nya registreringslagstiftningen innebär att varje registerfastighet fått en särskild beteckning. I JRF § 7 mom. 8 stadgas särskilt att ett redan använt registernummer icke får ånyo användas. I vissa fall är likväl registerbeteckningen icke entydig. Beteckningen för fastighet å landet och för stadsäga i stad förblir nämligen oförändrad även sedan fastigheten minskats genom avstyckning, avsöndring eller därmed jämförligt förfarande.[3] Såsom skäl för denna regel anfördes vid jordregistrets inrättande framför allt att stamfastighetens ägare icke finge underrättelse vid registrering av avsöndring, vilken icke föregicks av lantmäteriförrättning, och att han därför komme att sväva i ovisshet om den rätta beteckningen på sin fastighet, därest avsöndringen skulle föranleda att dess beteckning ändrades. Härtill komme olägenheten av förändringar då upprepade avsöndringar ägde rum.[4] Samma system upptogs utan närmare diskussion i FRF beträffande avstyckning från stadsäga

[9] Nedan s. 294 f.

[1] Se H 1905 s. 21 och 1936 s. 224. Jfr H 1914 s. 478. Jfr även Undén, LagfF, 3 uppl. s. 41.

[2] Se nedan s. 354 och 357.

[3] Se JRF § 7 mom. 3 och 4 samt § 18 ävensom FRF 17 §.

[4] Se härom bet. 1905 om JRF s. 114 f.

samt år 1927 i JRF beträffande avstyckning.[5] Om ett område på detta sätt avskilts, skall anteckning dock göras i registret vid stamfastigheten, och man kan sålunda även i dessa fall av registret inhämta, vad som vid varje tidpunkt motsvaras av en registerbeteckning.[6]

Ibland kan det också hända att en registerbeteckning är oklar därigenom att i registerfastighetens rum i registret finnes redovisad mark, tillhörande flera från varandra skilda fastigheter, utan att detta framgår av anteckningarna i rummet. Ett sådant förhållande inträffar under den tid, som förflyter från en delningsåtgärd till dess registrering. I regel varar oklarheten blott en kort tid, ibland mycket kort.[7] I några fall kan dock denna tid komma att avsevärt förlängas. Avsöndrad lägenhet samt område, som avskilts genom expropriation eller lösen enligt vattenlagen eller liknande åtgärd, registreras i vissa fall ej förrän lagfart sökts, vilket kan dröja lång tid.[8] Då del av fastighet skall ingå i tomt och delen avstyckats genom lagfart men sammanläggning ej skett, skall avstyckningen enligt FRF blott föranleda en anteckning i den blivande tomtens rum i bih. A.[9] Det avstyckade området är alltså alltjämt redovisat på fastighetens upplägg, och ändring härutinnan inträder först då tomtbildningen genomföres eller tomtindelningen förfaller. Skulle område motsvarande hel tomt på detta sätt hava avstyckats, sker överhuvud taget ingen anteckning i registret förrän tomten införes i tomtboken, icke ens om tomtindelningen förfaller, såvida ej registerföraren skulle anse sig böra tillämpa föreskrifterna i FRF 4 och 22 §§ analogt. Här bör vidare nämnas det fall, då en indelningsändring föranlett upplåggande av fastighetsregister enligt FBL på ena sidan om den nya gränsen. Fastställelsen å registrets fastighetsindelning kommer då att medföra, att fastigheter, som skäras av gränsen, därmed bliva uppdelade av denna. Uppdelningen kommer emellertid till synes i jordregistret först sedan avstyckning enligt 1930 års lag ägt rum, vilket kan

[5] Jfr bet. 1911 om FBL II s. 203 och 263.

[6] I finländsk rätt gäller principen att efter varje delning alla delar skola åsättas nya registernummer och det gamla icke längre användas. Se Moring, Finlands skiftesrätt, s. 991 (jfr dock not 1). Numera föreligger emellertid ett förslag om övergång till det svenska systemet vid styckning (se nedan s. 334), motiverat av olägenheten av oupphörliga förändringar i en lägenhets registernummer då områden avskiljas till bostads- och villatomter, se Skifteslagkommitténs betänkande s. 45 f.

[7] Se ovan s. 154 not 2.

[8] Se ovan s. 15.

[9] Se FRF 4 och 22 §§ enligt KK 20/11 1931. Jfr ovan s. 100 not 9.

dröja ganska länge. Under mellantiden kommer alltså en inom fastighetsregistersamhället befintlig redan avskild del av sådan fastighet att vara redovisad i den gamla jordregisterfastighetens rum.[1]

Man kan då ställa frågan vad registerbeteckningen i de nu angivna fallen avser under övergångstiden. Om delningsåtgärden skall medföra, att samtliga delar av den äldre fastigheten skola erhålla nya beteckningar och den gamla beteckningen försvinna, synes det klart att den gamla beteckningen alltjämt får anses avse alla de nybildade enheterna.[2] Däremot råder oklarhet beträffande det fall att en av delarna skall bibehålla den gamla beteckningen, såsom vid avstyckning. Man kan då tänka sig två lösningar: antingen avser den gamla beteckningen intill dess registrering skett allt vad som ännu är registrerat i det gamla rummet, eller också avser beteckningen efter delningsåtgärden blott den del, som vid den kommande registreringen skall bibehålla denna beteckning, medan återstående delar till dess icke rymmas under någon beteckning.

Den senare av dessa lösningar synes vara ansedd såsom den riktiga. Så yttrade t. ex. lagrådet vid sin granskning av förslaget till FbkL vid en diskussion rörande verkan av att en åtgärd angivits avse registerfastigheten Åby 1[4], från vilken avstyckning ägt rum: »Med lagfarten avsågs en viss fastighet, nämligen den fastighet rättshandlingen gällde, d. v. s. Åby 1[4] med det område fastigheten ägde enligt den vid tiden för rättshandlingen rådande fastighetsindelningen. Avgörande är här icke tidpunkten för avstyckningens införande i fastighetsregistret utan tidpunkten för avstyckningens fastställande.»[3] Även i övrigt har man i en år 1932 om dessa problem förd diskussion uppenbarligen utgått från denna uppfattning.[4] Det har förmenats, att detta vore en konsekvens därav, att det avstyckade området genom fastställelsen bleve en självständig fastighet. Detta behöver ju dock icke innebära mera än att området kan för sig utgöra föremål för åtgärd. Däremot borde man kunna låta registret vara avgörande för vad som är inbegripet under en viss beteckning, vilket i och för sig förefaller mera konsekvent, eftersom registret just är huvudurkunden

[1] Se ovan s. 105 ff.

[2] Jfr H 1931 B 949, där försäljning å ex. auktion av visst skattetal ansågs gälla även visst område, som sålts att ägas såsom hemmansdel och varå lagfart sökts.

[3] KProp 108/1932 s. 75.

[4] Se nedan s. 162 not 1.

beträffande beteckningen. Detta skulle dock förutsätta att dagen för registreringen av avstyckning antecknades, vilket nu överhuvud taget icke sker annat än i vissa fall vid registrering av tomter.

Om det nu får anses klart, att vid avstyckning tidpunkten för fastställelsen är avgörande för frågan om innebörden av stamfastighetens registerbeteckning, kan man vara mera tveksam om de övriga fallen. Avsöndrad lägenhet anses ju av ålder avskild redan i och med överlåtelsen[5], men det måste ju vara uteslutet att låta den okontrollerade överlåtelsen vara avgörande för vad som skall förstås med stamfastighetens registerbeteckning. I stället torde man även här få utgå från fastställelsedagen.[6] Intill dess kommer alltså registerbeteckningen att omfatta flera från varandra skilda områden. Huru man skall betrakta saken då område avskilts genom expropriation o. d. synes ovisst[7], likaså då hel blivande tomt eller del därav avskilts genom lagfart. Beträffande slutligen det sist ovan anförda fallet vid indelningsändring har FRK gjort sig till tolk för den åsikten, att jordregisterbeteckningen ändrar innebörd då avstyckningsförrättning enligt 1930 års lag fastställes.[8]

Oavsett vilken lösning, som i de nu angivna fallen väljes, kvarstår att man under ett övergångsstadium har att räkna med en brist på överensstämmelse mellan registret och den lantmäteritekniska indelningen. Det bästa sättet att undgå denna svårighet är att, såsom i finländsk rätt, stadga att delningen anses verkställd först i och med att den antecknas i registret.[9]

Hittills har frågan behandlats så att säga från registrets egen ståndpunkt. Det har emellertid gjorts gällande att man i vissa fall, nämligen då registerbeteckningen användes i inskrivningsärenden,

[5] Se ovan s. 12 ff.

[6] Jfr FRKMedd XXIX s. 57 ff. samt SvJT 1934 s. 87 f.

[7] H. Sjögren i SvJT 1934 s. 61 anser att expropriationens fullbordan skall vara avgörande.

[8] Se FRKMedd XXXII s. 17 ff. I viss mån jämförligt med dessa fall är det som förelåg i rättsfallet H 1938 s. 417. En avsöndrad lägenhet, som lagfarits men ej registrerats, hade vid ägostyckning å stamfastigheten ej särskilt nämnts utan kommit att utan vidare ingå i en ägostyckningslott. I HovRn rådde olika meningar i frågan huruvida registerbeteckningen å denna lott jämväl omfattat den till lägenheten hörande marken. ÄRn hade utgått från att så icke var fallet, medan HD icke kom att uttala sig i denna fråga. Jfr ovan s. 70.

[9] Denna regel tillkom redan med KF 12/6 1895 ang. delning av jordlägenheter, varigenom bestämmelser om jordregister första gången infördes, och motiverades med den stora betydelse delningens fullbordan tillagts i förordningen. Se nedan s. 334 ff. samt lagberedningens förslag till förordning om delning av jordlägenheter 1887, motiven s. 35 ff., ävensom Moring, Finlands skiftesrätt. s. 982.

skulle inlägga en särskild innebörd i denna. Utgångspunkten har härvid varit en före registrens tillkomst i rättspraxis antagen regel. Om man använde beteckningen å en jordeboksenhet eller del därav, så ansågs beteckningen avse allt vad som ursprungligen hört dit, oavsett om vissa delar frånskilts genom avsöndring.[1] Detta var i kameralt avseende fullkomligt naturligt, eftersom avsöndrandet icke ur kameral synpunkt innebar något fullkomligt avskiljande. Men regeln tillämpades även beträffande civilrättsliga förhållanden, och detta på goda grunder. En motsatt regel skulle nämligen, då det icke fanns någon möjlighet att officiellt konstatera vilka avsöndringar som skett från ett hemman eller en hemmansdel, ha medfört att man aldrig med säkerhet kunde konstatera, hur stor del därav, som fanns kvar och omfattades av beteckningen.[2] Man kunde ha tänkt sig att göra ett undantag för sådana avsöndringar, som fastställts och antecknats i jordeboken, men så skedde ej.[3] Om emellertid lagfart meddelats å avsöndrad lägenhet, ansågs därefter regeln i fråga icke tillämplig.[4] Man uttryckte detta förhållande så, att lägenheten sades nu utgöra »särskild för sig bestående fastighet».[5] Om lagfarna lägenheter kunde man ju också få upplysning ur fastighetsboken, varför regeln icke var behövlig. Denna begränsning av regeln fick framför allt betydelse i de fall då stamfastighetens ägare återförvärvat lägenheten och sedermera sålt stamfastigheten utan att närmare angiva huruvida lägenheten skulle gå med.[6]

Regelns räckvidd begränsades vidare av bestämmelserna i LagfF 12 § och IntF 14 §. Av dessa följde, att om visst område avsöndrats och förvärvaren därav sökt lagfart, denne åtnjöt skydd emot ett förfogande, som angavs avse stamfastigheten, även om förfogandet skett före lagfarten och alltså i och för sig skulle an-

[1] Se H 1876 s. 1 och 272, 1877 s. 347 och 491, 1878 s. 98, 1879 s. 410, 1885 s. 403, 1890 s. 8 och 13, 1891 s. 348, 1893 s. 43 och 332, 1895 s. 186, 1896 s. 467, 1902 s. 32, 1903 s. 362, 1907 s. 518, 1910 s. 1 och 7, 1912 s. 377, 1914 s. 87, 1915 s. 26, 1929 s. 111 samt SvJT 1919 rf. s. 49. Presumtionen föll emellertid anmärkningsvärt lätt i fallet H 1893 s. 43. Jfr H 1908 s. 557, 1911 s. 272.

[2] Jfr FRKMedd XXVI s. 28 ff., särkilt s. 29 och 37, samt Olivecrona, IntF, 2 uppl. s. 33.

[3] Se H 1893 s. 43 (TingsRn samt JustRn Norberg och Carlson). Jfr Almén, PM om JB, s. 205.

[4] Se de i följande noter nämnda rättsfallen. I JB II s. 194 uttalas att lagfart å avsöndring icke i och för sig bör anses upphäva regeln. Häremot polemiserar Almén i PM om JB s. 204.

[5] Jfr t. ex. H 1918 s. 199.

[6] H 1907 s. 59, 1909 s. 136, 1918 s. 199.

ses avse även lägenheten, blott detta förfogande icke befästs med lagfart eller inteckning vid den tidpunkt då han sökte lagfart.[7]

Om ett område avskilts genom expropriation kunde det finnas en viss anledning att giva förvärvaren en skyddad ställning oavsett om han sökt lagfart eller ej (före 1876 fanns ju ingen lagfartsplikt i detta fall). Detta kunde ske antingen genom en regel, som direkt utsade att förvärvaren av exproprierat område alltid hade bättre rätt än den som senare förvärvat området av dess ursprunglige ägare, eller också genom att man förklarade den nu behandlade regeln icke tillämplig. I det senare fallet skulle visserligen skyddet vara begränsat men dock täcka de oftast förekommande fallen. HD har i ett rättsfall gått denna senare väg, medan man i ett äldre fall inskränkte sig till att utan närmare motivering direkt förklara att expropriantens rätt icke skulle vika.[8]

Efter det att fastighetsregistrens tillkomst förändrat situationen uppstod fråga, om det ännu fanns något utrymme för denna regel. Härvid gjordes från vissa håll gällande att detta borde vara fallet då registerbeteckningar användas i inskrivningsärenden. En sådan uppfattning har bl. a. kommit till klart uttryck i en underdånig skrivelse av Föreningen Sveriges Häradshövdingar år 1931.[9] Föreningen behandlade häri frågan om avstyckat områdes ansvar för inteckning, som sökts i stamfastigheten efter det avstyckningen fastställts men innan lagfart sökts å det avstyckade området, och yttrade bl. a.:

»Det synes nödvändigt att här noga hålla i sär den lantmäteritekniska och den inskrivningstekniska synpunkten. I senare avseendet måste det för domstolen vid besluts fattande finnas klara och bestämda linjer, som ej lämna rum för någon tvetydighet beträffande innebörden av det beslut domstolen meddelar. Såvitt angår nu behandlade fråga, giver 14 § inteckningsförordningen ledning, då däri stadgas, att där någon överlåter sin fasta egendom till annan och, innan nye ägaren söker lagfart, inteckning sökes i egendomen, överlåtelsen ej utgör hinder för inteckningens beviljande. Den regel, som här gives, lämnar alldeles å sido den lantmäteritekniska situationen och huruvida inteckningens beviljande stämmer med det civilrättsliga läget. Regeln är helt enkelt av formellt bindande natur, och vederbörande ha att rätta sig därefter i sitt handlande. I enlighet med denna regel ha i vissa

[7] Se vidare nedan s. 264 ff.

[8] Se H 1933 s. 409 och 1916 s. 630. I 1933 års fall hade den antagna principen den konsekvensen, att tjuguårig hävd icke kunde åberopas mot exproprianten, vilket tydligen eljest kunnat ske.

[9] Återgiven SvJT 1932 s. 72 ff. Se dessförinnan FRKMedd XXVI s. 28 ff. Jfr även d:o XXIV s. 28 ff.

prejudikat framhävts den principen, att, där inteckning beviljats i hemman eller hemmansdel, inteckningen gäller jämväl i därifrån gjorda avsöndringar, som dessförinnan frånsålts men ej lagfarits, såvitt undantag för avsöndring ej uttryckligen gjorts. Denna princip har också vunnit allmän tillämpning. Frågan är nu om samma princip gäller, även då fastighet delats genom avstyckning, och denna fråga torde i allmänhet bland domare ha besvarats jakande. I varje fall är att märka, att någon författning av civillags natur icke tillkommit, enligt vilken ifrågavarande principiella ståndpunkt skulle ha ändrats.»

I det citerade resonemanget blandas dock två saker samman. En sak är frågan om vilken mark ett beslut avser. En annan sak är frågan om verkan av att ett beslut avser mark, varå den som lämnat inteckningsmedgivande har lagfart men som han icke längre äger. Endast den senare frågan behandlas i IntF 14 §. För att den senare frågan skall komma upp, måste det först vara klart att beslutet verkligen avser just sådan mark. Att äldre praxis utgått från att ett beslut om inteckning i viss fastighet avser jämväl från fastigheten avskilda områden, som ännu ej för sig lagfarits, är emellertid otvivelaktigt, såsom förut framhållits.

I ett rättsfall har HD avvisat föreningens ståndpunkt och bedömt verkan av en inskrivningsåtgärd enligt huvudregeln att stamfastighetens beteckning ändrar innebörd då avstyckning fastställes.[1] Beträffande avsöndring finnes blott ett uttalande av JK, där den äldre regeln likaså avvisas.[2]

En svårighet är emellertid att fastställa vid vilken tidpunkt den nya regeln skall anses hava erhållit giltighet. HD har i 1933 års utslag icke antytt annat än att regeln skulle gälla generellt beträffande alla avstyckade fastigheter. Avstyckningsinstitutet infördes i stad med år 1918 och på landet med år 1928. I båda fallen kan det hava inträffat att avstyckning ägt rum och stamfastigheten varit föremål för åtgärd innan fastighetsregister upplagts, framför allt i stad. Men de sakliga förutsättningarna för den nya regeln hava tydligen icke funnits innan register upplagts, och det synes därför som om man bör antaga den tidpunkt då fastighetsregistret förklaras vara upplagt (JRF § 26, FBL 7 kap. 12 §) såsom den tidsgräns då den gamla regeln skall anses hava

[1] H 1933 s. 651. Jfr diskussionen i SvJT 1932 s. 263 ff., 387 ff. och 482 f. Se också Undén, Sakrätt, II: 2 s. 464 ff.

[2] Se JK:s uttalande 8/11 1933 (före HD:s nämnda utslag), återgivet i FRKMedd XXIX s. 57 ff. Jfr SvJT 1934 s. 87 samt Anvisningar I s. 9. Frågan är då detta tryckes under prövning hos JO.

upphört att gälla.[3] Beträffande avsöndrade lägenheter är detta säkerligen den enda möjligheten, om man, såsom synes rimligt, vill godtaga den nyss åberopade av JK uttalade men i högsta instans veterligen icke sanktionerade uppfattningen att den gamla regeln upphört att gälla även beträffande avsöndring.[4]

Om det alltså är klart vilket objekt en viss registerbeteckning avser, kan man härefter ha anledning att uppställa frågan vilken betydelse det har att en viss registerbeteckning använts vid en åtgärd, vare sig en rättshandling eller ett myndighetsbeslut. Skall det därmed vara slutgiltigt avgjort att åtgärden avser just detta objekt?

6. Tolkning av fastighetsbeteckning i vissa rättshandlingar.

Om en rättshandling kommit till uttryck i en skriftlig eller muntlig viljeförklaring, anses man i svensk rätt i allmänhet berättigad att tolka denna med hjälp av andra omständigheter, som framstå såsom ägnade att ge ytterligare anvisning på den handlandes verkliga vilja.[5] Olika moment av denna totalitet kunna strida mot varandra. Det kan därvid i allmänhet antagas, att vissa moment i den skriftliga eller muntliga förklaringen, tolkade efter ordalydelsen, kunna åsidosättas, om övriga omständigheter med större styrka peka på att den handlande velat något annat. Har mottagaren trots det oriktiga uttrycket tagit fasta på denna vilja, så har avtal kommit till stånd i enlighet härmed.[6]

Det kan också tänkas att omständigheterna icke giva stöd för

[3] HD har i ett fall beträffande avstyckning enligt FBL (i Boden) utan diskussion tillämpat den äldre regeln, se H 1929 s. 649. Av föredragningspromemorian framgår nämligen, att den avstyckning, varom i målet var fråga, fastställdes 11/1 1921 (se akten). Fastighetsregister för Boden anmäldes upplagt först den 12/1 1928, se FRKMedd XXIV s. 58.

[4] Det måste väl i varje fall vara klart, att man icke kan giva den nya principen tillbakaverkande giltighet i obegränsad utsträckning och därmed åstadkomma svåra rubbningar i förhållanden, som på grund av HD:s tidigare praxis ansetts fullt klara. Det är illa nog att den nya regeln blivit klarlagd så sent som genom 1933 års rättsfall, då fastighetsregistren flerstädes varit i funktion en avsevärd tid. Se även FRKMedd XXVI s. 38.

[5] Jfr Almén, Om köp och byte, 3 uppl. I s. 25 f.

[6] Jfr Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål, s. 47 ff. och Ussing, Aftaler, s. 99 f. med hänv.

en tolkning av viljeförklaringen i strid med de använda orden men mottagaren gjort samma misstag som den handlande. Även då torde avtal böra anses hava kommit till stånd enligt den handlandes vilja.[7] Fallet synes dock vara opraktiskt.

De nu nämnda reglerna bruka sammanfattas i den från romersk rätt hämtade satsen »falsa demonstratio non nocet».[8] Vissa tyska författare ha emellertid velat hänföra allenast det sist nämnda fallet under denna sats.[9]

I äldre rättssystem var det emellertid vanligt, att man lade avgörande vikt vid den i ord uttryckta viljeförklaringen och alltså ansåg att denna måste tolkas efter bokstaven utan hänsyn till vad som eljest kunde framstå såsom den handlandes vilja.[1] I äldre romersk rätt gällde sålunda icke blott att det, som den handlande velat men icke sagt, icke kom i betraktande, utan även att det, som han sagt men icke i samma utsträckning velat, likväl gällde i denna utsträckning.[2] Jhering understryker, att detta gällde icke blott formbundna rättshandlingar utan även andra; att alltså formkrav och bokstavstolkning äro två skilda saker, låt vara nära besläktade.[3] För en nutida uppfattning är en dylik regel om bokstavstolkning främmande, medan formkrav av olika slag bibehållit sin livskraft.

Vid en undersökning av svensk doktrin och praxis under 1800-talet visar det sig emellertid, att man då fann det naturligt att sammankoppla kravet på skriftlig form vid överlåtelse av fast egendom med en regel om bokstavstolkning.[4] Diskussionen lider dock av en viss oklarhet emedan man däri infört även ett processuellt betraktelsesätt.

Undén har gjort gällande att den skriftliga handlingen ansågs i vissa avseenden vara exklusivt bevismedel rörande rättshandlingen.[5] Häri skulle ligga att det ej kunde medgivas part att, om den skriftliga handlingen ej kunde företes (men ej bevisligen för-

[7] Se föreg. not.
[8] Se Karlgren, a. st. Jfr nedan s. 344.
[9] Se Manigk i Jherings Jahrbücher 75 s. 206 ff.
[1] Se Lassen, Vilje og Erklæring, s. 2 med hänv.
[2] Se Jhering, Geist des römischen Rechts, II: 2 s. 441 ff., särskilt s. 450, Hägerström, Der römische Obligationsbegriff, I s. 38 f. samt Olivecrona i SvJT 1941 s. 271 ff.
[3] A. a. s. 443 ff.
[4] Se C. Schmidt i SJA II s. 67 f., Lindblad, Läran om bevisning inför rätta, s. 161 ff., Naumann i NT 1865 s. 1 ff. samt Trygger, Om skriftliga bevis, s. 134 f.
[5] Om vittnen vid fastighetsköp, s. 6 ff.

lorats genom olyckshändelse), genom vittnen eller annorledes bevisa, att en laglig rättshandling med visst innehåll kommit till stånd, ej heller att genom vittnen styrka att rättshandlingen innebure något annat än vad den skriftliga handlingen gåve vid handen.

En regel att, då en handling ej kan företes, annat bevis ej får föras, innebär en skärpning av formkravet.[6] Däremot kan en regel att annat bevis ej får föras rörande handlingens tolkning icke få någon självständig betydelse annat än såsom en mindre sträng ersättning för regeln om bokstavstolkning.[7] Om regeln om bokstavstolkning upprätthålles, följer härav såsom en nödvändig konsekvens den processuella regeln, eftersom bevisning icke kan få föras om icke relevanta omständigheter.

Under 1800-talet kom den processuella synpunkten mycket fram i diskussionen. JB 1: 2 i 1734 års lag innehöll icke något uttryckligt stadgande om bokstavstolkning, men i lagkommitténs förslag till civillag RB 22: 7 lämnades både en regel om bokstavstolkning och en häremot svarande regel att vittnesbevisning var utesluten.[8] Redan detta stadgandes konstruktion visar emellertid att man satte den processuella synpunkten i efterhand i förhållande till principen om bokstavstolkning, och detsamma framgår av ett uttalande av Naumann att RB 22: 7 endast vore en logisk konsekvens av då gällande lags stadganden (= JB 1: 2).[9] Även Trygger synes hava betraktat saken på detta sätt.[1] Det torde då knappast vara fullt adekvat att såsom Undén säga att den skriftliga handlingen ansågs vara exklusivt bevismedel rörande rättshandlingens innebörd.

Från 1860- och 70-talens rättspraxis finnas en del rättsfall, som utvisa att formkravet i JB 1: 2 ansågs innebära att en överlåtelsehandling måste i avseende å köpeobjektet tolkas efter sin ordalydelse. Det har i dessa fall varit fråga om huruvida en fastighetsköpare kunnat förvärva annan mark än den som uttryckligen nämndes i hans fångeshandling. Denna fråga besvarade HD nekande, dock ej enhälligt.[2]

---

[6] Härom se vidare SJA II s. 56, H 1879 s. 287 och 1917 A 199.

[7] Man räddar då det fall att en viss av ena parten åberopad omständighet, som ej får bevisas, likväl vitsordas av andra parten.

[8] »Handling, som lagligen inrättad är, skall efter dess ordalydelse tydas: ej vare bevisning genom vittnen däremot gällande.»

[9] NT 1865 s. 7.

[1] A. a. s. 134 f.

[2] NT 1866 s. 587, H 1875 s. 48, 1876 s. 184. 1875 års fall är dock ej fullt klart.

En särskild svårighet måste emellertid då det fall bereda, då den skriftliga handlingen gick utöver den handlandes vilja. Med den stora betydelse man dåmera i allmänhet tillmätte den handlandes vilja, måste det framstå såsom onaturligt att här upprätthålla en rättshandling av det innehåll den skriftliga förklaringen utvisade. En möjlig utväg att likväl fasthålla bokstavstolkningen kunde då vara följande: Man betraktade dels den skriftliga viljeförklaringen ensam, dels totaliteten av de omständigheter, som framstodo såsom uttryck för den handlandes vilja (häri inberäknat den skriftliga förklaringen). Om dessa båda betraktelsesätt icke gåvo samma resultat beträffande rättshandlingens innehåll, skulle en giltig rättshandling hava kommit till stånd endast i den utsträckning resultaten överensstämde.[3] Om alltså omständigheterna i övrigt pekade på att den skriftliga förklaringen helt eller delvis icke motsvarade den handlandes vilja, skulle rättshandlingen i samma mån vara ogiltig. Det måste därvid vara likgiltigt om den handlande velat något annat eller icke velat (allt) det som förklaringen uttryckte.

I doktrinen har denna fråga föga uppmärksammats.[4] Trygger utgår från att ett påstående om ogiltighet av en formbunden rättshandling är möjligt, medan Lindblad kanske är av motsatt mening.[5] I rättspraxis har man emellertid observerat svårigheten. I ett fall från 1851 har HD väl icke tvekat att tillerkänna en fångeshandling verkan enligt ordalagen, ehuru kontrahenterna ej avsett att överlåtelsen skulle omfatta all den jord som nämndes däri.[6] I ett annat mål några årtionden senare lyckades emellertid denna uppfattning icke vinna majoritet hos HD utan köpeobjektet begränsades mot handlingens ordalydelse i överensstämmelse med kontrahenternas avsikt. Till detta slut bidrogo även ledamöter som eljest uttalat sig för principen om bokstavstolkning.[7]

Så småningom övergav emellertid rättspraxis helt principen om bokstavstolkning. I stället segrade den meningen, att en överlåtelse skall beträffande föremålet tolkas i enlighet med vad som kan ut-

[3] Om rättshandlingen till någon del skulle upprätthållas, måste givetvis denna gemensamma rest vara sådan, att rättshandlingen fick ett rimligt innehåll.

[4] I föreläsningsanteckningar efter Nordling skymtar en uppfattning snarlik den förf. här skisserat. Se UUB Cod B 186 å 4 s. 40 f., B 186 ä 1 s. 234 f., B 186 ai s. 21.

[5] Se hänv. ovan s. 164 not 4.

[6] SJA XXIV s. 308.

[7] H 1877 s. 284. Jfr även NRev:s majoritet i H 1875 s. 48.

redas hava varit kontrahenternas avsikt.[8] Om överlåtelsehandlingen nämner fastigheten A kan alltså resultatet bli att överlåtelsen i verkligheten omfattat B i stället för A eller såväl A som B eller slutligen endast en del av A.[9]

Särskilt bör observeras det sistnämnda fallet, nämligen att överlåtelsehandlingen nämner en viss registerfastighet men kontrahenterna avsett endast en del av denna. Intet stöd finnes för ett antagande att principen icke skulle gälla även detta fall. Det är emellertid säkerligen nödvändigt att just här komplettera denna tolkningsregel. En registerfastighet kan bestå av flera områden på marken jämte andelar i olika samfälligheter m. m., i vissa landsdelar med en betecknande term kallade »åtföljder». Det är icke givet att kontrahenterna alltid ha fullt klart för sig vad som hör till en dylik enhet, varom köpeavtal slutes. Det var i varje fall förr mycket vanligt, att en mantalssatt fastighet såldes »med allt vad därtill lagligen hörer och tillvinnas kan» eller någon liknande klausul. Även om en sådan bestämmelse saknades torde man in dubio ha ansett att ett köp omfattade allt vad som svarade mot det uppgivna skattetalet. Vid tillämpningen av denna regel blev det alltså ofta avgörande huruvida viss mark var skattlagd för sig eller skulle anses inbegripen under det sålda skattetalet.[1] En sådan tolkningsregel synes alltjämt erforderlig, ehuru den numera bör anknytas till den i registren redovisade fastighetsindelningen.[2] Det synes som om man skulle kunna formulera regeln så, att om ett köpeavtal nämner en viss registerfastighet, överlåtelsen bör

---

[8] Det skulle föra för långt in på avtalslärans område att utföra diskussionen även för de fall att kontrahenternas avsikter icke överensstämma. De för fastighetsöverlåtelse speciella problemen torde bli tillräckligt belysta av en behandling av de fall då någon divergens mellan kontrahenterna icke föreligger och framställningen begränsas alltså härtill.

[9] Se H 1895 s. 463, 1898 s. 92, 1902 s. 90, 1907 s. 59, 1908 A 139, 1909 s. 136 (HD:s minoritet), 1910 s. 1, 1911 s. 272 och 585, 1913 s. 282, 1914 A 258, 1915 s. 348, 1917 s. 118 samt A 197 och 643, 1918 s. 199, 1921 s. 236, 1923 s. 9, 1927 A 310, 1929 A 531, 1934 s. 249 och B 121, 1936 s. 405.

Den äldre uppfattningen skymtar dock ganska länge här och där, se H 1913 s. 282. 1915 s. 26 och 348, 1921 s. 236, 1940 s. 582. Vart fallet H 1904 s. 260 hör är oklart.

I detta sammanhang bör också erinras om de fall, då till en avsöndrad lägenhet förklarats höra vattenområde intill den mark, som uttryckligen nämnts i grundavhandlingen. Se bl. a. H 1930 s. 88 och 1934 s. 571 med hänv. samt 1940 s. 644.

[1] En sida av denna regel har behandlats ovan s. 160. Se vidare SJA XXII s. 46 och 54 samt H 1911 s. 272 och 1913 s. 282.

[2] Härmed är icke alls sagt att denna regel skulle kunna användas vid bestämmandet av säljarens hemulsskyldighet på sätt sker i JB II s. 198 ff.; jfr Alméns skarpa opposition mot »det mystiska skattetalet» i PM om JB s. 238 ff.

gälla allt vad som hör till denna, även om det skulle vara tydligt att kontrahenterna icke haft allt detta i tankarna, blott det ej visas att det stått klart för dem att någon del av fastigheten skulle behållas av säljaren. Om en dylik tolkningsregel icke antages, skulle säkerligen med tiden en mängd »åtföljder» och andra fastighetsdelar »bli efter» vid överlåtelser. Härav kunna stora olägenheter uppstå, då man måste tillkalla den rätte ägaren till dessa delar, och denne måhända icke numera kan anträffas eller för länge sedan avlidit. Dessa olägenheter synas vara större än den orättvisa mot säljaren, som en dylik presumtion kanske kan sägas innebära. Härtill kommer att man synes böra undvika att i onödan framkalla de komplikationer som en överlåtelse av en del av en registerfastighet alltid måste medföra.[3]

Om en bruksenhet består av flera registerfastigheter, kan det lätt hända att man vid en överlåtelse glömmer bort att nämna någon av dessa, t. ex. därför att man vid köpehandlingens avfattande har för ögonen en fångeshandling varigenom säljaren förvärvat en av fastigheterna och tror att säljarens rätt vilar endast på detta fång. Även om det kan visas hava varit kontrahenternas avsikt att överlåta hela bruksenheten[4], måste man ju för att komma tillrätta med saken taga reda på säljaren eller hans arvingar och ev. processa med dem. Exempel på dessa situationer ge ett flertal av de nyss åberopade rättsfallen.[5] Här kunde en fastighetsbok med personalfolier eller åtminstone ett personregister till en bok med realfolier göra en god tjänst för att varna kontrahenterna. Säkrast skulle emellertid dessa svårigheter undgås om man ex officio vidtoge åtgärder för sammanläggning av sådana registerfastigheter, som bilda en bruksenhet, och alltså sökte åstadkomma att indelningen i bruksenheter såvitt möjligt på detta sätt överensstämmer med indelningen i registerfastigheter.[6]

Ett särskilt fall är det att fastigheten betecknats olika i köpekontrakt och i köpebrev. Detta kan ha berott på ett misstag[7], men det kan också tänkas hava skett avsiktligt. Då lagfart kan meddelas på kvotdel av fastighet men icke på viss ej utbruten ägo-

---

[3] Se härom nedan kap. III ff.

[4] Det borde måhända vara nog om köparen visar att registerfastigheterna tillsammans utgjort en bruksenhet och alltjämt hävdas så.

[5] Ovan s. 160 not 1 och s. 167 not 1. Jfr även Anners i SvLT 1920 s. 66 f.

[6] Jfr ovan s. 129 f. och nedan s. 357 not 2.

[7] H 1909 A 204, 1919 s. 281, 1930 B 492.

vidd, kan det förekomma att köpebrevet anger visst skattetal, medan kontraktet visar att i själva verket icke visst skattetal utan vissa ägor avses. Köparen kan då vinna lagfart på köpebrevet utan att jorddelningsåtgärd föregått.[8] Ett dylikt förfarande synes hava varit vanligt på Gotland.[9]

Formföreskriften innebär alltså i realiteten endast att, såsom Karlgren uttrycker det, för rättshandlingens giltighet erfordras att den handlande »anlitat formen för realiserande av sitt meddelelsesyfte, även om förklaringen, sådan den föreligger, objektivt sett icke ens kan sägas ge ett bristfälligt uttryck åt rättsverkningsviljan».[1]

Det bör emellertid framhållas, att en möjlighet till tolkning emot ordalagen beträffande överlåtelseobjektet säkerligen varit nödvändig med hänsyn till de otillräckliga möjligheter som stått till buds i fråga om fastigheternas beteckningar under det gångna århundradet. Det förhåller sig säkerligen också så, att det just på denna punkt icke är nödvändigt att hålla fast vid en bokstavstolkning för att nå huvudsyftet med formregeln. Ogiltigheten såsom sanktion för en formregel skall ju framtvinga formens användande. Men det väsentliga är att skriftlig form överhuvud taget användes. Om så sker, beror felbeteckningen av köpeobjektet i regel på ett misstag, emot vilket samma stränghet icke är behövlig.

Beträffande tolkningen av inteckningsmedgivande finnas inga motsvarande avgöranden. Man synes emellertid kunna utgå från, att frågan numera skall bedömas på samma sätt som i fråga om överlåtelse.[2]

Principen att ett överlåtelseavtal får tolkas emot ordalagen kan medföra olägenheter på grund därav att en överlåtelse av fastighet i regel får betydelse icke blott mellan parterna utan även för tredje man. Några exempel må anföras för att belysa detta.

[8] Om verkan härav se nedan s. 296.

[9] Enligt vad överlantmätaren V. Holmbäck meddelat förf. har man sålunda i köpekontrakt ofta stadgat om undantag från köpet av andel i samfälligheter. Se vidare H 1935 B 256, där förhållandena på Gotland närmare diskuteras. Jfr Göta HovR:s nedan s. 170 not 4 nämnda utslag. Om det fall att köpehandling upptar såväl visst skattetal som vissa ägor se utförligt nedan s. 201 ff.

[1] Studier i allmän avtalsrätt s. 80 not 184. Den nu skildrade utvecklingen har givetvis sin motsvarighet beträffande tolkningen av andra delar av en överlåtelsehandling. Dessa frågor måste dock förbigås här. Det bör emellertid framhållas att man säkerligen icke kan anlägga enahanda synpunkter på alla typer av avtalsbestämmelser. Jfr Undén, Sakrätt, II: 1 s. 151 ff. Om tolkning av testamente se lagberedningen i SOU 1929: 22 s. 209 ff. Om kollektivavtal, se Arbetsdomstolens dom 36/1939 m. fl.

[2] Jfr Undén, Sakrätt, II: 2 s. 473 f.

Antag att en person P äger tre fastigheter, a, b och c. Han säljer a till X och c till Y. Kontrahenternas avsikt är att b skall säljas till X, men beteckningen b inflyter av misstag i Y:s köpehandling. Någon tvesala beträffande b föreligger icke: b är såld till X och icke till Y. Men om Y med ledning av sin fångeshandling utfärdar en köpehandling å b och c till Z, kan det uppkomma en situation, som mycket liknar tvesala. Både X och Z kunna tänkas göra anspråk på b och båda åberopa då fång från P. En variation av detta schema är följande: P säljer från sin hemmansdel en lägenhet till X och därefter till Y hemmansdelen med ett summariskt formulerat undantag för lägenheten. Denna är oriktigt beskriven i X:s fångeshandling i det att en viss ägofigur uteglömts. Sedan hemmansdelen och lägenheten var för sig gått genom flera händer, uppstår tvist om denna äga. Y:s successor åberopar att ägan innefattas under de handlingar, varmed han leder sitt fång till P. X:s successor svarar emellertid att ägan rätteligen ingick i X:s fång och icke i Y:s, och att Y:s efterföljare icke kan hava bättre rätt än Y. Det kan också tänkas att lägenheten i X:s fångeshandling med orätt upptages för stor; i så fall bli rollerna ombytta. Till grund för avgörandet mellan X:s och Y:s efterföljare lägger man alltså X:s fångeshandling fritt tolkad efter vad som kan synas hava varit P:s och X:s gemensamma avsikt.

Ett annat exempel är det att P säljer ett visst skattetal till X och sedan återstoden till Y. Så småningom uppstår fråga om laga skifte, och enderas rättsinnehavare gör gällande att försäljningen egentligen avsett vissa ägor, medan den andre vill ha ägotilldelning efter skattetal.[3] Alltjämt är den gemensamma avsikten hos P och X avgörande, även om den icke tagit sig uttryck i X:s fångeshandling, därest icke, på grund av den gemensamma avsikten hos P och Y, reglerna om tvesala möjligen kunna föranleda annat.[4]

Det framstår i dessa fall såsom mindre tillfredsställande att tredje mans rätt skall vara beroende av omständigheter, som han ofta endast med svårighet och ibland icke alls kan skaffa sig kän-

---

[3] Jfr nedan s. 201 ff.

[4] Se H 1934 B 121 samt Göta HovR:s u. 3/11 1939 på besvär av C. E. Jansson. I det senare fallet hade P och X vid köpet i särskild handling avtalat att detta skulle avse vissa ägor. HovRn ansåg i motsats till ÄRn X:s godtroende successor bunden härav.

nedom om. Detta är emellertid icke något för den svenska fastighetsrätten främmande.

Har fastighetsbeteckningen avsiktligt gjorts oriktig, kan tredje man åberopa bestämmelsen om simulation i AvtL 34 §. Men eljest är hans möjlighet att skydda sig mot obehagliga överraskningar begränsad.

I AvtL 32 § stadgas att den, som avgivit en viljeförklaring, vilken i följd av felskrivning eller annat misstag å hans sida fått annat innehåll än åsyftat varit, icke skall vara bunden av viljeförklaringens innehåll, där den, till vilken förklaringen är riktad, insåg eller bort inse misstaget. Lagstiftaren har avsett, att man i regel skall e contrario sluta att viljeförklaringen blir bindande om mottagaren icke insett och ej heller bort inse misstaget.[5]

Nu är det emellertid fråga om den positiva verkan av att viljeförklaringen jämte andra omständigheter utvisar ett annat innehåll i den handlandes vilja än vad som framgår av viljeförklaringen ensam, och att mottagaren från början tagit fasta på detta innehåll, i regel därför att han gjort samma misstag, kanske också därför att han insett misstaget men icke ansett nödvändigt att påpeka det. Då är den handlande bunden i enlighet med sin verkliga vilja.[6]

Alltså: den handlande kan bli bunden på två sätt, nämligen antingen i enlighet med sin verkliga vilja om mottagaren inser misstaget eller gör samma misstag, eller också i enlighet med det som kommit till uttryck i viljeförklaringen om mottagaren icke inser eller bör inse misstaget och icke heller gör samma misstag.

Det är icke avsett att nyssnämnda e contrarioslut från AvtL 32 § skall generellt utsträckas därhän, att ondtroende mottagares godtroende singularsuccessor skall vara fredad mot en invändning om ogiltighet.[7] Uttryckligt stadgande att han skall vara detta gives dock för löpande skuldebrev i lagen om skuldebrev 15 §.[8] Det förefaller som om man icke borde tveka att tillämpa detta stadgande, vilket enligt motiven ej är avsett att vara uttömmande, icke blott i det fall att utfärdaren kunnat göra gällande rättshandlingens ogiltighet utan även då han kunnat göra

[5] Bet. 1914 om AvtL s. 140.

[6] Jfr Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål, s. 47 ff.

[7] Bet. 1914 om AvtL s. 119. Se även hänv. i Almén, AvtL, s. 148 not 16 samt Ussing, Aftaler, s. 71 f.

[8] Mottagarens godtrosskydd är alltså ej reglerat i lag men väl hans successors!

gällande att avtal kommit till stånd i enlighet med hans verkliga avsikt. Man synes m. a. o. böra likställa det fall att mottagaren genomskådat misstaget men saknat intresse av att åberopa utfärdarens verkliga avsikt, och det fall att han genomskådat misstaget eller gjort samma misstag och haft ett dylikt intresse. Skillnaden mellan de båda fallen hänför sig blott till mottagarens reaktion inför rättshandlingen, och lagstiftaren har ju avsett att med vissa undantag göra tredje mans rätt oberoende av mottagarens särskilda förhållande till den handlande.[9] I enlighet härmed bör godtroende innehavare av ett med inteckningsmedgivande försett skuldebrev kunna gentemot utfärdaren hävda en rätt att vinna inteckning i den fastighet skuldebrevet utvisar.

Beträffande överlåtelse av fast egendom är förhållandet ett annat. Något godtrosskydd utöver det som följer av AvtL gives icke på annan väg än genom hävd.[1]

Införandet av ett godtrosskydd är ett av de viktigaste problemen för en kommande lagstiftning på jordrättens område.[2] Denna reform kommer säkerligen att anknyta till inskrivningen, som i stor utsträckning kan väntas medföra skydd för den, som i god tro förvärvat rätt till fast egendom. Man kan då icke gärna undgå att skydda denne mot anspråk, som bygga på en tolkning mot ordalagen av ett beslut om inskrivning. Men man kommer förmodligen icke att utsträcka godtrosskyddet till den som förlitat sig på en icke inskriven rättighet. Det finnes då ingen anledning att på en speciell punkt införa ett godtrosskydd utan inskrivning genom att ge godtroende tredje man möjlighet att, såvitt hans rätt är i fråga, påfordra bokstavstolkning av en icke inskriven överlåtelse eller pantförskrivning av fast egendom. Om en reform efter nämnda principer genomföres är det alltså icke erforderligt att förkasta den nu gällande regeln att en överlåtelse eller pantförskrivning av fast egendom skall (såvida icke skuldebrevslagen annat föranleder) tolkas enligt kontrahenternas avsikt.

---

[9] Jfr SOU 1935: 14 s. 81 ff.

[1] Jfr H 1932 s. 610. Fallet tvesala utgör ett speciellt undantag.

[2] Jfr JB II s. 228 ff. och 301 samt Anderberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag I s. 257 och 263 f.

7. Verkan av felaktig fastighetsbeteckning i beslut om inskrivning.

En överlåtelse av fastighet eller ett inteckningsmedgivande skall enligt det föregående beträffande fastigheten tolkas i enlighet med kontrahenternas avsikt, även om denna icke kommit till uttryck i den skriftliga handlingen. Nu kommer emellertid normalt denna handling att läggas till grund för ett beslut om lagfart eller inteckning. Detta beslut meddelas på grundval av handlingens ordalydelse och innehåller att lagfart beviljas på viss fastighet, resp. att inteckning beviljas i fastigheten. Härvid kan lätt uppstå den situationen, att beslutet nämner en viss fastighet, men den till grund för inskrivningen liggande handlingen rätteligen avser en annan fastighet, utan att inskrivningsmyndigheten begått något fel vid ärendets handläggning. Denna situation är icke ovanlig, framför allt på grund av svårigheten att korrekt individualisera föremålen för överlåtelse och pantsättning före registrens tillkomst.

Någon gång förekommer det även att inskrivningsmyndigheten av misstag meddelat beslut rörande en annan fastighet än den, som uttryckligen nämnts i den handling varå inskrivningen grundats.

Fråga uppstår nu om verkan av en inskrivning, som anger sig avse en annan fastighet än den, som den inskrivna rättigheten avser. Hur skall man komma till rätta med den motsättning, som här föreligger?

Det är utan vidare tydligt, att ett i detta avseende felaktigt inskrivningsbeslut kan rättas i vanlig besvärsväg. I regel upptäckes emellertid icke felet så snart, att denna väg har någon praktisk betydelse.

Vidare borde det kunna tänkas, att HD beviljade resning i ett felaktigt inskrivningsbeslut. Förf. känner icke något fall då detta skett eller ifrågasatts.[3]

En dom, vari föreligger ett rent skrivfel, anses även kunna rättas genom förklaring av den domstol, som fällt domen.[4] En tillämpning av denna princip på beslut om inskrivning skulle emel-

[3] Att resning gives icke blott i domar och utslag utan även i beslut i ansökningsärenden visar t. ex. H 1935 s. 12.

[4] Se H 1922 s. 324 samt Kallenberg, Svensk civilprocessrätt, II s. 1217.

lertid endast beröra de fall, då inskrivningsmyndigheten gjort ett rent misstag, icke de fall, då fastighetsbeteckningen varit felaktig i den handling, varå inskrivningen grundats.

Helt nyligen har genom lagstiftning öppnats en ny möjlighet att rätta inskrivningsbeslut med felaktiga fastighetsbeteckningar, nämligen genom det förfarande, som regleras i FbkL 7 §. Enligt detta lagrum skall, såsom förut framhållits, i samband med upplåggande av nya fastighetsböcker rättelse ske, då fastighet vid inskrivning angivits med felaktig eller missvisande beteckning.[5]

Lagrummet uttalar sig icke om den princip, efter vilken rättelse skall ske. Det är emellertid av förarbetena tydligt, att rättelsen icke skall inskränkas till sådana fall, då inskrivningsmyndigheten förfarit felaktigt utifrån det vid inskrivningen föreliggande materialet. Ändamålet med rättelsen skall vara att i beslutet införa beteckningen på den fastighet, som den till grund för inskrivningen liggande handlingen nu kan utredas hava avsett.[6] Från denna ståndpunkt är det naturligt, att en undersökning på marken kan ingå som ett led i utredningen; besittningsförhållandena bli tydligen ett starkt indicium på vad kontrahenterna avsett med rättshandlingen. Motiven ge också övertygande belägg på att det varit nödvändigt att göra rättelser enligt denna princip.

Innan rättelse vidtagits, skola kända sakägare beredas tillfälle att yttra sig i frågan. Möjligheten att vidtaga rättelse är emellertid icke beroende av sakägarnas samtycke; tvärtom finnes föreskrift om vad den har att iakttaga, som vill söka ändring i beslutet om rättelse.

Detta förfarande skulle kunna uppfattas såsom en extraordinär form av resning. Innebörden av en sådan klassifikation synes framför allt vara den, att domstolarna vid tvist rörande verkan av ett inskrivningsbeslut måste lägga beslutets ordalydelse till grund. En rättelse skulle sålunda medföra en ändring i själva rättsläget.

Vissa auktoritativa uttalanden, vilka icke tillkommit i samband med ifrågavarande lagrum, gå i den riktningen att varje rättelse måste tilläggas en dylik innebörd. Lagberedningen upptog i sitt förslag till jordabalk bestämmelser om rättelse av inskrivning men

---

[5] Se ovan s. 151.

[6] Se SOU 1930: 29 s. 70 ff., särskilt s. 83, där det heter att man bör utreda, »vad som i realiteten utgör den inskrivna rättighetens objekt».

konstaterade samtidigt, att »varje rättelse i själva verket är en ändring av beslutet».[7] En liknande åskådning uttalades av lagrådet vid granskningen av 1932 års lagstiftning i ämnet (dock ej på tal om FbkL 7 §).[8]

Det kan emellertid knappast sägas att förarbetena till FbkL 7 § ge uttryck åt en sådan uppfattning. Lagstiftaren har tvärtom varit angelägen att betona, att rättelseförfarandet blott har till uppgift att undanröja en »oegentlighet i bokföringen»[9] och att rättelserna endast innebära »ett tydligare utmärkande av de inskrivna rättigheternas föremål» och sålunda icke få »medföra förändringar i själva rättsläget»[1]. Dessa uttalanden synas giva vid handen, att en rättelse enligt FbkL 7 § icke ansetts skola medföra annat resultat än det, vartill en domstol därförutan skulle komma vid tvist om verkan av inskrivningen. Detta kan betyda två saker. Antingen har man ansett att domstolarna äro befogade att tolka ett inskrivningsbeslut emot dess ordalydelse med ledning av innebörden hos den handling, som legat till grund för beslutet. Eller också har man ansett att en rättelse icke medför samma verkan, som om ett från början riktigt beslut förelegat. Motiven synas snarast bygga på den förstnämnda uppfattningen, men ge i varje fall intet klart uttryck häråt.[2] Måhända har man överhuvudtaget endast tänkt på de fall (i praktiken säkerligen de flesta), då någon intressekollision icke uppkommit på grund av felbeteckningen.

Rättspraxis ger emellertid ett icke ringa antal exempel på dylika kollisioner. Innan undersökningen går in på hur domstolarna ställt sig till föreliggande frågor måste dock en annan synpunkt beröras.

Enligt LagfF 15 § gäller att utan hinder av lagfart talan å fång må lagligen prövas. Detta måste innebära, att ett beslut om lagfart icke kan ha någon effekt i den mån det icke bygger på en gällande fångeshandling. M. a. o. ett beslut om lagfart kan icke ha någon effekt beträffande ett objekt, som icke omfattas av den fångeshandling, som föranlett beslutet. Om alltså ett beslut om

[7] Se JB II s. 263 f. I SOU 1930: 29 s. 110 upptogs lagberedningens på denna bestämmelse byggda bestämmelse om rättelse av inskrivning. Den försvann dock senare utan förklaring.

[8] KProp 108/1932 s. 75 f.

[9] SOU 1930: 29 s. 83.

[1] KProp 108/1932 s. 56.

[2] Uttalandet att »rättelserna icke få lända någon sakägare till verkligt förfång» (SOU 1930: 29 s. 83) synes vara förenligt med båda uppfattningarna.

lagfart nämner fastigheten A, men fångeshandlingen avser endast en del av A och lagfarten, sedan detta förhållande utretts, förklaras avse allenast denna del av A, behöver detta icke fattas som en tolkning av lagfartsbeslutet.[3]

Beträffande inteckning gäller ett motsvarande förhållande. En inteckning, som beviljats sedan lagfart sökts för annan än den som medgivit inteckningen, anses vara ogiltig.[4] Även om medgivaren hade lagfart men icke var rätt ägare, har inteckningen ansetts ogill, om ej inteckningshavaren kunde åberopa självständig hävd eller godtrosförvärv enligt IntF 14 §.[5]

I ett rättsfall från år 1929 har emellertid HD, då inteckning sökts och beviljats efter det att medgivaren avhänt sig fastigheten men inteckningshavaren icke var i god tro, icke förklarat att inteckningen vore ogiltig utan blott att inteckningshavaren icke kunde å inteckningen grunda någon rätt till betalning ur fastigheten, varjämte han förpliktades att låta döda inteckningen.[6] HD har alltså här skilt mellan att en inteckning icke för en viss person medförde rätt till betalning ur fastigheten och att den vore ogiltig. Om man tänkt sig att tillämpa denna distinktion även i andra fall kan ju ej avgöras, men den synes vara användbar i alla de fall, då det är tänkbart att utgången skulle bliva en annan om en annan person uppträdde såsom inteckningshavare, och domen alltså bör begränsas till att gälla den nuvarande innehavarens rätt.[7]

En annan anledning till intecknings ogiltighet är att inteckningsmedgivandet är ogiltigt. Om alltså inteckningsmedgivandet icke avsett just det objekt som intecknas, synes detta kunna medföra, att

---

[3] Jfr H 1907 A 316, där underinstanserna förklarade en lagfart, som av misstag meddelats å större område än det köpet avsåg, skola omfatta allenast detta senare område, medan HD föredrog att formulera sitt beslut så att lagfarten upphävdes i vad den omfattade överskottet.

[4] H 1884 s. 179, Lamm, Inteckning, s. 33 och Undén, Sakrätt, II: 2 s. 470.

[5] Se om det senare fallet Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl. s. 168, JB II s. 324, Lamm s. 33, Olivecrona, IntF, 2 uppl. s. 136 samt rubriken till SvJT 1932 rf s. 20.

[6] H 1929 s. 649. HovRn hade utgått från den traditionella regeln att en inteckning i denna situation skulle förklaras vara utan verkan (jfr H 1919 s. 349). Den del av målet, där HovRn ansett sig böra tillämpa denna regel, kom icke att helt prövas av HD. I rättsfallet SvJT 1932 rf s. 20 utsäger HovRns dom — i motsats mot referatets rubrik — liksom 1929 års dom icke mera än att en viss inteckningshavare icke kunde på inteckningen grunda någon rätt. Jfr även H 1932 A 376.

[7] I rättsfallet H 1940 s. 219 var däremot fråga om en ogiltighetsgrund, som kunde åberopas mot varje inteckningshavare, bortsett från möjligheten av hävd i en avlägsen framtid. Risken för hävd var man säkerligen berättigad att negligera, och det var alltså naturligt att, då svaranden innehade inteckningen, direkt förklara denna ogill.

inteckningen förklaras gällande blott i den utsträckning medgivandet rätt uttolkat överensstämmer med beslutet. Dock kan på denna punkt godtrosförvärv i enlighet med medgivandets ordalydelse ifrågakomma.[8] Man synes därför böra räkna med att även här den i 1929 års rättsfall antagna nya principen kan komma till användning och en direkt ogiltighetsförklaring alltså undvikas.

I den mån emellertid ogiltighetsreglerna tillämpas kan en inteckning komma att förklaras icke besvära det objekt som nämnts i beslutet om inteckning, eller åtminstone icke hela detta.

Om en fångeshandling eller ett inteckningsmedgivande avsett allenast en del av den fastighet, som nämnts i beslutet om lagfart eller inteckning, kan man alltså komma till samma resultat om man använder ogiltighetsreglerna som om man med ledning av fångeshandlingen eller inteckningsmedgivandet tolkar inskrivningsbeslutet emot dess ordalag. Om åter fångeshandlingen eller inteckningsmedgivandet avsett något mera eller något annat än beslutet nämner, blir det fråga om att eventuellt sätta något annat i stället för beslutets ord och därmed blir frågan om möjligheten till tolkning av beslutet renodlad.

Till en början skall undersökningen avse domstolarnas ställning till frågan om tolkning av beslut om lagfart. Domstolarna torde vara benägna att pröva frågan om en lagfart avser viss fastighet endast i tvist om bättre rätt till fastigheten.[9] I dylika tvister kan lagfarten ha betydelse såsom prioritetsgrundande och såsom utgångspunkt för tjuguårig hävd. I ett inskrivningsärende, där det är fråga om en tidigare lagfarts legitimationsverkan, torde det däremot icke vara möjligt att få prövat ett påstående att lagfarten avser ett annat objekt än vad beslutets ordalydelse ger vid handen.[1]

Vad då först beträffar lagfartens prioritetsverkan enligt LagfF 12 § och IntF 14 §, är denna anknuten till ansökningen om lagfart och ej till det beslut varigenom ansökningen beviljas. Frågan skulle alltså icke helt kunna ställas på sin spets här. Rätts-

[8] Se ovan s. 171 f. samt Olivecrona, IntF, 2 uppl. s. 133 och lagen om skuldebrev 11 § 3 st.

[9] Den fråga, som förelåg i rättsfallet H 1892 s. 406, torde numera icke kunna komma upp till prövning i den ordning rättsfallet utvisar. Ej heller anses domstol kunna upptaga ett fristående yrkande om blott tolkning av visst lagfartsbeslut, se Undén, Sakrätt, II: 1 s. 103 not 1 och H 1923 s. 277. Häremot H 1912 A 445 (jfr dock en ledamot i HovRn, se akten).

[1] Så H 1940 B 993.

fallet H 1906 s. 394, vari denna fråga behandlats, synes emellertid utvisa, att man likväl icke velat bortse från beslutet i lagfartsfrågan. Lagfart hade sökts av A på grund av en fångeshandling, som lydde å ett visst skattetal jämte andelar i hemmanets fyllnadsmark, därvid företetts ett lagfartsbevis å högre skattetal, vars överskjutande del utgjorde den ökeskatt, som åsatts fyllnadsmarken. Domstolens beslut kom endast att innehålla det lägre skattetalet, utan att något uttalande om ökeskatten gjordes. Då nu fråga uppstod om prioritetsrätt till denna återstod, yttrades i HD:s dom, att då A icke, såvitt visats, då han med företeende av ifrågavarande köpeavhandling sökt lagfart, gjort någon inskränkning i avseende å lagfartens föremål, det måste anses, att lagfartsansökningen och den på grund därav meddelade lagfarten omfattade allt vad enligt avhandlingen blivit till A försålt. På grund härav tillerkändes A prioritet framför den person, som senare sökt lagfart å ökeskatten. Uttalandet ställes i belysning av ett avvikande votum, enligt vilket A icke borde anses hava erhållit prioritet, enär, efter det han sökt lagfart å sitt fång enligt nämnda avhandling och HRn beviljat lagfart å allenast det däri nämnda skattetalet, A icke i föreskriven ordning utverkat rättelse i beslutet eller förnyat den förra ansökningen, såvitt densamma finge antagas hava avsett jämväl ökeskatten, innan motparten erhållit lagfart därå. Det synes härav framgå, att man varit ense om att ansökningen medförde prioritetsverkan endast i den mån den upptagits och föranlett beslut om lagfart (ev. vilandeförklaring), därvid majoriteten ville tolka beslutet i överensstämmelse med överlåtelsen medan reservanten ville tolka beslutet formellt. Majoritetens uppfattning har gjort sig gällande även i ett utslag från senare tid, som gällde en avsöndrad lägenhet, första gången lagfaren med en snävare beteckning än den upplåtelsehandlingen innehöll.[2] Även i rättsfallet H 1909 s. 136, där det gällde prioritet enligt IntF 14 §, synes HD hava utgått från att endast en lagfartsansökan som föranlett beslut hade verkan, men här ville samtliga ledamöter tolka beslutet efter dess ordalag och icke efter vad som kunde hava avsetts med överlåtelsen.[3] Förhållandena i detta mål kommo år 1911 åter under HD:s prövning,

[2] H 1933 B 553. ÄRn hade i sitt av HD fastställda utslag direkt lånat formuleringen i 1906 års dom.

[3] Jfr även rättsfallet H 1938 B 407, där ÄRn och två led. i HovRn ansågo en avslagen lagfartsansökan sakna betydelse. Övriga domare yttrade sig ej härom.

därvid majoriteten beträffande prioritet enligt LagfF 12 § anslöt sig till samma princip.[4] Denna ligger även till grund för majoritetens votum i fallet H 1936 s. 405, medan minoriteten här anslöt sig till den i 1906 års fall segrande meningen. Praxis visar sålunda en mycket oenhetlig bild.

Om man härefter övergår till lagfartens betydelse såsom utgångspunkt för hävdetid finner man att särskilda hänsyn göra sig gällande. För hävd behöves bl. a. viss tids besittning efter vunnen lagfart. Såväl besittningen som lagfarten skola tjäna som en varning åt rätte ägaren och föranleda honom att före tidens utgång göra sin rätt gällande. Denna funktion kan emellertid lagfarten fylla endast om fastigheten är rätt betecknad.

I enlighet härmed ansågs i rättsfallet H 1914 s. 139 hävd å en avsöndrad lägenhet utesluten, då denna vid lagfarten felbetecknats. Felbeteckningen bestod däri att felaktig stamfastighet uppgivits. Även ett senare avgörande låter sig osökt anknyta till denna princip, som dock ej direkt uttalas i underrättens av HD fastställda utslag.[5] Tanken synes i dessa fall vara, att lagfarten väl i och för sig kan anses hava avsett det objekt, varom är fråga, men att den likväl på grund av felbeteckningen icke är duglig såsom utgångspunkt för hävd.

I samma ämne finnas emellertid ytterligare två avgöranden, vilka äro svåra att förena med nämnda princip. I det ena, H 1934 s. 43, gällde det en från en viss fastighet avsöndrad lägenhet, vars område ingick i ett från samma stamfastighet tidigare expropprierat område. Exproprianten gjorde gällande att lägenheten vid lagfarten felbetecknats, då den rätteligen bort anges såsom avsöndrad från det exproprierade området. HD ansåg emellertid denna omständighet icke hindra hävd. Förf. är benägen att tolka detta så att man icke övergivit den förut antagna principen men att man ansett sig inom en hemmansdel icke böra fästa alltför stor vikt vid uppgiften om stamfastighet. På grund av svårigheten för olika intressenter att skaffa sig full klarhet om en genom avsöndring och liknande åtgärder skedd uppdelning kan det vara naturligt att här lägga större vikt vid den verkliga besittningen än eljest.[6]

[4] H 1911 A 326.

[5] H 1931 s. 611 (jfr JustR von Seth).

[6] Andra tolkningsförsök, se Lamm i SvJT 1936 s. 510, och Undén, Sakrätt II: 1 s. 193. Undéns tolkning synes svår att förena med den omständigheten att den för hävd grundläggande lagfarten tillkom långt innan jordregistret.

I det andra fallet, H 1936 s. 23, synes det som om HD velat förklara, att en otillfredsställande beteckning i köpehandling medförde att denna icke kunde anses utgöra den för hävd erforderliga formella åtkomsten. Detta är emellertid egendomligt. Fånget hade i detta fall otvivelaktigt enligt bägge kontrahenternas mening avsett det område, vartill hävd påstods. Den enda bristen i fånget var alltså den att säljaren icke ägde området. Detta är just vad man brukar kräva av ett fång som skall bilda utgångspunkt för hävd. Det finnes heller intet skäl att låta felbeteckningen i fångeshandlingen spela någon roll, eftersom felet beaktas uteslutande av hänsyn till rätte ägaren. Dennes intresse tillvaratages genom kravet på publikation genom lagfarten, där alltså beteckningen enligt det förut sagda måste vara riktig.[7]

Man kunde även tänka sig att fråga om lagfartens innebörd kunde komma upp då en köpare, som erhållit lagfart, tvistar med säljaren om köpeobjektets omfattning och yrkar en förklaring att köpet skall hava avsett ett visst objekt. Yrkandet kan ju då tänkas gälla även en förklaring att lagfarten skall anses hava avsett detta objekt. Något exempel härpå har förf. dock ej mött.[8] Ej heller känner förf. något hithörande fall som gäller prioritet enligt UL 82 §.

Vad härefter beträffar motsvarande problem i fråga om inteckning är till en början att anmärka, att vissa under 1800-talet gällande författningar icke förutsatte att uttryckliga beslut om inteckning i viss fastighet skulle meddelas. Enligt KF 13/6 1800 på vad sätt med städsel och lega av jord på landet hädanefter förhållas bör, tredje punkten, skulle ett arrendekontrakt »för Häradsrätten uppvisas, där offentligen uppläsas och uti inteckningsprotokollet till hela innehållet intagas».[1] Enligt uppgift tillämpades dessa stadganden av flertalet häradsrätter helt efter lagens ordalag, utan att någon prövning av upplåtarens behörighet ägde rum, och beslutet kom då ofta att lyda allenast så, att handlingen skulle intagas i

---

[7] Reservanten i ÄRn uttalar den förut i texten angivna regeln, medan JustR von Seth i sitt votum givit den en något avvikande utformning. — Emot Undéns (Sakrätt II: 1 s. 193) av Karlgren (SvJT 1941 s. 472) citerade referat av rättsfallet må erinras, att det område, vartill hävd påstods, var upptaget med riktiga gränser i köpebrevet ifråga.

[8] Jfr H 1902 s. 90, där HD:s dom väl kunde tänkas kompletterad med en sådan förklaring, om detta yrkats.

[1] Lilienberg II s. 142. Se också KF 9/11 1844, Lilienberg II s. 144, och KF 21/12 1857, Lilienberg II s. 141.

protokollet.[2] Först genom KF 13/9 1864[3] föreskrevs i dessa fall sådan behörighetsprövning, som redan var regel beträffande inteckning för fordran.

I de nyss angivna fallen föreligger sålunda ofta intet annat material för tolkningen av ett inteckningsbeslut än handlingens innehåll och parternas avsikt vid upplåtelsen. Ibland förekom det emellertid att upplåtarens fång uttryckligen styrktes och även att beslutet uttryckligen förklarades avse viss fastighet.

I ett fall, där beslutet (år 1860) ej nämnde den intecknade fastigheten, men handlingen avsåg viss rätt till upplåtarens hela fastighet, uppkom fråga om verkan av att i inteckningsärendet åtkomsthandlingar företetts för allenast en del av fastigheten.[4] Underrätten menade att ansökningen härigenom blivit inskränkt till att avse allenast denna del och att därför inteckningsåtgärden jämväl finge anses hava denna begränsning. HD ville liksom HovRn icke tolka företeendet av åtkomsthandlingar på detta sätt, men synes hava förutsatt, att en uttrycklig förklaring att ansökningen sålunda begränsades skulle hava haft den verkan HRn antagit.

Från tiden efter utfärdandet av KF 13/9 1864 finnas vittnesbörd om att man lagt större vikt vid åberopandet av åtkomsthandlingar eller kanske snarare vid inteckningsdomstolens konstaterande av att åtkomst styrkts till viss fastighet.[5] Detta innebär ju på sätt och vis en övergång till att uttryckligen bevilja inteckning för nyttjanderätt i viss fastighet.

1875 års författningar förutsatte uttryckliga beslut om inteckning i samtliga fall, liksom fallet varit med 1818 års inteckningsförordning beträffande inteckning för fordran.

I fråga om tolkningen av sådana beslut om inteckning har rättspraxis haft stor benägenhet att fästa avseende vid beslutens ordalag. I ett fall hade inteckningsdomstolen, tydligen på grund av ett rent misstag, meddelat inteckning i annat hemmansnummer än

---

[2] Se JFT 11 s. 110 f., LU utl. 68/1862—63 s. 3 f. och H 1876 s. 239.

[3] Lilienberg II s. 144.

[4] H 1876 s. 239.

[5] Se H 1883 s. 144 I och II. I det senare fallet gällde frågan bl. a. huruvida inteckning meddelats i alla de hemmansdelar, till vilka åtkomsten styrkts. Tre JustR ville besvara denna fråga utan vidare jakande, medan de tre övriga, som dikterade HD:s beslut, därjämte åberopade upplåtelsens innehåll. Meningsskiljaktigheten rörde måhända blott om det finge i förevarande ordning prövas om inteckningsbeslutet var ogillt i den mån det ev. gått längre än upplåtelsen.

upplåtelsen avsåg.[6] Underdomstolarna ville anse inteckning meddelad i det hemmansnummer, som enligt alla andra i saken upplysta omständigheter var det rätta, men HD stannade för en formell tolkning av beslutet. I ett annat fall kommo samtliga instanser till detta resultat genom att skylla på inteckningssökanden; man menade, att då inteckningsdomstolen (det gällde en i juni 1864 intecknad nyttjanderätt) uttryckligen förklarat, att avhandlingen komme att i inteckningsprotokollet intagas till säkerhet för däri betingade förmåner av ett visst skattetal, lägre än det upplåtelsen rätteligen avsåg, inteckningen måste anses hava blivit sökt allenast i det lägre skattetalet.[7]

Helt nyligen synes HD ännu en gång hava tagit ståndpunkt till denna fråga. Det gällde nu huruvida ett avstyckat område, som ännu ej lagfarits för sig, besvärades av en i stamfastigheten efter avstyckningens fastställelse meddelad penningeinteckning. En av HD:s ledamöter ville i sitt votum lämna möjligheten öppen för en fri tolkning av inteckningsbeslutet; övriga vota äro så formulerade att de ej lämna denna möjlighet öppen.[8]

I ett fall av ett visst intresse har det gällt fråga om verkan av att fastighet i beslut om förnyelse felbetecknats.[1] Vid inteckningens meddelande hade fång till tre hemmansdelar under olika nummer styrkts, varefter inteckningsdomstolen vid förnyelse fäste sig vid att inteckningshandlingen enligt sin ordalydelse blott avsåg en av dessa hemmansdelar, och i följd härav antecknade till protokollet blott att äganderätten till denna hemmansdel styrkts då inteckningen beviljades. Anteckning i inteckningsboken gjordes också endast vid sistnämnda hemmansdel. Då inteckningshavaren senare begärde rättelse härutinnan, uppkom i HD fråga om verkan av förnyelseåtgärden. Två ledamöter ansågo, att inteckningsförnyelsen oavsett vad därvid antecknats till protokollet gällde alla de hemmansdelar som intecknats. En ledamot ansåg sig däremot böra tolka förnyelsebeslutet strikt och menade att det haft verkan

[6] H 1899 s. 388.

[7] H 1880 s. 123. — Jfr H 1890 s. 73. I en i referatet H 1904 s. 327 omtalad hovrättsdom från år 1892 hade emellertid varken inteckningsdomstolens uttryckliga beslut (1857) att inteckning för nyttjanderätt beviljades i visst skattetal eller den omständigheten att endast fång till detta skattetal styrkts, ansetts hindra, att inteckningen förklarades i överensstämmelse med upplåtelsehandlingen avse ett högre skattetal. Liknande utgång hos HD i H 1892 s. 453 beträffande ökeskatt under särskilda omständigheter.

[8] H 1933 s. 651 (jfr ovan s. 162).

[1] H 1883 s. 144 (II).

allenast beträffande den hemmansdel, som därvid uttryckligen nämnts. De ledamöter, vilkas votum kom att ligga till grund för utslaget, konstaterade, att inteckningen gällt i alla hemmansdelarna, och att inteckningsdomstolen följaktligen saknat anledning att inskränka sina åtgärder till inteckningsförnyelse endast i avseende å den förut nämnda hemmansdelen. På grund härav förklarades inteckningen hava bort förnyas jämväl i de återstående hemmansdelarna, varom anteckning borde ske i inteckningsboken. Detta votum kan icke gärna innebära annat än att inteckningen också ansetts vara förnyad i dessa hemmansdelar, och att alltså verkan av förnyelsebeslutet bedömdes med hänsyn till det innehåll det rätteligen borde hava haft.[2]

Särskild uppmärksamhet påkallar i detta sammanhang stadgandet i IntF 43 §. Enligt detta lagrum skall nyttjanderättsinteckning för att gälla utan förnyelse vara införd i fastighetsboken. Denna bok har härigenom fått ett självständigt vitsord, som den eljest före aktsystemets införande icke ägde i något annat fall. Om denna regel skall fylla sin funktion, måste inteckningen tydligen vara införd på rätt upplägg i boken.[3] Denna konsekvens hava domstolarna också i några rättsfall dragit. I två särskilda fall hade en före 1876 meddelad inteckning för nyttjanderätt förnyats under felaktig fastighetsbeteckning och såsom en följd härav införts blott å de upplägg denna felaktiga beteckning anvisade. Domstolarna konstaterade att inteckningarna, i vad de avsågo vissa andra hemman, icke införts i fastighetsboken och alltså upphört att besvära dessa hemman.[4]

Man kan fråga, huruvida — bortsett från de fall som beröra IntF 43 § — domstolarna haft särskilda skäl att tillämpa en regel om bokstavstolkning. En tolkning mot ordalagen av ett inteckningsbeslut kan medföra förlust för den som i god tro förvärvat

---

[2] Se vidare om verkan av förnyelse NT 1873 s. 658.

[3] Att fastigheten därjämte skall vara riktigt angiven synes man icke kunna kräva med större skäl här än eljest.

[4] H 1911 s. 362, 1912 s. 217. Jfr rubriken till förstnämnda fall. I det senare fallet säges ej uttryckligen i referatet att inteckningen införts på oriktigt upplägg, men detta torde framgå av bestämmelserna i KF 18/3 1887 om införande av lagfarts- och inteckningsböcker vid häradsrätterna i Kopparbergs län, 2 § 1 mom. Jämväl i rättsfallet H 1899 s. 388 hade tillämpningen av denna princip kunnat ifrågasättas, men samma resultat ernåddes på en annan väg, se föreg. s. vid not 6. En annan princip kommer måhända fram i fallet H 1893 A 386. — Jfr även rättsfallet H 1903 s. 72, där en inteckning i vissa avseenden redovisats ofullständigt i inteckningsboken. Den ansågs likväl helt gällande utan förnyelse.

den fastighet, som förut framstått såsom icke graverad av inteckningen i fråga men nu förklaras besvärad därav.[5] Dock ha domstolarna icke antytt att bokstavstolkningen skulle in casu hava varit motiverad av dylika hänsyn. I ett fall skymtar emellertid tanken på att tolkningsfrågan skulle bedömas olika beroende på vilken person, som stode såsom inteckningshavarens motpart.[6] Innehavaren av en intecknad nyttjanderätt hade i process mot fastighetsägaren utverkat en dom, enligt vilken inteckningen gällde i 1 mål av ett hemman, oavsett att den enligt protokollet fastställts i allenast $^1/_4$ mål och sedermera förnyats blott i denna mindre del av hemmanet. Fråga uppstod nu huruvida denna dom kunde göras gällande mot ny lagfaren ägare av fastigheten, ehuru domen icke antecknats i inteckningsprotokoll och fastighetsbok. Tre ledamöter i HD kommo till den slutsatsen att domen icke gällde mot den nye fastighetsägaren.[7] En sådan utgång synes rimlig endast under förutsättning att man tänkt sig att den föregående processen skulle ha kunnat få en annan utgång om den nye fastighetsägaren skulle varit part, och att därvid inteckningen eventuellt skulle hava av hänsyn till dennes goda tro förklarats gälla allenast i $^1/_4$ mål. Om man tänkt sig detta framgår emellertid icke tydligt av ifrågavarande vota, vilkas tolkning försvåras därav att den tidigare domen avviker från den rättsuppfattning som enligt det nyss anförda i regel tillämpats av HD.

Rättspraxis har sålunda varit anmärkningsvärt vacklande mellan de båda alternativen att tolka ett inskrivningsbeslut med ledning av den handling, varå beslutet grundats, och att tolka det efter dess ordalydelse, men i huvudsak stannat för det senare alternativet. Mellan dessa båda ytterligheter ligger en tredje lösning, nämligen att giva godtroende tredje man rätt att åberopa beslutets ordalydelse, men eljest tolka detta fritt. En dylik lösning kan, med nyss angivet undantag, icke spåras i praxis.

Med huvudtendensen i praxis kan FbkL 7 § förenas därigenom att man icke låter rättelsen få samma verkan, som om ett från början riktigt beslut förelegat. Detta skulle innebära att inskrivningen icke ger prioritet enligt LagfF 12 § eller enligt IntF förrän å den dag då rättelse sker och att tiden för tjuguårig hävd icke

---

[5] Jfr t. ex. H 1899 s. 388. Även andra sakägare kunna tänkas bliva lidande.
[6] H 1904 s. 327. Jfr ovan s. 182 not 7.
[7] Se närmare vota dels av JustRn Billing och Herslow, dels av JustR Carlson.

börjar löpa förrän nämnda dag. En dylik ståndpunkt synes bäst förenlig med inskrivningens uppgift att bereda offentlighet åt den inskrivna rättshandlingen till varning för tredje man.[8] En konsekvent tillämpning av denna ståndpunkt skulle emellertid kunna leda till olägenheter. Det har nyss sagts att felbeteckningarna i inskrivningsbeslut i regel icke medfört några kollisioner mellan sakägarna. Detta beror säkerligen icke därpå, att möjligheter till kollision saknats, utan därpå, att sakägarna varit okunniga om att något fel förelegat och att de samtliga inrättat sig efter de förhållanden, som inskrivningarna rätteligen bort utvisa. Det skulle då vara mycket olämpligt, om domstolarna intoge den ståndpunkten, att prioritetsförhållandena icke ligga så till, som sakägarna antagit, och därigenom beredde illojala sakägare möjlighet att skaffa sig fördelar, varmed de aldrig räknat, på bekostnad av andra sakägare. Det är därför önskvärt, att en rättelse enligt FbkL i fråga om prioriteten får retroaktiv verkan, såvida icke hänsynen till godtroende sakägare föranleder annat. I fråga om tjuguårig hävd är däremot denna synpunkt icke tillämplig. Här bör rättelse icke få retroaktiv verkan.[9]

Hur domstolarna komma att ställa sig till dessa spörsmål är emellertid tills vidare en öppen fråga.

Rättelse enligt FbkL 7 § är nu möjlig blott i samband med överföring av inskrivningen till ny fastighetsbok. Då upplåggandet är avslutat skulle alltså rättelse icke vidare kunna ske i denna ordning. Det är emellertid, särskilt om man tillmäter rättelsen retroaktiv verkan, otillfredsställande att göra en skillnad mellan de felaktigheter, som händelsevis upptäckas i samband med upplåggandet av nya fastighetsböcker, och dem, som upptäckas först senare. Det förefaller därför önskvärt, att det i FbkL 7 § reglerade förfarandet göres tillämpligt även för framtiden.[1]

---

[8] Det är möjligt att rättelsen i andra fall borde givas retroaktiv verkan. Jfr KL 29 § och UL 82 §, där ratio legis för bestämmelserna rörande inskrivning knappast är den i texten angivna.

[9] Jfr ovan s. 179.

[1] Önskemål härom hava framställts av LantmSt i dess utl. i målet H 1935 s. 12.

8. Tolkning av fastighetsbeteckning vid exekutiv auktion.

Även vid exekutiv auktion kunna beträffande fastighetsbeteckning begås fel, vilka icke bliva rättade i vanlig besvärsväg. I rättspraxis förekommer icke sällan till bedömande frågan vad som rätteligen skall anses sålt vid en för länge sedan lagakraftvunnen exekutiv auktion. Det gäller då att avgöra, huruvida den fastighetsbeteckning, som nämnts i utropet och i köpebrevet, skall vara ensam avgörande, eller om andra i samband med auktionen stående fakta skola kunna föranleda att försäljningen anses hava omfattat något annat.[2]

Problemet har beröringspunkter med dem som behandlats i de båda föregående avdelningarna. Parallellen med vanlig överlåtelse är tydlig, och samtidigt rör det sig om ett beslut av myndighet, vilket ifrågasättes hava en annan innebörd än ordalagen utvisa.

Även här synes man böra skilja mellan ogiltighetsregel och tolkningsregel.[3] I ett par fall har HD särskilt uttalat, att en försäljning för intecknad gäld icke omfattat mark, som icke häftade för denna gäld.[4] Man synes hava anledning att uppfatta detta så att försäljningen icke varit giltig i den mån den avsett sistnämnda mark.[5] I ett annat fall uppkom fråga huruvida giltig försäljning kunnat äga rum av mark, som väl besvärades av den inteckning, vilken föranlett försäljningen, men varå lagfart sökts för en person, som icke varit part i utmätningsförfarandet. En ledamot av HD ville besvara denna fråga nekande, men majoriteten var av motsatt mening.[6]

I andra fall åter har fråga varit om tolkning av försäljningsåtgärden. Enligt UL 79 § skall före exekutiv auktion alltid upprättas en beskrivning över den fastighet, som skall säljas. Denna beskrivning har HD i ett fall, H 1933 s. 247, ansett normerande

[2] Jfr några antydningar i Olivecrona, Exekutiv försäljning, 2 uppl. s. 85 noten, och Undén, Sakrätt, II: 2 s. 466 not 2.

[3] Se ovan s. 175 ff.

[4] H 1874 s. 551, 1938 s. 417, 1940 s. 215.

[5] Karlgren vill se denna regel såsom kanske endast en presumtion, se SvJT 1941 s. 474. I 1940 års fall säges dock uttryckligen att den exekutiva auktionen »icke kan hava omfattat» vissa lägenheter. Vilken mening skulle det för övrigt hava att tala om en presumtion om denna ej skulle falla för de i 1940 års fall av NRev åberopade omständigheterna?

[6] H 1931 B 949.

för vad som skulle anses sålt. Detta medförde att försäljningen ansågs hava omfattat endast en del av den fastighet som nämnts i utropet men därjämte ännu en annan fastighet.[7] Till detta fall ansluta sig andra, där HD ansett en lagfaren men återköpt avsöndrad lägenhet följa med vid exekutiv auktion å stamfastigheten, utan att detta närmare motiverats men tydligen av den anledningen att avsöndringen icke hävdats för sig utan sammansmält med stamfastigheten, varför såväl intressenterna som exekutivmyndigheterna varit okunniga om att marken var avsöndrad.[8]

En mera subjektiv linje kommer fram i ett sent fall, H 1940 s. 582. Här fastställde HD en hovrättsdom, vari åberopades att beskrivning över det utmätta objektet upplästs vid auktionen och det således varit för köparen uppenbart att hans inrop av en viss fastighet icke innefattade ett visst område av denna, vilket icke beskrivits. Någon saklig skillnad mellan dessa ståndpunkter blir det säkerligen i regel icke.[1]

Även en helt annan tolkningsprincip har emellertid kommit till uttryck i en dom, H 1936 s. 537, vari HD tolkat en exekutiv försäljning strikt såsom avseende endast den del av det intecknade, utmätta och beskrivna objektet, som vid försäljningen uttryckligen nämnts.[2] Ett annat avgörande synes möjligen bygga på en analogi med den förut omtalade presumtionsregeln vid vanlig överlåtelse att allt vad som hör till en registerfastighet in dubio skall anses hava följt med.[3]

Dessa rättsfall stå oförmedlat emot de nyss nämnda. Därjämte kan framhållas, att man i fallet H 1933 s. 247 säkerligen kunde diskutera huruvida den inteckning, som föranlett försäljningen, verkligen besvärade allt vad som beskrivits och därmed ansågs sålt; denna fråga ansågs emellertid icke värd att omnämnas i utslaget eller i referatet. Situationen är således på dessa punkter ganska oklar, särskilt som de olika uppfattningarna alla kommit fram i (med ett undantag enhälliga) domar från de senaste åren.

[7] Se även H 1916 s. 464 ävensom NRev i H 1940 s. 215.
[8] Se H 1927 A 437 och 1936 B 492.
[1] Jfr även H 1938 B 385.
[2] Jfr även H 1876 s. 216 och 1908 s. 157.
[3] H 1940 A 256. En till registerfastigheten hörande andel i samfällighet hade ej medtagits i beskrivningen och ansågs därför av HRn ej såld, medan överinstanserna voro av motsatt mening, då andelen besvärades av den inteckning, som föranlett försäljningen, och med hänsyn till övriga omständigheter. Jfr ovan s. 167 f.

Skall man träffa ett val mellan dessa olika uppfattningar, synes det som om goda skäl talade för att låta den för auktionen upprättade beskrivningen vara avgörande för vad som skall anses sålt, möjligen med den inskränkningen att försäljning för intecknad gäld ej kan avse vad som ej besväras av inteckningen. Man undgår härigenom de förut berörda olägenheterna av en bokstavstolkning men bygger ändå på ett objektivt och lättåtkomligt faktum. Resultatet torde i regel överensstämma med intressenternas uppfattning om vad förfarandet avsett.

KAP. III.

FASTIGHETSINDELNINGEN SÅSOM MEDEL ATT DIRIGERA JORDFÖRDELNINGEN.

De svenska myndigheterna ha under många århundraden sökt bestämma jordens fördelning mellan samhällets medlemmar. Vid början av innevarande sekel hade emellertid dessa försök till största delen uppgivits. Ett undantag utgjorde dock städernas tättbebyggda områden, där behovet av kontroll från det allmännas sida visat sig så starkt, att äldre tiders kontrollsystem icke blott levde kvar utan var föremål för en kraftig modernisering. Så småningom vände sig vinden beträffande landsbygden och städernas ytterområden, och efter att först hava ingripit mot vissa speciella missförhållanden i rikets norra delar genomförde man även här i JDL och FBL en konsekvent kontroll över jordfördelningen. För denna kontroll spelar den formella fastighetsindelningen en mycket stor roll, som i det följande skall undersökas närmare.

Man har att räkna med två olika typer av kontroll, den ena för områden som äro eller snart väntas bli tättbebyggda, framför allt städerna, den andra för områden som hava karaktären av ren landsbygd eller eljest äro glest bebyggda. Den förra typen av kontroll regleras av bestämmelserna i StplL om stadsplan m. m. och tomtindelning, medan de för den senare typen grundläggande reglerna återfinnas i JDL 1: 8 och 19: 3 samt FBL 5: 8.

Vi betrakta först det kontrollsystem, som bygger på de sistnämnda bestämmelserna. Föreskrifterna i JDL 19: 3 och FBL 5: 8 medföra, att en lantmäteriteknisk enhet[1] icke får uppdelas i flera sådana genom avstyckning, såvida icke de nybildade lantmäritekniska enheterna bliva lämpliga såsom bruksenheter med de egenskaper som närmare angivas i lagrummen. Det är alltså

[1] Detta begrepp definieras ovan s. 122 f. och 128. — Ifråga om avstyckning blir resonemanget tillämpligt även på sämjelott.

jordens indelning i bruksenheter, som är föremål för lagstiftarens omsorg.[2] Kontrollen avser emellertid en rent abstrakt åtgärd, nämligen den lantmäritekniska enhetens uppdelning i flera sådana. Man vill genom att vägra att vidtaga denna abstrakta åtgärd förhindra att bruksenheter komma till stånd motsvarande de ifrågasatta lantmäritekniska enheterna.

Föreskriften i JDL 1: 8 har samma ändamål, nämligen att hindra bildandet av lantmäritekniska enheter[3], som icke äro lämpliga såsom bruksenheter, och därmed hindra att dylika bruksenheter komma till stånd. Här har man två kontrollmedel, dels vägran att biträda kvotdelsägarna med anvisning av visst område för vars och ens rätt, dels vägran att förklara att en lantmäriteknisk enhet skall anses uppdelad i flera. Det förstnämnda kontrollmedlet saknar emellertid betydelse om kvotdelsägarna ändock kunna enas.

Systemet bygger alltså på att den faktiska indelningen i bruksenheter följer den lantmäritekniska indelningen, åtminstone så, att i regel ingen lantmäriteknisk enhet i verkligheten motsvarar flera bruksenheter. Genom att kontrollera den lantmäritekniska indelningen vill man genomföra en kontroll av indelningen i bruksenheter. Hur är detta möjligt?

Förutsättning för kontrollen är att en lantmäriteknisk enhet icke kan vara på marken uppdelad mellan flera ägare och att mot varje bruksenhet svarar en ägare (eller en grupp ägare till ideella andelar). Om dessa båda villkor äro uppfyllda, kan man kontrollera uppdelningen av bruksenheter genom att kontrollera uppdelningen av lantmäritekniska enheter.

De ekonomiska och sociala förhållandena äro för närvarande sådana, att det senare villkoret i stor utsträckning är uppfyllt. Det är sålunda icke så vanligt, att en ägare delar upp sin jord i flera bruksenheter, t. ex. genom att arrendera ut någon del därav. Om förhållandena i detta avseende skulle ändras, så att långvariga nyttjanderättsupplåtelser allmänt förekomma, kan målet förfelas om icke även dessa kontrolleras. Sådan kontroll finnes ej enligt

---

[2] Jfr t. ex. Nils Svantesson, Inskränkningar i jordägares rätt att dela jord å landet med hänsyn till lantmäteriets uppgift att åstadkomma en i ekonomiskt och socialt avseende lämplig jorddelning.

[3] Från laga skifte å samfälld mark kan i detta sammanhang bortses, särskilt som jordstyckningskontrollen i den form varom nu är fråga icke avser dylika skiften (jfr JDL 1: 13).

svensk rätt, medan man t. ex. i Danmark funnit erforderligt att komplettera jorddelningsbestämmelserna på denna punkt.[4] Även här i landet synes man emellertid kunna märka en tendens att om en planerad överlåtelse av jord kolliderar med lagens bestämmelser ersätta den med en nyttjanderättsupplåtelse, och det är alltså tänkbart att man så småningom blir tvungen till ett ingripande.

Den följande undersökningen skall gälla det första villkoret, nämligen att en lantmäteriteknisk enhet icke skall kunna vara uppdelad på marken mellan flera ägare. Frågan blir alltså om gällande regler äro så beskaffade att detta är uteslutet eller åtminstone i regel icke förekommer. Men problemet kan icke uppställas så schematiskt. Antag att A äger en bruksenhet, som samtidigt är lantmäteriteknisk enhet, och att han överlåter en del därav till B men myndigheterna vägra tillstånd till delning. Om nu den omständigheten att lantmäteriteknisk delning icke kommer till stånd är en så stor olägenhet för kontrahenterna att detta förmår dem att avstå även från överlåtelsen, är allt gott och väl. De kunna emellertid i stället avstå från de förmåner en dylik delning ger. Om överlåtelsen avser viss ägovidd, kan köparen med säljarens begivande taga denna i besittning. Om åter överlåtelsen avser viss kvotdel, kunna kontrahenterna komma överens om att bryta ut kvotdelen genom sämjedelning. Oavsett hur man konstruerar överlåtelseavtalets rättsverkan har delningen därmed ekonomiskt sett ägt rum. Det hjälper icke att säga att avtalet är ogiltigt och att B sålunda icke blivit ägare, om kontrahenterna handla som om han vore ägare. Någon reell effekt av kontrollbestämmelserna får man först om den omständigheten att laga delning icke kan ske medför så stora olägenheter, att kontrahenterna avstå från att fullfölja avtalet, eller också om den utlöser krafter, som åstadkomma att de båda fastighetsdelarna vid något senare tillfälle åter faktiskt förenas på en hand. En regel att överlåtelsen är ogiltig kan givetvis tänkas ha effekt på endera eller båda av dessa sätt, men det är icke alls utan vidare klart att den får det. Det kan också tänkas att man kan nå resultatet genom en regel, som ej i och för sig berör avtalets giltighet utan direkt syftar till att sedan avtalet en gång fullbordats föranleda att delarna återförenas; denna innebörd har en regel om rätt för ägaren till ena delen att

[4] Se Lov 3/4 1925 om Jords Udstykning og Sammenlægning § 1 st. 7. Jfr bestämmelserna om avsöndring på viss tid i äldre svensk rätt.

lösa till sig den andra. Ogiltighetsregler och regler om lösningsrätt ha emellertid ett mycket intimt samband, vilket bl. a. visar sig vid en närmare undersökning av innebörden hos ogiltighetsreglerna. Den kommande framställningen måste sålunda omfatta ej blott verkan av överlåtelseavtal utan även innebörden i en regel om lösningsrätt.

Reglerna skola alltså vara sådana, att situationen delförvärv utan delningsåtgärd medför olägenheter för endera eller båda kontrahenterna. Härmed tjänar man både intresset att för identifieringens skull framtvinga en delningsåtgärd och intresset att kontrollera jordstyckningen. Å andra sidan är den nu nämnda situationen ett normalt mellanstadium vid en transaktion som skall omfatta både förvärv och delningsåtgärd. Delningsåtgärden förutsätter en lämplighetsprövning, vars utgång ofta icke kan med någon bestämdhet förutsägas, och man måste vid reglernas utformning taga hänsyn till detta förhållande och beakta, att det i en mängd fall icke är klart om delning skall komma till stånd eller icke.

Lagstiftaren vill hindra, att en lantmäteriteknisk enhet uppdelas i flera bruksenheter. Men bakom detta ligger att den lantmäritekniska enheten själv tänkes utgöra bruksenhet. Så är i stor utsträckning fallet, men visst icke alltid. Det är mycket vanligt att en bruksenhet, t. ex. ett gods eller en bondgård, av rent historiska skäl består av ett flertal lantmäritekniska enheter. De här åberopade bestämmelserna i JDL och FBL syfta icke till att i sådant fall hindra att en eller flera lantmäritekniska enheter av ett dylikt komplex avskiljas till särskilda bruksenheter, utan man ingriper blott om en ifrågasatt ny bruksenhet skulle komma att bestå av en del av en lantmäriteknisk enhet, ev. jämte annan jord. I samband härmed står det förhållandet att man icke ingriper mot att flera bruksenheter sammanföras till en.[5] Kontrollen avser alltså blott delning av bruksenheter och blott sådan delning av bruksenheter som tillika innefattar delning av lantmäritekniska enheter. Särskilt det sistnämnda förhållandet är en

[5] Väl stadgar SmlL en lämplighetsprövning vid sammanläggning av fastigheter på landet, men detta saknar i regel betydelse för bildandet av bruksenheter eftersom, bortsett från det fall att sammanläggning är villkor för avstyckning, inga sanktioner givits i ändamål att framkalla en sammanläggning parallellt med att flera lantmäritekniska enheter sammanföras till en bruksenhet.

mycket anmärkningsvärd begränsning i den nu diskuterade kontrollen över jordfördelningen.[6]

Även det andra av de båda här behandlade kontrollsystemen, det för tättbebyggda områden avsedda, syftar till att åstadkomma en fördelning av jorden i lämpliga bruksenheter av olika slag, men man nöjer sig här icke med att kontrollera uppdelningen av redan givna enheter utan fastställer en ny indelning, efter vilken bruksförhållandena skola anpassas. Här erfordras emellertid kraftigare sanktioner, och man har därför inriktat dessa direkt på indelningen i bruksenheter. I StplL 13 och 18 §§ stadgas sålunda, att nybyggnad ej må företagas i strid mot stadsplan, stomplan, utomplansbestämmelser eller tomtindelning. Bakom dessa bestämmelser stå regler om straff och handräckning i 68 §.[7]

Vid sådant förhållande är det för kontrollen över indelningen i bruksenheter av mindre vikt att en lantmäteriteknisk enhet icke skall kunna uppdelas på marken mellan flera ägare. De regler, som eljest gälla härom, göra emellertid icke något undantag för tättbebyggda områden. Samtidigt har man givit ett stadgande som bygger på tanken att det bör tillses, att den lantmäteritekniska indelningen kommer att överensstämma med bruksenheterna även om äganderättsförhållandena icke göra detta nödvändigt. I StplL 18 § stadgas nämligen, att nybyggnad icke är tillåten å tomt som icke är rättsligen bestående. Motiven för denna bestämmelse äro flera. Om bruksenheten är en del av en förut bestående lantmäteriteknisk enhet är det egentligen endast allmänna ordningshänsyn som göra det önskvärt att bruksenheten också blir lantmäteriteknisk enhet.[8] Om däremot en bruksenhet skall bildas av mark tillhörande flera lantmäteritekniska enheter, tjänar bestämmelsen därutöver ändamålet att förhindra att olika delar av bruksenheten äro i olika ägares hand eller äro särintecknade.[9] Principen om överensstämmelse mellan bruksenhet och lantmäteriteknisk enhet upprätthålles emellertid strängt blott i det ögonblick då nybyggnad företages. Om härefter en ändring i den administrativa tomtindelningen sker, kan motsvarande ändring i den rättsliga

[6] Jfr nedan s. 357 om dansk rätt. Jfr även H 1940 s. 489.
[7] Jfr även bestämmelserna om lösningsrätt i 27 §.
[8] Se KProp 109/1922.
[9] Se KProp 4/1899 s. 10 ff. samt lag 26/5 1899 ang. förändring av tomts område jämförd med BS 1874 § 17 p. 4 enligt lydelse s. d., bet. 1904 om StplL s. 98 f. samt StplL 1907 7 §.

tomtindelningen ske långt innan bruksenheten ännu anpassats därefter. I detta speciella fall kunna alltså olika delar av en bruksenhet vara lagfarna för olika personer eller särintecknade.

Även innanför byggnadsförbudens räckvidd har emellertid relationen mellan äganderättsförhållandena och den lantmäritekniska indelningen intresse, nämligen för avvecklingen av sådana kollisionsfall, som kunna uppstå under övergångsstadiet mellan överlåtelse och delning samt då överlåtelse ägt rum men delning icke kan ske.

Vi ha alltså av detta och föregående kapitel sett att lagstiftaren utgår från att ett förvärv av en del av en lantmäriteknisk enhet skall följas av en delningsåtgärd, varigenom denna del avskiljes till en särskild enhet. Att delförvärv och delningsåtgärd följas åt är för fastighetsindelningens funktion såsom individualiseringsmedel och såsom medel att dirigera jordfördelningen högst väsentligt. Detta förutsätter två saker, dels att det finnes ett delningsinstitut, som tillåter avskiljande av det objekt förvärvet avsett, dels att detta delningsinstitut in casu kommer till användning. I de båda följande kapitlen kommer förf. i anslutning härtill att undersöka, dels hur olika typer av delförvärv vuxit fram i rättslivet och givit upphov till däremot svarande delningsinstitut, dels hur förhållandet mellan delförvärv och delningsåtgärd in casu gestaltar sig.

KAP. IV.

FÖRVÄRVSTYP OCH DELNINGSINSTITUT.

1. Förvärv av skattetal och av ägovidd. Klyvning och avsöndring.

Om en person för hundra år sedan ägde en lantmäteriteknisk enhet (odelat primärt skifteslag eller vid skifte utbruten ägolott) eller en sämjelott och ville sälja en del av denna sin egendom, kunde han enligt rådande uppfattning göra detta på två olika sätt. Han kunde överlåta antingen en ideell andel av egendomen eller också ett visst område därav, antingen, för att använda en vid denna tid begagnad terminologi, en pars quota eller en pars quanta. Gick egendomen i arv ledde detta ofta till att flera arvingar förvärvade var sin ideella andel därav. Man hade här två olika typer av fång till del av en egendom, vilka skilde sig genom det sätt på vilket objektet betecknades. De båda typerna voro alldeles tydligt av olika ekonomisk och social karaktär. Genom förvärvet av ideell andel av en jordbruksfastighet på landet och därpå följande uppdelning av denna skapades två nya hemmansdelar, som utgjorde bruksenheter av samma karaktär som den gamla enheten. Förvärvet av visst område, avsöndring, gav däremot upphov till en annan typ av bruksenhet av mindre storleksordning, vars ägare i regel icke uteslutande livnärde sig på sin jord utan måste skaffa sig biförtjänster på andra håll.[1] Till karaktärsdragen hos dessa typer hörde att förvärv av ideell andel omfattade andel i alla tillhörigheter till den befintliga enheten, medan förvärv av visst område i princip gällde endast detta område.

Skillnaden mellan typerna markerades genom olika skatteteknisk behandling av de genom förvärven bildade enheterna. De nya hemmansdelarna blevo var för sig skattskyldiga i proportion till

[1] Se närmare Wohlin, Den svenska jordstyckningspolitiken, kap. VIII och s. 488 f.

deras andelar i den delade fastigheten. Den avsöndrade lägenheten åter åsattes en avgäld till stamfastigheten såsom ett bidrag till den skatt, som alltjämt utan ändring utgick från denna.

Den ursprungliga fastigheten var i regel åsatt ett visst skattetal, som utgjorde dels ett mått på dess andel i samfälld mark och i rättigheter och förmåner, dels ett mått på dess onera.[2] Vid fång till ideell andel av denna enhet betecknades objektet med en motsvarande andel av detta skattetal. Detta tal utsade alltså, att den nybildade delen skulle bestå av dels en viss andel av den för den ursprungliga fastigheten utbrutna marken och denna fastighet enskilt tillkommande rättigheter och förmåner, dels en viss andel i dithörande samfälligheter, samt å andra sidan att den skulle svara för samma del av dess onera.

Kring dessa båda förvärvstyper grupperade sig två system av rättsregler, nämligen reglerna om klyvning och om avsöndring. Det bör i detta sammanhang särskilt understrykas, att förvärvstyperna voro det historiskt primära, medan lagstiftningen i efterhand anknöt till denna typbildning och reglerade olika i samband med förvärven stående frågor.[3] Dessa regler byggdes så småningom ut till två olika delningsinstitut, på sätt förut har skildrats.[4] Slutresultatet av denna utveckling var att man hade två olika förvärvstyper och till varje förvärvstyp ett delningsinstitut.

I ett förvärv av ideell andel och därpå följande klyvning genom myndighets försorg kommo att ingå tre olika moment: förvärv av viss ideell andel, förrättningsmännens anvisning av ett häremot svarande område och slutligen en abstrakt delning av den förut bestående fastigheten i flera. Vid avsöndring voro de tre momenten något annorlunda grupperade: säljaren anvisade visst område och överlät detta varefter abstrakt delning skedde genom fastställelsen. Det bör dock ännu en gång framhållas, att tanken att myndighetsåtgärderna inneburo en abstrakt delning mognade först på ett sent stadium, särskilt beträffande avsöndring.

De olika förvärvstyperna voro emellertid betingade av ekonomiska faktorer. Så småningom uppstodo vid sidan av de två förut nämnda typerna även andra. Då man nu i lagstiftning och rättspraxis byggt upp vissa mot de äldre typerna svarande delnings-

[2] Jfr LantmSt:s utl. i rättsfallet H 1914 s. 170, avtryckt i Grefberg, SmlL, s. 9 ff., särskilt s. 18 ff., samt kammarkollegium i SOU 1928: 28 s. 42 ff.

[3] Se Wohlin, t. ex. s. 352 f.

[4] Ovan s. 118 ff. och 135 f.

institut, måste det bli en fråga hur man skulle ställa sig till nya typer, vilka icke svarade mot något befintligt delningsinstitut. Här möter då på vissa håll den tanken, att ett förvärv som icke anknyter till något dylikt institut icke kan vara giltigt.[5] Historiskt sett är detta en egendomlig kretsgång att, sedan man på grundval av befintliga förvärvstyper byggt upp vissa delningsinstitut, möta nya sådana typer med invändningen att de icke kunna accepteras eftersom intet delningsinstitut finnes. Sakligt sett finnes emellertid icke i och för sig något att invända mot detta betraktelsesätt, då delningsinstituten numera spela så stor roll att en förvärvstyp utan ett däremot svarande delningsinstitut måste bereda svårigheter för rättslivet.

Till en början må konstateras, att de båda först här nämnda typerna i verkligheten icke ha hållits fullt fria från varandra.

Avsöndring innebar såsom nyss framhållits en överlåtelse av ett visst område och medförde icke i och för sig någon andel i stamfastighetens rätt i samfälligheter.[6] Vilken verkan som borde tillerkännas en i grundavhandlingen intagen eller underförstådd överenskommelse att med en lägenhet skulle följa andel i samfällighet är ej klart. Från arbetet med FBL och JDL samt JDL:s följdförfattningar föreligga uttalanden, som visa att stadgandena i FBL 5: 6 och JDL 19: 12 att avstyckad fastighet kan tilläggas andel i stamfastighetens rätt i samfälligheter m. m. uppfattades såsom en nyhet i förhållande till de för avsöndring gällande reglerna.[7] I rättspraxis har man dock ej varit fullt så avvisande. I ett fall, där en avsöndrad lägenhet i grundavhandlingen blivit tillagd andel i stamfastighetens rätt i oskiftat fiskevatten, förklarade en knapp majoritet i HD, att köparen icke erhållit någon gentemot övriga delägare i byn gällande rätt till andel i fiskevattnet, i följd varav han icke ansågs äga påfordra att särskild lott utlades vid skifte av vattnet.[8] Minoriteten ansåg att dylik lott borde utläggas. I allt fall synes även majoriteten hava menat att överlåtelsen hade verkan mellan parterna. Hur detta närmare skall utföras är emellertid ovisst. Möjligen kan man ha menat att över-

[5] Se nedan s. 216 samt Hamrin i SOU 1924: 40 s. 243 f.

[6] Jfr H 1903 s. 226, 1905 s. 124.

[7] Se KProp 6/1916 s. 87, 38/1926 s. 265 och 130/1927 s. 7. I samma riktning ett äldre uttalande i KProp 37/1896 s. 115. Häremot a. st. s. 45. Se även ett uttalande av O. Håkansson i SvLT 1934 s. 8.

[8] H 1917 s. 435. Majoritetens uppfattning återkommer i H 1933 B 495.

låtelsen ger köparen rätt att efter det en lott utbrutits för stamfastigheten i särskild förrättning få sin andel därav utbruten, men att köparen dessförinnan icke kan göra gällande ens någon rätt att nyttja samfälligheten. En konsekvens av denna uppfattning skulle kunna vara att meddelägarnas samtycke skulle giva överlåtelsen full verkan. I ett annat fall hade en person förvärvat vissa ägofigurer jämte stamfastighetens andel i en sjö med holmar därintill. Ny ägare till stamfastigheten påstod — efter det att samfälligheten delats — att överlåtelsen icke varit giltig i vad den avsåg andel i samfällighet. HovRn ansåg i sin av HD:s majoritet fastställda dom att överlåtelsen varit giltig, men man synes snarast ha betraktat andelsöverlåtelsen som en sak för sig och icke ansett andelen som en adpertinens till de avsöndrade områdena.[9] Frågan om en dylik isolerad andelsöverlåtelse kommer att behandlas i det följande, där även flera med det nu nämnda analoga fall komma att omtalas.[1] I ännu ett par fall tyder emellertid formuleringen av HD:s utslag på att man ansett andel i samfällighet kunna vara adpertinens till avsöndrad lägenhet.[2] Från Svea Hovrätts praxis under senare tid har förf. även påträffat avgöranden, som visa, att man ansett andel i samfällighet kunna tillkomma avsöndrad lägenhet.[3] Huruvida man därvid tänkt sig att lägenhetsägarens rätt skall vara underkastad några begränsningar så länge samfälligheten är oskiftad framgår emellertid icke.[4]

Om större del av ett hemman avsöndrats, än som enligt för-

---

[9] H 1914 A 258. Jfr även den i H 1911 s. 296 föreliggande situationen att lägenhet i överlåtelsehandlingen tillerkänts andel i samfällighet och denna andel sedan överlåtits för sig.

[1] Nedan s. 211 ff., särskilt s. 221 not 3. Jfr också H 1901 s. 483.

[2] H 1924 s. 253, 1935 B 310 (märk skillnaden mellan föredragandens hemställan och HD:s utslag) och 1076. Jfr H 1924 A 297 (SvLT nr 46).

[3] Svea Hovrätts utslag 25/5 1939 på besvär av P. A. Johansson m. fl. samt 28/11 1939 på besvär av Sven Borg m. fl.

[4] I detta sammanhang bör observeras rättsfallet H 1916 s. 520, där det votum, som låg till grund för HD:s utslag, utsade, att rätt till nödigt bruk av väg, som vid laga skifte avsatts av oskift mark, måste anses tillkomma jämväl sådan fastighet inom skifteslaget, som uppkommit genom avsöndring efter skiftet. Även de ledamöter av HD, som ej godtogo detta votum, ville medge ägaren av en avsöndrad lägenhet dylik rätt, dock utan att närmare ange förutsättningarna härför. Oavsett om man vill medge att avsöndrad lägenhet kan få andel i samfällighet är väl detta resultat ur praktisk synpunkt ofrånkomligt. Se även H 1890 s. 140. Jfr beträffande avstyckning dels R 1921 Ju 25, närmare refererat i LantmSt:s Cirk nr 2 (Ser S) 25/11 1922 s. 38 f., dels H 1929 s. 218, i vilket mål JustR Sundberg uttalade, att jordägare inom ett skifteslag utan särskilt medgivande ägde rätt att såsom utfartsväg begagna en i skifteslagets intresse avsatt väg, så länge denna funnes; en uppfattning som majoriteten inom HD icke synes hava delat.

fattningarna var tillåtet, kunde enligt de före HKL gällande avsöndringsförfattningarna innehavaren av den avsöndrade jorden få behålla denna mot åtagande av andel i hemmanets mantal och ränta, vilken skulle fastställas av KB efter särskild undersökning.[5] Enligt författningarnas ordalag kunde sådan mantalssättning ske blott i det fall att innehavaren av en avsöndrad lägenhet utsattes för klandertalan från stamfastighetens ägare. I praxis tillät man även mantalssättning då dessa båda personer voro ense om åtgärden.[6] Den omständigheten att avgäld fastställts för en avsöndrad lägenhet ansågs icke ovillkorligen utgöra hinder för mantalssättning.[7]

En dylik skattläggning av avsöndrad lägenhet ledde till att denna åsattes ett visst skattetal. I detta låg att avsöndringen blev i kameralt avseende skild från stamfastigheten och själv svarade för sin skatt. Men med skattetalet följde icke ställningen såsom delägare i skifteslag eller den mot skattetalet svarande andelen i stamfastighetens rätt i samfälligheter.[8] Härmed hade man alltså kommit att göra skillnad mellan skattetalet såsom mått på skattskyldighet och detta tal såsom mått på andel i samfälligheter m. m.

I princip borde väl mantalssättningen ej heller i övrigt påverka lägenhetens ställning i skiftestekniskt avseende. Dock bör antecknas, att HD i ett fall förklarat, att en från lagaskifteslott avsöndrad, sedermera mantalssatt lägenhet kunde ägostyckas.[9] Detta tyder på att mantalssättningen ansetts ge lägenheten samma orubblighet som tillkom lagaskifteslott. Enligt ett annat utslag medförde mantalssättning å lägenhet icke att dess gränser skulle anses fastställda eller eljest behörigen bestämda.[1]

I detta sammanhang bör redogöras för en annan företeelse i rättspraxis, vilken har vissa beröringspunkter med mantalssätt-

---

[5] Se KF 19/12 1827 2 kap. 14 §, KF 6/8 1864 § 19, KF 6/8 1881 13 § (Lilienberg II s. 117 och 110, III s. 972).

[6] Kammarkollegii utslag 23/4 1872 och beslut 11/2 1873 ang. avs. från Hönebäck i Nyköpings län, samt utslag 11/2 1889 ang. avs. från Mjälaryd Södergård i Jönköpings län, 12/9 1889 ang. avs. från Skärf Skattegården i Skaraborgs län, 3/12 1889 ang. avs. från Resta nr 4 i Örebro län samt 13/8 1891 ang. avs. från Hjälmaryd i Jönköpings län. Se särskilt utslaget 3/12 1889, i vilket mål KB vägrat mantalssättning enär den i KF 6/8 1881 13 § angivna situationen icke förelåg. Jfr även Protokoll vid lantmätaremötet 1888 s. 4.

[7] Se det i föreg. not nämnda utslaget 12/9 1889.

[8] H 1908 s. 105, 1924 s. 253, 1932 B 998.

[9] H 1924 s. 40. Jfr även H 1914 s. 267, där stamfastigheten till en dylik lägenhet ansågs kunna ägostyckas för sig.

[1] H 1916 s. 66. Jfr H 1935 s. 18.

ningen. Det har förekommit, att lantmätare hållit en förrättning för hemmansklyvning, vilken i realiteten icke innebar annat än att en fastighets skattetal efter gradering fördelades mellan olika på förhand bestämda delar av denna. HD har i flera fall vägrat fastställa dylika förrättningar[2], men i andra fall ansett dem kunna fastställas, ev. med förklaring att lantmätarens åtgärd att räkna ut mantal icke inverkade på skiftesförrättningens laglighet[3]. Samma förklaring har HD gjort i vissa fall, då verklig hemmansklyvning ägt rum men lantmätaren därjämte tagit sig för att räkna ut mantal på vissa lotter, som förut ej varit åsatta sådant, och därvid jämkat mantalet på de övriga.[4] Förf. har icke lyckats komma underfund med anledningen till att HD i vissa fall godtagit de nyss nämnda formella förrättningarna, i andra icke.[5] Orsaken till att jordägarna ej velat nöja sig med en mantalssättning utan sökt få en formell klyvningsförrättning till stånd synes vara att man ansett att en mantalssättning icke kunde bereda en avsöndrad lägenhet skydd mot risken att jämlikt SS 1866 83 § rubbas vid klyvning av stamfastigheten, något som icke kunde ske om lägenheten med laga verkan utlagts såsom klyvningslott.[6]

Vann man då verkligen detta mål i de fall då domstolarna fastställde en dylik formell klyvning? Då mantalsfördelningen ansågs sakna laga verkan, kunde det ju också tänkas att en på nu angivet sätt behandlad avsöndrad lägenhet även i andra avseenden alltjämt ansågs hava kvar sin ursprungliga karaktär. Dock utvisar ett senare rättsfall, att en sådan fastighet ansetts kunna ägostyckas, och sålunda måste ha betraktats såsom orubblig.[7] Det har emellertid nyss omtalats, att mantalssättning i ett rättsfall ansetts medföra samma verkan[8]; detta avgörande kom emellertid sent och man

[2] H 1885 s. 475, 1886 s. 250 och 409, 1891 s. 372, 1894 s. 492.

[3] H 1881 B 626, 1888 s. 38, 1891 s. 447, 1897 s. 342, 1898 s. 107. Att underrätternas praxis måhända även varit tillmötesgående antydes av referaten H 1888 s. 38 och 1922 s. 466.

[4] H 1876 s. 586, 1877 s. 448. Vid jordregistrets upplåggande har emellertid denna princip att förrättningsmännens mantalsfördelning saknade laga verkan icke alltid kommit till sin rätt. Se LantmSt:s föreskrifter ang. upplåggande och förande av jordregister (Medd Cirkulärserien nr 11) I mom. 3 samt motsvarande äldre föreskrifter ävensom Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 33 f. och 45. Jfr H 1927 s. 37 och 1937 B 1015. Jfr även ovan s. 17.

[5] Protokollet vid lantmätaremötet 1888 avspeglar på s. 7 samma undran.

[6] Se Protokoll vid lantmätaremötena 1885 s. 3 f. och 1886 s. 5 ff., JustR Herslow i KProp 37/1896 s. 88 samt argumenteringen i H 1881 B 626, 1886 s. 250 och 409 samt 1897 s. 342.

[7] H 1922 s. 466.

[8] Se föreg. s.

hade väl förut knappast anledning att räkna med att HD skulle betrakta en mantalssättning på detta sätt.

2. Förvärv av skattetal och ägovidd. Ägostyckning.

Med de senast behandlade företeelserna ha vi kommit i kontakt med en ny förvärvstyp vid sidan av de båda förut nämnda, förvärv av skattetal och förvärv av ägovidd. Den nya typen karakteriseras därav att en överlåtelse förklaras gälla såväl ett skattetal som en viss på marken bestämd ägovidd av överlåtarens fastighet. Denna typ har varit mycket vanlig i vissa delar av landet. Om dess ålder har förf. icke med ledning av föreliggande material kunnat bilda sig någon uppfattning.[9]

Det kan då till en början vara av intresse att undersöka de motiv, som kunna ha givit upphov till denna överlåtelsetyp. Framför allt torde dessa vara att söka i parternas önskan att undgå bestämmelserna om hemmansklyvning och kringgå bestämmelserna om avsöndring. I och med att de gamla mer eller mindre samfällda formerna för brukning av jorden trängdes undan måste det för köpare av jord hava varit otillfredsställande att köpa en ideell andel i en fastighet utan att veta vilket område på marken, som kunde komma att utbrytas för andelen. Å andra sidan kunde avsöndring blott ske i begränsad utsträckning, och man löpte risken att domstolarna vägrade lagfart å en icke fastställd eller olaglig avsöndring.[1] Om man emellertid vid försäljning av ett visst område angav att detta skulle motsvara ett visst skattetal, kunde man erhålla ett på fångeshandlingen grundat beslut om lagfart å detta skattetal.[2]

Även hänsyn till skattskyldighetens fördelning kunde motivera att skattetal utsattes vid försäljning av viss jord. Om köparen

[9] I H 1915 B 739 (SvLT nr 61) tvistades om en dylik överlåtelse från år 1764. Jfr Wohlin s. 428 f. och 572, Herslow i NJA II 1896 nr 6, Hamrin, Reseberättelse, s. 15 f. samt ALU utl. 40/1936 s. 10. Se även JDL 9: 2 tredje st. och 13: 11 fjärde st. samt bet. 1911 om JDL s. 146 f. Vissa uppgifter om finländsk rätt lämnas i Moring, Finlands skiftesrätt, s. 267 f.

[1] Se nedan s. 261 ff.

[2] Dock synes det på en del håll hava förekommit att domstolarna ansett sig böra vägra lagfart på en köpehandling, vari fanns utsatt både skattetal och ägovidd. Se AKProt 43/1896 s. 21 och Protokoll hållet vid Sveriges Lantmätareförenings ordinarie möte år 1915 s. 150.

anmälde sig såsom ägare av visst skattetal, synas skattemyndigheterna icke hava frågat efter huruvida köpet eventuellt i stället omfattat viss jord. Säljaren befriades sålunda tills vidare från allt ansvar för den sålda jordens skatter, och det var omedelbart klart hur mycket skatt köparen skulle övertaga. L. B. Falkman omtalar, att det i Malmöhus län på 1840-talet var brukligt att sälja jord med därå satt för högt mantal. Härigenom fick säljaren för sin återstående jord en lättnad i skatten, medan köparen kunde slippa undan med en lägre köpeskilling.[3] Man kunde visserligen vid avsöndring överflytta skattskyldigheten på köparen genom mantalssättning[4], men detta förutsatte en prövning av att köparens jord motsvarade kraven på en besuten hemmansdel och var dessutom en onödig omgång, vars resultat icke kunde på förhand beräknas.

Slutligen kunde det tänkas att man ville tillägga köparen andel i stamfastighetens rätt i samfälligheter m. m. Detta kunde ju på ett naturligt sätt utmärkas om man angav att den upplåtna jorden motsvarade visst skattetal.

Resultatet *på kort sikt* av en dylik överlåtelse blev alltså följande: Köparen erhöll ett visst bestämt jordområde. Han fick lagfart på sitt fång. Han blev skattskriven för en mot skattetalet svarande del av hemmanet.

En annan sak var om detta resultat skulle stå sig vid senare uppkommen tvist om avtalets innebörd. Detta blev särskilt aktuellt vid kommande delningsförrättningar, då det måste avgöras huruvida fastigheten skulle ingå i delningen efter sitt skattetal[5] eller efter sitt innehav.

Dylika tvister hava uppstått i stor mängd. Domstolarna hava därvid icke utbildat någon bestämd regel om innebörden i denna överlåtelsetyp, utan de ha i varje särskilt fall sökt genom tolkning av överlåtelsehandlingen och ev. andra bevisdata utröna, huruvida parterna antingen avsett att överlåta ett visst skattetal samt därvid överenskommit om sämjedelning på visst sätt i avbidan på kommande laga delning[6], eller också avsett att överlåta ett visst

---

[3] Om hemmansklyfningen i Malmöhus län, Malmöhus läns hushålls-sällskaps handlingar häfte 19 (1848) s. 98 f.

[4] Se ovan s. 198 f.

[5] Bortsett från det fall att innehavet enligt sämjedelning utgjorde delningsgrund (jfr nedan s. 287).

[6] Se nedan s. 278 ff.

område. Domstolarna ha alltså i varje särskilt fall sökt återföra överlåtelsen på någon av de båda förut behandlade typerna. Då man går igenom det stora antalet rättsfall från HD i denna fråga, kan man icke värja sig för det intrycket att domstolarna därvid i många fall förelagt sig en i grund och botten olöslig uppgift. Det förekommer knappast att vittnen kunna åberopas till utredning om parternas avsikt, utan man har oftast blott att hålla sig till köpehandlingens ordalag. Handlingen, som i regel är otympligt avfattad av en juridiskt oskolad person, innehåller mycket ofta blott uppgift å visst mantal och viss till gränserna bestämd ägovidd. I andra fall hava väl utförligare formuleringar valts, men knappast klarare, särskilt som det ju gällt icke att anvisa endera av de två vägarna utan just att komma fram till en kombination av dem båda. Parterna ha säkerligen i regel icke tänkt på konsekvenserna på lång sikt av sitt uttryckssätt; de ha varit helt inriktade på den nyss angivna s. a. s. omedelbara verkan av avtalet och följt rådande sedvana. Det synes därför olyckligt att praxis icke kunnat skapa en fast tolkningsregel för denna avtalstyp utan antagit två olika tolkningsmöjligheter, mellan vilka valet ofta fått avgöras av rena tillfälligheter. Svårigheterna härvidlag belysas av att meningarna mycket ofta varit delade inom domstolarna och mellan de olika instanserna.[7]

Det sagda gäller främst förvärvarens ställning vid kommande delningsförrättningar, som beröra det i överlåtelsen nämnda området. Vad härefter beträffar frågan huruvida andel i samfällighet medföljt i överlåtelsen kunde man tänka sig att denna skulle vara avgjord i och med att man träffat valet mellan de två nyss nämnda linjerna sålunda, att om överlåtelsen avsett skattetal, dylik andel skulle anses medfölja, medan om överlåtelsen avsett viss ägovidd, andel icke medföljt eller ens kunnat medfölja.[8] Icke sällan hava

[7] Det sagda belyses ur olika synpunkter av följande rättsfall: SJA XVIII s. 533, XX s. 418, XXIII s. 443, XXIV s. 242, 305 och 540, XXXI s. 331, NT 1869 s. 431, 1870 s. 500, 1872 s. 84 och 557, 1873 s. 739, H 1874 s. 42, 1875 s. 81, 1876 s. 584 och 586, 1877 s. 161, 1882 s. 336, 1888 s. 163, 1891 s. 258, 1892 s. 133, 1893 s. 57, 238 och 530, 1895 s. 243, 1897 s. 187 och 353, 1898 s. 181, 1899 s. 243, 1900 s. 169, 1905 s. 318, 1909 s. 51 samt B 153 och 230 (TfL nr 3 och 20), 1910 B 324, 1911 A 407, 1912 A 510 och B 514 (SvLT nr 39), 1913 s. 46 och A 7, 1915 s. 46 samt B 71, 260, 739 och 752 (SvLT nr 4, 30, 61 och 63), 1916 B 447 (SvLT nr 62), 1918 A 386 och B 288 (SvLT nr 23 och 15), 1920 s. 276 och B 459 (SvLT nr 34), 1921 s. 61, 1923 B 579 (SvLT nr 69), 1924 s. 163 och 493 samt B 88 (SvLT nr 12), 1926 s. 241, 1930 s. 347 och B 63, 1933 B 462 och 817, 1934 B 121, 168 och 449, 1935 B 256 och 1037, 1936 s. 480, 1939 s. 8.

[8] Jfr ovan s. 197 f.

emellertid överlåtelsehandlingarna innehållit mer eller mindre tydliga uttalanden om att andel i samfällighet efter det utsatta skattetalet skulle medfölja, och dylika bestämmelser hava godkänts av domstolarna även där viss ägovidd ansetts överlåten.[9] Däremot ger rättspraxis knappast stöd för en regel att utsättandet av skattetal i och för sig skulle innebära en anvisning på att motsvarande andel i samfällighet skulle medfölja.[1] En anmärkningsvärd tendens i denna riktning skall emellertid omtalas i det följande.[2]

Slutligen må beröras den kamerala betydelsen av att en överlåtelse ansågs gälla visst område men likväl innehöll uppgift på visst skattetal. Det ansågs att kontrahenterna icke voro bundna av det utsatta skattetalet utan att endera av dem kunde mot den andres bestridande begära ny fördelning av skatten. Detta tillhörde dock ej domstols befogenhet.[3]

I denna situation tillkom det nya institutet ägostyckning, som kan sägas vara en utbyggnad av det gamla institutet mantalssättning och en legalisering av den nu beskrivna sedvänjan.[4] En fastighet kunde uppdelas genom ägostyckning antingen på ägarens begäran och efter dennes anvisningar eller också i enlighet med avtal, varigenom överlåtits »viss till gränserna bestämd ägovidd att såsom hemmansdel ägas». Genom detta delningsinstitut tillgodosåg man i olika avseenden de behov och önskemål, som rättslivet på sätt förut omtalats med mer eller mindre framgång sökt fylla i de former den äldre lagstiftningen tillhandahöll.

Beträffande skattskyldigheten stadgade man att mantalet skulle fördelas mellan de nybildade lotterna efter deras värde. Då grundskatterna försvunno ungefär samtidigt med ägostyckningsinstitutets tillkomst, fick emellertid denna sida av saken föga betydelse.[5]

Vidare gällde att en vid ägostyckning utlagd lott icke kunde rubbas emot ägarens bestridande annat än i det undantagsfall, varom talas i SS 1866 3 § 3 mom. i dess lydelse enligt KF 21/3 1884. Köparen av ett visst område riskerade alltså icke att om-

[9] Se NT 1869 s. 431, H 1882 s. 336 (åtminstone HD:s minoritet), 1924 s. 163, 1933 A 64, 1936 s. 480. Jfr särskilt LantmSt:s utl. i sistnämnda fall.

[1] Så också LantmSt i utl. 185 U/1938.

[2] Nedan s. 206 not 6.

[3] Se ovan s. 200 samt SJA XXIII s. 443, XXIV s. 305, JFT 6 s. 108 och 112 samt 20 s. 81 (jfr SJA XXIV s. 540), NT 1869 s. 431 och 1872 s. 84. Jfr Protokollen vid lantmätaremötena 1885 s. 3 f. och 1886 s. 5 ff.

[4] Se t. ex. bet. 1892 om HKL s. 20 f., KProp 37/1896 s. 80 f., FKProt 24/1896 s. 12.

[5] Jfr ovan s. 120 f.

rådet skulle rubbas vid klyvning av återstoden av den delade fastigheten.[6]

Vad slutligen beträffar frågan om fördelningen av styckningsfastighetens rätt i samfälligheter var situationen en smula komplicerad. I propositionen till 1896 års riksdag hade i HKL 16 § intagits ett stadgande att dylik rätt alltid skulle fördelas med skattetalet. Anledningen härtill var önskemålet att skattetalet alltid borde utgöra ett mått på delaktighet häri, till undvikande av oreda. Av samma skäl hade man avböjt att upptaga bestämmelser om mantalssättning av avsöndring. Riksdagen godtog emellertid ej den förstnämnda lösningen utan införde en distinktion mellan vissa andelar, som borde kunna tilläggas någon särskild av styckningslotterna, och andra, som alltid måste fördelas med skattetalet. Till den förra gruppen hörde endast andelar i vissa typer av samfälld mark.[7] Då ägostyckning skedde efter överlåtelse, måste dispositionen över andelarna ske i överensstämmelse med avtalet, ev. med däri genom förening gjord jämkning. En fördelning måste säkerligen innebära att styckningslotterna tillades andel just i proportion till deras skattetal; lagtexten lämnar icke stöd för en fördelning efter någon annan av sakägarna godtyckligt bestämd norm.[8]

Ägostyckning efter överlåtelse måste ske i noggrann anslutning till överlåtelseavtalet. De nu skisserade bestämmelserna ge ramen för en överlåtelsetyp, som har många beröringspunkter med den förut omtalade sedvänjan. En till det yttre väsentlig skillnad fanns dock: något visst skattetal skulle icke i avtalet åsättas den avsedda ägovidden utan skillnaden från avsöndring skulle markeras därigenom att denna överläts »att såsom hemmansdel ägas». Gränsen mot avsöndring hölls också klar därigenom att man borttagit möjligheten att mantalssätta avsöndrad lägenhet. Följden härav blev att myndigheterna måste kontrollera, att en vid ägostyckning åberopad överlåtelse verkligen var av den förra typen och icke en avsöndring.[9] Denna kontroll genomförde man oavsett parternas

[6] Jfr ovan s. 200 f.

[7] Se närmare Westring, HKL, vid 12 och 13 §§.

[8] Westring, HKL, 2 uppl. s. 74 f. Samma princip gällde väl också beträffande del i en jämlikt 10 eller 11 § avsatt samfällighet, vilket torde förklara utgången i H 1918 B 347 (SvLT nr 22). — Förarbetena i dessa frågor äro sammanställda i bet. 1918 om JDL s. 129 ff.

[9] H 1902 s. 413, 1903 s. 474, 1904 B 449, 1905 s. 86, 1906 s. 308, 1910 B 277 (TfL nr 21), 1912 s. 554, 1913 s. 575, 1914 B 13 (SvLT nr 3), 1915 s. 131, 1916

önskemål, men då man samtidigt såsom fullt bevis accepterade en av säljare och köpare i efterhand given förklaring att de redan vid överlåtelsen av området avsett att detta skulle ägas såsom hemmansdel, blev ju kontrollen i viss mån illusorisk.[1] Likaså synas parterna enligt ett par rättsfall hava kunnat, om avsöndring ej lagfarits, i köpets form avtala, att marken skulle ägas såsom hemmansdel.[2] I praxis torde emellertid hava förekommit att avsöndrad lägenhet även eljest utlagts såsom särskild lott vid ägostyckning och även att sådan lott i sin tur uppdelats genom ägostyckning.[3] Något rättsfall där verkan härav kommit under prövning har förf. icke påträffat.[4]

Man har ej heller i övrigt uppställt något krav på att överlåtelsehandlingen skulle uttryckligen innehålla orden »att ägas såsom hemmansdel», utan tillåtit ägostyckning om andra ordalag eller omständigheterna i övrigt ansetts utvisa att överlåtelsen haft en dylik karaktär.[5] Särskilt är av intresse att man därvid accepterat en överlåtelse av ägovidd med åsatt skattetal.[6] Det har därvid icke ansetts hava någon betydelse att lagfart meddelats å detta skattetal, icke ens om det varit oriktigt och vid ägostyckningen måst ändras.[7] Ej ens den omständigheten att en dylik överlåtelse

---

B 302 (SvLT nr 33), 1919 s. 437, 1922 s. 543 och 546 samt B 168 och 169 (SvLT nr 13 och 14). Jfr H 1913 B 209 (SvLT nr 22).

[1] Se H 1905 s. 86, 1919 s. 437, 1922 s. 546 och B 169 (SvLT nr 14). Jfr H 1925 s. 322 och 1930 B 492. Jfr även H 1916 B 302 (SvLT nr 33).

[2] H 1912 s. 554, 1922 s. 543. Jfr KProp 37/1896 s. 93 f. Häremot dock majoriteten i H 1913 s. 575, enligt vilken ett sådant avtal saknade verkan oavsett om avsöndringen lagfarits. Vilken betydelse fastställelse å avsöndringen tillmättes i detta avseende framgår ej av praxis.

[3] Se uppgifter i SvLT 1911 s. 92 ff. och 1936 s. 257 f. samt i Jordregisterarbetet 1909—1912 s. 90 noten. Märk även att underrätterna icke reagerade mot att avsöndrad lägenhet åsatts mantal i fallen H 1902 s. 413, 1904 B 449, 1910 B 277, 1914 B 13 (SvLT nr 3), 1915 s. 131.

[4] Att ett överlåtet område vid föregående klyvning utlagts såsom avsöndrad lägenhet utgjorde ej hinder för att det sedan utlades såsom lott vid ägostyckning, se H 1905 s. 86. Det har förekommit, att man vid överlåtelse av visst område stadgat, att detta skulle ägas såsom avsöndring, om KB lämnade bifall därtill, men eljest utbrytas genom ägostyckning. HD har i sådana fall medgivit, att ägostyckning finge ske, om KB avslagit ansökan om fastställelse å avsöndring, se H 1917 B 94—96 (SvLT nr 12—14).

[5] Se t. ex. H 1922 B 168 (SvLT nr 13). I fallet H 1911 B 429 (SvLT nr 44) synes utredningen därom hava varit obefintlig (akten). I fallen H 1927 B 292 och 293 var HD strängare.

[6] H 1906 s. 488, 1924 s. 493 och B 88 (SvLT nr 12), 1935 B 256. Jfr H 1915 s. 46. Jfr även LantmSt:s Medd Ser Uppsatser nr 14 s. 24. Då styckningsfastighetens andel i samfälld mark ibland måste fördelas mellan lotterna, måste överlåtelsen alltså ha ansetts innefatta även del i sådan andel. Jfr ovan s. 204.

[7] Jfr JustR Hellner i H 1906 s. 488, ÄRn i H 1924 s. 493.

ägt rum långt före ägostyckningsinstitutets tillkomst har ansetts hindra ägostyckning.[8] Man har emellertid icke velat släppa det tolkningsalternativet att en dylik överlåtelse kan ha avsett ett visst skattetal jämte överenskommelse om sämjedelning, och ägostyckning är alltså möjlig blott om överlåtelsen av ägovidd anses hava varit det primära.[9] Ej ens denna sistnämnda tolkningsregel har man genomfört konsekvent utan man har alltjämt ibland förklarat en överlåtelse av ägovidd med åsatt skattetal konstituera en avsöndring.[1]

Enligt de för jordregistret gällande reglerna skall en överlåtelse av skattetal kombinerad med sämjedelning icke föranleda att de sålunda uppkomna lotterna registreras såsom särskilda enheter. Icke heller skall en överlåtelse av visst område att ägas såsom hemmansdel föranleda någon registrering, även om lagfart sökts. Man har emellertid stadgat att en lagfaren överlåtelse av ägovidd och skattetal skall medföra att ägovidden registreras såsom en avsöndrad lägenhet, om icke veterligen genom laga kraft ägande dom bestämts, att området skall betraktas såsom hemmansdel, »eller detsamma blivit vid ägoskifte så ansett».[2] Det kan knappast sägas att denna presumtion hade något tydligt stöd i rättspraxis, och något sådant åberopades icke heller.[3]

Genom denna utveckling har en ganska förvirrad situation uppstått. Man skiljer som sagt noga mellan sådana överlåtelser, som konstituera en avsöndring, och sådana, som kunna läggas till grund för ägostyckning. Till den senare kategorien har man, ehuru ej konsekvent, hänfört sådana överlåtelser av ägovidd och skattetal, där ägovidden ansetts vara det primära. Å andra sidan har man i jordregistret ansett överlåtelser av den sistnämnda typen konstituera avsöndringar. Någon reell olägenhet härav upp-

[8] H 1906 s. 488. Enligt akten i målet hade Bengtssons jord avskilts genom överlåtelse 1853 av ägovidd med åsatt skattetal. Jfr H 1900 s. 365, 1911 B 429 (SvLT nr 44) och 1916 B 302 (SvLT nr 33).

[9] Jfr H 1924 s. 163 och 493 samt B 88 (SvLT nr 12).

[1] Se H 1936 s. 480 och 1939 s. 8 (överlåtelser före 1897) samt 1934 B 449 (överlåtelse efter 1896).

[2] Se anvisningar till form. F vid JRF (SFS nr 74/1908 s. 102). Motiven till JRF innehålla intet om detta. Se även Östergren, Häradshöfdingarnas medverkan, s. 17 f.

[3] Jfr dock JustR Skarin i KProp 37/1896 s. 80: »Vid tvist om vad försäljningen verkligen omfattat — de till området bestämda delarna eller skattetalet — torde i de allra flesta fall, där ordalagen i försäljningsavhandlingen ej uttryckligen inneburit att försäljningen avsett skattetalet, tvisten fått den utgång, att försäljningen ansetts giltig beträffande de till området bestämda delarna; . .»

står dock knappast, om man blott är beredd att medgiva, att andel i samfällighet kan tillkomma område som sålunda registrerats såsom avsöndrad lägenhet.[4] Fastmer är det en fördel att områden av denna typ komma att upptagas såsom särskilda enheter i jordregistret i så stor utsträckning som möjligt.

Situationen kompliceras ytterligare därav att man ofta synes hava medgivit avstyckning från ett icke utbrutet och ej heller registrerat område av denna typ, därvid man betraktat området som en efter kvotdelsöverlåtelse utbruten sämjelott, alltså en presumtion i rakt motsatt riktning.[5]

Efter ägostyckningsinstitutets tillkomst torde bruket att vid överlåtelse angiva såväl ägovidd som skattetal likväl icke helt hava bortfallit.[6] Dels kunde ju icke all jord ägostyckas, dels kunde det vara ett intresse att undgå kostnaderna för ägostyckningen. Då lagfart icke efter år 1896 fick meddelas å en icke utbruten ägovidd, kunde det emellertid nu mera än förut finnas anledning att dölja för lagfartsdomstolen att en överlåtelse avsåg viss ägovidd och sålunda i köpebrevet utsätta blott ett visst skattetal.[7]

3. Förvärv av ägovidd med ev. andel i samfällighet. Avstyckning.

I JDL sammansmältes de båda instituten ägostyckning och avsöndring till ett, avstyckning. Detta var möjligt emedan de förändrade beskattningsförhållandena och utvecklingen i övrigt minskat de sakliga olikheterna mellan de båda äldre delningsinstituten och de häremot svarande förvärvstyperna. Att utvecklingen gått i denna riktning belyses också av de just berörda svårigheterna att hålla de båda typerna klart åtskilda. Det nya delningsinstitutet, avstyckning, har också gjorts så rymligt, att det kan rymma de variationer, som ännu kvarstå av typen förvärv av ägovidd. Dessa variationer hänföra sig egentligen endast till frågan om andel i styckningsfastigheten tillkommande rätt i sam-

[4] Jfr nedan s. 290 ff.
[5] Se härom LantmSt:s utl. nr 115 U/1937.
[6] Se föreg. not a. st. och Enflo i SvLT 1938 s. 284 ävensom H 1916 B 447 (SvLT nr 62), 1924 s. 493 och 1934 B 449.
[7] Jfr ovan s. 168 f. och 170 not 4.

fälligheter m. m. Den nu skildrade utvecklingen har alltså lett därhän, att man numera har att räkna med två förvärvstyper, förvärv av kvotdel och förvärv av ägovidd med ev. andel i samfällighet. Ekonomiskt sett har den senare typen helt tagit överhand, medan den förra typen spelar en mycket obetydlig roll.[8] Emot dessa båda typer svara delningsinstituten laga skifte och avstyckning.

I detta sammanhang böra några sidor av avstyckningsinstitutet beröras. Enligt JDL 19: 12 kan till avstyckat område läggas rätt till delaktighet i område, som vid lantmäteriförrättning avsatts för gemensamt ändamål, i äga, som eljest är samfälld för stamfastigheten och annan fastighet, eller i särskilda rättigheter och förmåner, som tillkomma stamfastigheten. Vidare kan område av styckningsfastigheten avsättas såsom samfällt för stamfastigheten och det avstyckade området. Då emellertid något skattetal icke fördelas mellan dessa båda enheter, måste man särskilt bestämma ett andelstal efter vilket de skola äga del i samfälligheter som fördelas eller avsättas. Av lagens förarbeten framgår att man tänkt sig en stor frihet för sakägarna att bestämma härom.[9] Det synes icke vara nödvändigt att samma andelstal bestämmes för olika samfälligheter. Enligt ett uttalande skulle man t. o. m. kunna ge endera fastigheten rätt att taga del i samfällighet intill dess denna skiftas men samtidigt utesluta den från att erhålla någon andel däri vid skifte.[1] Vissa begränsningar finnas dock. Dels anses vissa förmåner oskiljaktigt knutna till mantalet.[2] Dels finnes en föreskrift av innebörd att en för jordbruk lämplig styckningslott icke får uteslutas från delaktighet i allmänning eller därmed likställd samfällighet.[3] Ytterligare en begränsning av sakägarnas bestämmanderätt ligger i föreskriften i 19: 12 1 st. att avstyckat

---

[8] I statistiken för år 1939 redovisas för landsbygden 452 avslutade laga skiften mot 22 116 avstyckningar. Hur många av dessa skiften som innefattade utbrytning av kvotdelsförvärv anges icke.

[9] Se JDL 19: 12 2 st. samt bet. 1911 om JDL s. 248, bet. 1918 om JDL s. 353 f., bet. 1920 om JDL s. 268, SOU 1924: 40 s. 163 ff., KProp 38/1926 s. 265.

[1] Bet. 1918 om JDL s. 354.

[2] Såsom exempel härpå har man anfört andel i häradsallmänning. Med hänsyn till det i följande mening av texten nämnda stadgandet torde emellertid detta icke kunna anses vara lagens ståndpunkt. Se bet. 1918 om JDL s. 353, KProp 38/1926 s. 265, ALU utl. 25/1927, kammarkollegium i SOU 1928: 28 s. 41 ff. samt H 1930 B 954, i vilket rättsfall avstyckat område tillerkändes andel i häradsallmänning. Jfr KProp 10/1932 s. 53 f. och 2 § lag 13/5 1932 om häradsallmänningar, där detta accepterats.

[3] Se härom FSU utl. 1/1926 s. 80 f. och 234 ff. samt FKProt nr 39/1926 s. 110 ff.

område skall äga rätt till nödiga vägar[4] samt även i de i 19: 3 uppställda kraven på de vid avstyckning uppkomna enheternas beskaffenhet. I praxis har HD i ett fall där såväl vattenområde som motsvarande fiske voro oskiftade ansett det med hänsyn till andra bestämmelser i JDL icke vara tillåtet att tillägga avstyckat område andel i allenast fisket.[5]

Det närmast till hands liggande sättet att fördela styckningsfastighetens rätt i samfällighet är ju att tillägga vardera lotten en viss bestämd andel av denna rätt. Det har emellertid befunnits önskvärt att gå fram även på den i förarbetena antydda utvägen att tillerkänna det avstyckade området allenast rätt att nyttja samfälligheten. Man torde ha att betrakta denna rätt såsom ett stamfastigheten belastande servitut.[6]

Det har vidare varit föremål för tvekan huruvida man kunde tillerkänna avstyckat område andel i ett område som icke ensamt för sig utgör skifteslag, t. ex. en av flera sjöar, som enligt JDL 1: 6 tillsammans utgöra skifteslag. Vid skifte av dylik samfällighet kan det tydligen inträffa, att stamfastigheten icke får sin andel utlagd i just denna sjö, och det avstyckade områdets rätt är alltså ganska obestämd. Intill dess skifte sker uppstår emellertid knappast någon svårighet. Starka praktiska skäl tala också för att man i vissa fall bör medgiva en sådan fördelning, särskilt som skifte av vattenområden förekommer relativt sällan.[7] HD har också gått med på detta, dock utan att giva anvisning på hur konflikten vid ett kommande skifte skall lösas.[8,9]

Ibland kan det inträffa, att ett överlåtet område vid skifte från-

[4] Vanligen tillgodoses detta genom bestämmelser om servitut.

[5] H 1934 s. 605.

[6] H 1929 s. 218. Jfr H 1932 s. 44. I R 1933 Jo 48 ansågs det dock ej möjligt att inskränka servitutet till viss del av samfälld äga. Jfr följande stycke i texten.

[7] Skälen utvecklas närmare i en motion av herr Frändén, FK nr 21/1934. Motionen föranledde en riksdagsskrivelse (nr 145) med begäran om utredning om lämpligheten av sådan ändring i 1: 6 att där avsedda vattenområden skulle utgöra skifteslag vart för sig. Frågan om en lagändring blev emellertid efter tillkomsten av det i följande not nämnda rättsfallet H 1935 s. 10 avskriven av KMt genom beslut 7/6 1935 (se JOBer 1936 s. 328 f. och akten, JustDep). Jfr Protokoll hållet vid Sveriges Lantmätareförenings årsmöte 1933 s. 44 ff. och 77 ff.

[8] H 1935 s. 10 och 696. Jfr H 1921 B 646 (SvLT nr 47). Se vidare ovan s. 57 f. och nedan s. 233.

[9] Det bör tilläggas, att man vid avstyckning enligt ensittarlagen 18 § jämförd med JDL 19 kap. av ej närmare angiven anledning icke velat öppna möjlighet att tilldela styckningslotten andel i styckningsfastighetens rätt i samfällighet. Se KProp 130/1927 s. 11 och H 1932 s. 44. Däremot har man genom att i ensittarlagen 18 § hänvisa till FBL 5: 6 hållit denna möjlighet öppen vid avstyckning varå FBL är tillämplig. Se nedan s. 235.

gått säljaren, innan avstyckning skett, och att man försummat att vid skiftet utlägga ägolott för köparen enligt JDL 13: 11 sista stycket, resp. att vid skifte enligt SS utlägga avsöndrad lägenhet eller ev. ägolott för område som överlåtits att ägas såsom hemmansdel.[1] I ett dylikt fall har HD förklarat köparen äga del i säljarens nya ägolott i proportion till det överlåtna områdets uppskattningsinnehåll. Utbrytning skulle alltså ske genom laga skifte, ej genom avstyckning.[2]

4. Förvärv av andel i samfälld mark.

Ytterligare en typ av delförvärv har framträtt i rättslivet. Det har i stor utsträckning förekommit överlåtelser, vilkas objekt betecknats såsom den på en viss fastighet eller ett visst skattetal belöpande andelen i samfälld mark.[3] Dessa överlåtelser hava berett domstolarna och de lagstiftande myndigheterna vissa svårigheter, vilka skola belysas i det följande.[4]

Först må anledningarna till uppkomsten av denna överlåtelsetyp beröras. Vid mitten av 1800-talet var den svenska jorden till största delen disponerad i jordbruksfastigheter. All denna jord var emellertid icke utbruten för de särskilda bruksenheterna, utan stora delar brukades såsom samfälld, vare sig detta berodde på att den ännu icke blivit föremål för skifte eller på att den vid skifte

[1] Jfr ovan s. 62 och 40.

[2] H 1938 B 385 (forts. av 1932 B 983). Jfr JFT 10 s. 194 samt H 1875 s. 265, 1895 s. 353, 1896 A 130 och 1927 B 787 ävensom 1930 s. 659 (fråga om hävningsrätt för köparen).

[3] Se ovan s. 74 f. Den fastighet, på vilken andelen belöper, kommer förf. i det följande att beteckna såsom huvudfastigheten.

[4] Hithörande spörsmål ha utförligt behandlats av A. Holmbäck och LantmSt i utlåtanden, avtryckta i FLU utl. 62/1937 s. 50 ff. och 7 ff. Förf. har givetvis haft mycket stor ledning av dessa utredningar, då han för det här behandlade ämnet haft att ytterligare upptaga dessa frågor till behandling. Han har därvid icke ansett det erforderligt att på varje särskild punkt i det följande hänvisa till dessa framställningar och angiva huruvida hans ibland på ytterligare material grundade bild av utvecklingens förlopp överensstämmer med eller avviker från dem.

En punkt bör emellertid här beröras. Holmbäck har vid sin behandling av frågan visat upp att lagstiftningen mot skattskyldig jords minskning icke kan tagas till intäkt för åsikten att andelsöverlåtelser skulle vara ogiltiga. Såvitt förf. har kunnat finna har också till stöd för denna åsikt främst anförts synpunkter, som icke hava något med denna lagstiftning att göra. Förf. har därför ansett sig kunna här behandla andelsöverlåtelserna utan att taga upp nämnda lagstiftning, till vilken framställningen senare återkommer, se nedan s. 255 ff.

särskilt undantagits för samfällt behov. Särskilt gällde detta skogsmark och vattenfall. Sågverksindustriens starka utveckling under århundradets senare del medförde emellertid så småningom ett stort behov för denna industri att förvärva skogsmark.[5] I stor utsträckning förvärvade trävarubolagen hela jordbruksfastigheter med tillhörande skog, men något direkt intresse av att lägga sig till med jordbruk hade man icke[6], och det uppstod därför ett behov av former för förvärv av bl. a. samfälld skogsmark. En liknande utveckling ägde rum beträffande vattenfallen. I och med vattenkraftsindustriens utveckling blev det nödvändigt att överföra vattenfallen, som ofta voro samfällda, i nya ägares händer. En annan grupp samfälligheter voro soldattorpen, vilka med indelningsverkets avskaffande i stor utsträckning förlorade sitt existensberättigande och måste brukas på annat sätt än förut. Även eljest har det ofta uppstått behov av en möjlighet att skilja äganderätten till samfälld mark från äganderätten till de i samfälligheten delägande fastigheterna.[7]

Gällande lagbestämmelser anvisade härvid två utvägar för överföring av samfälld mark till annan ägare. Dels kunde samfälld mark avsöndras genom en överlåtelse från samtliga delägare.[8] Dels kunde man begära laga skifte å samfälligheten och därefter avsöndra de vid skiftet utbrutna lotterna. Dessa båda utvägar kunde emellertid icke tillfredsställa det ekonomiska livets behov. Då antalet delägare ofta var mycket stort, inträffade det ofta att någon eller några voro ovilliga att ingå avtal om en av flertalet önskad försäljning. Å andra sidan var ett laga skifte en kostsam åtgärd, som därjämte var ekonomiskt meningslös om samfälligheten, såsom ofta var fallet, skulle uppdelas i så små delar, att dessa bleve obrukbara, eller om de flesta av delarna skulle överlåtas på en och samma köpare. Vattenfall kunde ju ofta icke alls delas på ett rimligt sätt. Ytterligare ett skäl mot att kosta på delning var ibland att den endast kunde ske enligt SS 1866 94 § 1 st. 2 och 3 p. och sålunda endast bli provisorisk.

I dylika fall ordnade man saken så att varje delägare, som var villig därtill, överlät den på hans skattetal belöpande andelen i samfälligheten, varefter köparen ju kunde se tiden an beträffande

[5] Se t. ex. Norrlandskommitténs bet. 1904 I s. 2 f. och 70 ff.
[6] Jfr a. a. s. 113 ff.
[7] Jfr FLU utl. 62/1937 s. 34 f.
[8] Jfr bet. 1911 om JDL s. 67 och 246, bet. 1918 om JDL s. 343 ff.

övriga andelar. Uppgiften blir nu att undersöka vilken ställning köparen av en sådan andel intog.

En överlåtelse av andel i samfällighet måste tydligen för att hava någon mening medföra att köparen fick en möjlighet att tillgodogöra sig objektet på något sätt, antingen såsom delägare i samfälligheten vid sidan av andra delägare eller också efter andelens utbrytning såsom särskilt markområde, helst i båda fallen. Om lagstiftningen icke gav någon utväg för reglering av köparens ställning i dessa fall, var det meningslöst att göra dylika överlåtelser. Då dessa ändock kommo till stånd i stor utsträckning måste det ha berott på att kontrahenterna med rätt eller orätt ansågo att den bestående lagstiftningen — mer eller mindre klart fattad — på ett tillräckligt uttömmande sätt reglerade köparens ställning i enlighet med deras intentioner. Säkerligen har man därvid utgått från att köparen helt enkelt inträdde i den rätt säljaren i olika avseenden hade beträffande brukningen av den samfällda marken, skiftesvitsord etc.

Emot en dylik överlåtelse kan man icke göra gällande att den icke skulle kunna godtagas emedan den har ett alltför obestämt innehåll. Dock måste en reservation i detta avseende göras. Om ett samfällt område, varav andel överlåtits, icke ensamt utan blott tillsammans med andra områden utgör skifteslag, är det ovisst om andelsrätten verkligen för säljaren skall kunna medföra att han vid utbrytning får någon del av just detta område.[9] Överlåtelseobjektet är alltså i detta fall obestämt vad angår utbrytningen; däremot kan knappast någon svårighet uppstå beträffande nyttjandet under tiden intill dess samfälligheten delats.

I vad mån kom nu denna från de enskilda kontrahenternas synpunkt skisserade bild att motsvaras av verkligheten? Med andra ord, tillade domstolar och andra myndigheter överlåtelserna en verkan någotsånär i överensstämmelse härmed?

Beträffande domstolarnas reaktion inför överlåtelser av andel i samfälld mark kunna olika linjer urskiljas.

Det vill synas som om man under 1800-talets senare del var benägen att göra skillnad mellan överlåtelse av andel i samfällt undantag (SS 1866 10 kap.) och överlåtelse av andel i annan

[9] Dock kunde det ibland inträffa att ett område, som ej vid överlåtelsen utgjorde skifteslag, sedermera i alla fall kom att skiftas för sig med tillämpning av t. ex. SS 1866 78 § 5: o. Jfr även JDL 1: 4.

samfälld mark (t. ex. sådan som jämlikt SS 1866 78 § utelämnats från skifte). Att en överlåtelse av det senare slaget vid denna tid accepterades såsom laga fång torde nu anses såsom notoriskt och motsäges icke av rättsfallssamlingarna.[1] Ännu så sent som år 1906 förekommo inom HD uttalanden, som utvisa att man icke ifrågasatte giltigheten av dylik överlåtelse.[2] Däremot kan man ganska långt tillbaka spåra en tendens att betrakta överlåtelse av andel i samfällt undantag på annat sätt. Det må inledningsvis erinras om att det intill år 1891 krävdes samtycke av alla delägare för skifte av samfällt undantag. I ett rättsfall från år 1898 vägrade domstolarna lagfart på andel i ett vid skifte för samfällt behov avsatt område, och det framgår att man lade särskild vikt vid den omständigheten, att området vid skifte disponerats för delägarnas gemensamma behov.[3] Men även ett fall från år 1851 ger ett låt vara icke fullt klart belägg på samma tankegång.[4] Distinktionen mellan samfällt undantag och annan samfällighet kommer också fram i en av HD år 1877 och 1878 gillad domsmotivering, där det om ett påstående att en försäljning av samfälld mark skulle vara i sin helhet ogill emedan den ej biträtts av samtliga delägare heter, att detta »destomindre förtjänar avseende, som ostridigt är, att skogstrakten ... icke är någon sådan samfällighet, som omförmäles uti 10 kap. Kongl. Skiftesstadgan, utan är en samfällighet, där var och en av delägarna är berättigad att avyttra sin del och att få den genom laga skifte utbruten, utan att därom avslutat köp skall i sin helhet anses ogiltigt».[5,6]

---

[1] Jfr FLU utl. 62/1937 s. 40 och 64. Se även nedan vid not 5. Jfr kanske också H 1897 s. 132 och 1904 s. 572.

[2] KProp 62/1906 s. 23, jfr s. 28 och 35.

[3] H 1898 s. 241. Jfr JustR Grefberg i H 1911 s. 390. Jfr ev. också H 1915 s. 246, omtalat nedan s. 217 not 7.

[4] SJA XXIV s. 345. Kanske också H 1893 s. 493. Likaså H 1901 s. 483, ehuru det är mycket oklart vad man kan inlägga för ståndpunkt i HD:s dom.

[5] Se en grupp mål, anmärkta i H 1877 s. 344, 347, 487, 491 och 493 samt A 259, 411—413 och 459 ävensom 1878 s. 178, 182, 184 och 258 samt A 200. Målen äro dock ej refererade ur denna synpunkt, vilket synes antyda att det ansågs självklart att andel av ifrågavarande mark kunde överlåtas för sig. HD har gillat HRns citerade motivering i H 1877 s. 487 och 493 samt 1878 s. 182 och 184. I H 1877 s. 491 fick HovRn anledning att själv formulera ifrågavarande passus och föredrog då att inskränka sig till att konstatera, att »den omständighet att samma skogsmark vid tiden för klandrade upplåtelsen icke var skiftad emellan de hemman, som i samma mark ägde del, icke i och för sig utgjort hinder för flera eller färre hemmansägare att med laga verkan försälja de till deras hemman hörande andelar i skogsmarken». Handlingarna i de nu ifrågavarande målen utvisa icke någon meningsskiljaktighet om denna princip inom domstolarna.

[6] I und. utl. 2/12 1902 (se bet. 1918 om JDL s. 348) uttalade LantmSt angående

I två rättsfall från åren 1908 och 1909 har frågan om andelsöverlåtelsernas verkan belysts från andra synpunkter, utan att HD kunnat ena sig om någon bestämd mening.[7] Det gällde här ansökningar om lagfart å vissa oklart formulerade överlåtelser, vilka möjligen kunde tänkas vara andelsöverlåtelser. I ett votum i vardera rättsfallet framfördes tanken att en andelsöverlåtelse i varje fall icke kan godtagas såsom giltigt fång om det gäller andel i ett samfällt område som icke utgör särskilt skifteslag.[8] Av de båda votas formulering får man emellertid snarast det intrycket, att ifrågavarande ledamöter på grund av risken för att en andelsöverlåtelse kunde vara av detta slag ansågo det nödvändigt att skära alla andelsöverlåtelser över en kam och anse dem alla ogiltiga.[9] I andra vota var man emellertid icke så avvisande. Två JustR, vilkas uppfattning kom att ligga till grund för HD:s utslag i 1908 års mål, ville vägra lagfart då det ej vore utrett att överlåtelsen avsett »visst bestämt område eller viss kvotdel av sådant område».[1] Häri synes man hava rätt att inlägga att en överlåtelse av andel i helt samfällt skifteslag skulle ha godtagits. I 1909 års fall ville

för gemensamt behov undantagna vattenfallslägenheter, att så länge dessa begagnades av skiftesdelägarna gemensamt, det naturligen icke borde vara delägare tillåtet att till någon utom skifteslaget överlåta sin andel däri. Detta betecknades såsom en i BB 10 kap. fastslagen grundsats. Den omständigheten att BB 10 kap. åberopas kan emellertid väcka vissa tvivel på huruvida den sålunda uttalade satsen ansågs begränsad till undantag för gemensamt behov.

I 1905 års förslag om jordregister upptogos bestämmelser om registrering av överlåten andel i »oskift mark». Motiven visa att man icke ifrågasatte annat än att dylik överlåtelse skulle vara giltig (bet. 1905 om JRF s. 98). Förf. vill ifrågasätta, huruvida icke termen »oskift mark» här kan böra läsas såsom en motsats till samfällt undantag och alltså avse allenast mark, som i annan ordning än SS 1866 10 kap. stadgar lämnats oskiftad. Om detta är riktigt skulle jordregisterkommitténs uttalanden väl låta inordna sig i den här skisserade situationen. Förf. har emellertid icke något belägg på att en dylik terminologisk distinktion verkligen varit vedertagen, och även om så varit fallet har den ganska snart därefter förflyktigats, vilket visar sig då man i 1914 års förslag till FRF i § 1 införde en på JRF § 18 kopierad regel om registrering av överlåten andel men här talade om andel i »samfälld mark» (jfr bet. 1914 om FBL s. 153, se numera FBL 7: 3). Det saknas alltså anledning att tro att en dylik distinktion ligger till grund för formuleringen av JDP 12 §, där det även talas om oskift mark. Se om dessa lagrum nedan s. 220 f.

LantmSt:s nu nämnda utl. är undertecknat av en av jordregisterkommitténs ledamöter, Rhodin, vilket talar för att de båda nu refererade ståndpunkterna beträffande andelsöverlåtelses giltighet ansetts förenliga.

[7] H 1908 s. 60, 1909 s. 612.

[8] Jfr ovan s. 213.

[9] I 1908 års fall JustR Marks von Würtemberg, i 1909 års fall JustR Thomasson. Å. Holmbäck (FLU utl. 62/1937 s. 68) menar att dessa JustR icke velat förkasta överlåtelse av andel i helt skifteslag. Vota äro så oklara, att det icke alls är uteslutet att detta kan hava varit meningen, ehuru förf. anser den i texten givna tolkningen sannolikare. Jfr Thomassons position i H 1913 s. 28, anm. följ. s. not 3.

[1] JustR Skarstedt och Quensel.

ett JustR godtaga andelsöverlåtelse utan denna inskränkning.[2] I detta mål segrade emellertid den meningen, att lagfart skulle vägras, »enär handlingarna i målet icke utmärkte, att vad sålunda försålts utgjorde visst till läge och gränser bestämt område». Härmed har man, på grund av stadgandet i LagfF 5 §, utsagt att en andelsöverlåtelse är uppenbart olaglig.

HD har också år 1913 haft under prövning ett fall som kunde ifrågasättas avse en överlåtelse (år 1902) av kvotdel i ett visst område, utbrutet för en hemmansdel som ägdes av en person.[3] En ansökan om lagfart avslogs här av HD:s majoritet, som godkände HRns motivering att genom köpebrevet försålts »varken visst skattetal eller vissa till gränserna bestämda ägoområden». HD har alltså här godkänt en motivering enligt vilken samtliga typer av andelsöverlåtelser och ej blott den här prövade äro ogiltiga.

Bakom dessa båda sistnämnda avgöranden ligger tydligen den tankegången att man icke kan erkänna laga fång till en del av en fastighet om objektet är bestämt på annat sätt än som direkt angives i författningarna om delning av jord. Detta antydes också närmare i ett liknande votum i 1908 års fall[4], där man åberopade stadgandena i HKL 21 och 23 §§. JustR Herslow, som bidrog till detta votum, hade tidigare utvecklat denna synpunkt i ett anförande i HD vid granskningen år 1895 av ett förslag till lag om ägostyckning. Han yttrade därvid om andelsöverlåtelse bl. a. följande: »Då nu gällande skiftesstadga icke bereder någon utväg för andelens utbrytande till en sådan [d. v. s. i kameralt hänseende] självständig egendom, och en ideell andel icke heller lagligen kan bliva föremål för jordavsöndring, skulle således hemmansägaren fortfarande såsom hittills sakna all möjlighet att med gällande verkan särskilt föryttra vare sig andelen i samfälligheten eller hemmanets övriga ägor.»[5]

Det har tidigare påpekats, att denna principiella uppfattning historiskt sett icke var riktig.[6] I själva verket har förf. icke påträffat den tidigare än i detta Herslows uttalande. De nu nämnda avgöranden från 1909 och 1913, där HD introducerat denna prin-

[2] JustR Silverstolpe.
[3] H 1913 s. 28. Jfr även H 1919 s. 477 och 1920 s. 126.
[4] JustR Herslow och Cassel.
[5] KProp 37/1896 s. 102. Nästan ordagrant upprepat i bet. 1911 om JDL s. 240.
[6] Ovan s. 197.

cip i praxis, betyda alltså en nybildning inom rättslivet. Att denna nybildning, som i sig upptog den äldre regeln att andel i samfällt undantag icke kunde överlåtas, snart kom att framstå som en vedertagen rättsregel visar sig i ett lagrådsuttalande från år 1918, där det kategoriskt förklaras, att domstolspraxis »hittills» plägat frånkänna andelsöverlåtelser giltighet.[7]

Till grund för dessa avgöranden ligger också den uppfattningen att en andelsöverlåtelse icke kunde hänföras till den förvärvstyp, som sanktionerats genom lagens bestämmelser om avsöndring. På denna punkt hade tidigare även andra meningar gjort sig gällande. I ett mål från år 1881 har HD sålunda förklarat en andelsöverlåtelse vara stridande mot bestämmelserna om avsöndrings storlek och påbjudit att den avsöndrade lägenheten skulle jämkas till överensstämmelse med dessa och därefter av KB beläggas med avgäld.[8] Även ett avgörande från 1858 synes bygga på att en andelsöverlåtelse utgjorde en avsöndring i författningarnas mening.[9]

De olika avsöndringsförfattningarna under 1800-talet nämna intet om avsöndring av andelar, och de ordalag, i vilka föremålet för avsöndring beskrives, antyda närmast att man blott tänkt på avsöndring av viss ägovidd och ej av kvotdel av viss ägovidd.

Den administrativa praxis' ståndpunkt är oklar. Från högsta instans föreligga två avgöranden, det ena från 1870 och det andra från 1910, enligt vilka fastställelse icke finge meddelas på en andelsöverlåtelse.[1] Det synes emellertid som om 1870 års utslag icke länt till efterföljd, icke ens hos kammarkollegium. Sålunda ogillade kollegium år 1874 besvär, som dess advokatfiskalsämbete under åberopande av 1870 års avgörande anförde över en länsstyrelses utslag varigenom avgäld fastställts för en avsöndring, utgörande viss hemmansdels andel i vattenverk med utmål, som avsatts såsom samfällt vid laga skifte.[2] I 1910 års mål hade KB icke vägrat fastställelse på den grund att det rörde sig om en

[7] KProp 128/1918 s. 153. Jfr H 1915 s. 246.

[8] H 1881 A 230. Jfr nedan s. 259 ff. För påpekande om detta fall har förf. att tacka överlantmätaren V. Holmbäck.

[9] SJA XXXI s. 574. Jfr även JustR Améen i H 1909 s. 134.

[1] NT 1871 s. 299 och R 1910 ref. 96. Jfr även R 1929 Jo 55.

[2] Kammarkollegii utslag 26/5 1874 ang. avs. från Södra Unnaryd nr 1 i Jönköpings län. Se vidare kammarkollegii beslut 14/10 1878 betr. avs. från Kronobo i Kalmar län, kanske också dess utslag 23/5 1878 ang. avs. från Tanneforss mjölkvarn m. m. i Östergötlands län.

andelsöverlåtelse och icke heller överlantmätaren hade reagerat häremot.[3] Man har också ansett sig kunna använda avsöndringsförfattningarnas bestämmelser om mantalssättning på förhållandet mellan en överlåten andel och den fastighet andelen förut tillhört. KB i Jämtlands län fastställde i utslag 21/10 1891 under åberopande av KF 6/8 1881 13 § en mantalsfördelning mellan ett hemman och dess andel i viss samfälld mark.[4] I ett uttalande i 1916 års proposition om lag om sammanläggning förutsättes också, att mantalssättning av överlåtna andelar kunnat ske.[5]

I varje fall synes man hava ansett det möjligt att fastställa en andelsöverlåtelse såsom avsöndring efter det att för andelen utbrutits visst område.[6] Det synes också hava varit vanligt bland underdomstolarna att man efter 1896 förklarade ansökan om lagfart å andelsöverlåtelse vilande i avbidan på fastställelse å avsöndring.[7] Häremot kan man ställa ett votum vari andelsöverlåtelse godtogs i det förut nämnda rättsfallet från år 1909.[8] I detta votum förutsattes att lagfart kunde omedelbart beviljas. Bakom detta kan knappast ligga någon annan tanke än den att man här hade att göra med en särskild överlåtelsetyp, som icke var underkastad avsöndringsreglerna och sålunda ej heller stadgandet i LagfF 6 §.

Det härskade alltså växlande uppfattningar i frågan om avsöndringsreglerna voro tillämpliga på andelsöverlåtelser. Då jordregistret upplades fann man sig böra acceptera överlåtna och lagfarna andelar i oskift mark såsom fastigheter och registrera dem

---

[3] I motsatt riktning chefen för justitiedepartementet i KProp 62/1906 s. 35.

[4] Att man inom kammarkollegium icke varit av annan mening framgår måhända därav, att det i en bifråga underställda utslaget gillades av kollegium 22/3 1892 utan att advokatfiskalsämbetet funnit anledning ingripa med besvär. Se kollegii brev till domänstyrelsen nämnda dag ang. Jersta nr 4 i Jämtlands län. Se även H 1894 s. 476 och KProp 37/1896 s. 100. Kanske har man dock därvid handlat under trycket av KBr 29/5 1874 ang. försäljning av kronolägenheter (Kammarkollegii Cirk 14/8 1874, Lilienberg II s. 100), som uttryckligen föreskrev mantalsfördelning vid försäljning av kronoegendom.

[5] KProp 39/1916 s. 42.

[6] Se ett uttalande i denna riktning i bet. 1905 om JRF s. 98 samt FLU utl. 62/1937 s. 40. Se även R 1931 Jo 80. Jfr de uppgifter som lämnas H 1932 s. 519. Ibland kunde det vara stadgat i andelsöverlåtelse att andelen skulle ägas såsom hemmansdel och utbrytas genom ägostyckning, se t. ex. H 1932 s. 510 (II). HD har i ett par fall förklarat, att sedan för andelen visst område utbrutits, ägostyckning kunde ske på grund av ett dylikt avtal, se H 1917 B 94—96 (SvLT nr 12—14), jfr H 1916 B 302 (SvLT nr 33, se ovan s. 205 not 9) samt 1933 s. 184.

[7] Jfr H 1932 s. 519, 1936 s. 235 och 1939 s. 6.

[8] JustR Silverstolpe i H 1909 s. 612.

i likhet med lagfarna avsöndringar. Det är dock av intresse, att man icke ansåg dem utan vidare falla under kategorien avsöndringar utan särskilt stadgade, att de skulle i JRF anses såsom avsöndringar (§ 18).[9]

Samtidigt som rättspraxis, på sätt de i det föregående åberopade rättsfallen utvisa, började tveka huruvida andelsöverlåtelser skulle kunna godkännas som laga fång, fick man i flera fall i ägodelningsmål upp till prövning frågan om en andelsöverlåtelse givit köparen rätt att utöva det skiftesvitsord, som före överlåtelsen tillkom säljaren. Vid tolkningen av de rättsfall, som i detta sammanhang bruka åberopas, måste man emellertid beakta, att då köparen frånkänts skiftesvitsord detta kunnat bero på att icke ens säljaren skulle hava haft sådant vitsord. Så var framför allt fallet om ett i skogsmark överlåtet skattetal icke var utbrutet i inägorna. I två fall har HD:s majoritet åberopat detta skäl, medan en minoritet i båda fallen ville åberopa att andelsköparen i denna sin egenskap icke hade skiftesvitsord.[1] Om majoriteten delat denna uppfattning hade sannolikt detta skäl åberopats. I två andra fall har HD vägrat skiftesvitsord åt den som förvärvat andel i skogsmark, men skiftet skulle i dessa fall hava omfattat även inägorna, vari sökanden icke ägde del, och det synes som om man ej i dessa utslag hade rätt att lägga in mer än att andelsägaren icke kunde få till stånd ett skifte, som måste omfatta även mark, vari han icke förvärvat någon andel.[2]

I två fall från 1896 var det i skogsmark överlåtna skattetalet utbrutet i inägor.[3] Här kom alltså frågan fram mera rent. I båda dessa fall tillerkände HD köparen skiftesvitsord, men i båda fallen var en minoritet av annan mening. I ett annat fall, där dock all upplysning om inägodelningen saknades, har HD (1911) däremot fastställt en ägodelningsrätts utslag i vilket kategoriskt förklarats, att då skiftessökanden förvärvat allenast den på visst skattetal belöpande andelen i viss samfälld skog och förty ej ägde andel i hem-

[9] Se ovan s. 11 och 15.

[1] H 1903 s. 32, 1909 s. 134. Samma tolkning se Forssman, SS, s. 14. Se H 1909 s. 222 samt 1911 s. 39, där en skattetalsägare i motsvarande fall ej lyckades utverka skifte. Att 1903 års rättsfall i detta avseende misstolkats inom lantmätarekåren, se förrättningsmännens utlåtanden i H 1910 s. 158 och 1913 B 332 (SvLT nr 40) samt kanske också följ. s. not 4.

[2] H 1910 s. 158 och 1920 s. 126. Att vitsordet till klyvning ej i och för sig var oskiljaktigt från inägorna antogs i H 1913 B 332 (SvLT nr 40).

[3] H 1896 s. 227 och 298.

manets skattetal, han icke ägde vitsord att påkalla delning av skogen.[4]

Frågan om skiftesvitsord kom emellertid att undergå en egendomlig utveckling. I jordstyckningskommissionens betänkande föreslogs en bestämmelse att om upplåtelse av andel för viss fastighet i oskift mark ägt rum före den 1 januari 1897 och lagfart däråsökts sist inom den tid från sagda dag, som för lagfart är stadgad, skulle det vitsord till skifte å denna mark, som, där upplåtelsen ej skett, kunnat tillkomma fastighetens ägare, i stället tillkomma ägaren av den upplåtna andelen. I motiven yttrades härom bl. a. att i rättspraxis hade, i händelse den fastighet, vars andel i samfällighet upplåtits, varit genom laga skifte utbruten till sina övriga ägor, meddelad lagfart å upplåtelsen ansetts för förvärvaren medföra rätt att påkalla skifte av samfälligheten.[5] Denna karakteristik av praxis' inställning är dock oriktig. Det är väl riktigt, att i de två rättsfall från 1896, där skiftesvitsord medgavs, lagfart hade meddelats på resp. andelar. Intet tyder emellertid på att detta förhållande ansetts vara avgörande; i det ena utslaget nämnes det icke och i det andra blott såsom bevis att sökanden styrkt sin äganderätt.[6] Måhända har man att söka förklaringen till denna bristfälliga tolkning i påverkan från ett annat håll. Såsom förut anmärkts skola enligt JRF § 18 andelsöverlåtelser registreras såsom avsöndringar. Liksom beträffande vanliga avsöndringar fordras dock att de äro lagfarna (ev. fastställda). Anledningen är i båda fallen det rent praktiska förhållandet att man vid registreringsarbetet icke kan få kännedom om andra överlåtelser.[7] I FBL 7: 3 tog man upp en motsvarande bestämmelse för städernas del, dock något utvidgad, i det att man här accepterade även sådana andelar, som på grund av mantalsfördelning eller annan dylik förrättning ansetts såsom särskilda fastigheter.[8] Det blev på detta

[4] H 1911 B 771 (SvLT nr 87), se akten. Det är anmärkningsvärt att red. av SvLT ansett detta utslag så likgiltigt, att man icke ens återgivit det fullständigt i prejudikatsamlingen.

[5] Bet. 1920 om JDL s. 84 och 285.

[6] Samma mening Å. Holmbäck i FLU utl. 62/1937 s. 64.

[7] Bet. 1905 om JRF s. 98 samt ovan s. 12 ff. Thulin påstår i Skifteslagstiftningen s. 63 noten att lagfart å upplåtelsen måste ha meddelats före 1897. Detta är oriktigt och måste bero på en förväxling med det förhållandet att bestämmelserna om avsöndring ansågos innebära att lagfart ej finge meddelas på en andelsöverlåtelse, som skett efter 1896.

[8] Bet. 1914 om FBL s. 153, bet. 1916 om FBL s. 269. Man har hit även fört det fall att lagfart meddelats å huvudfastigheten med undantag för andel i samfällighet, se FRKMedd IV s. 52 f.

sätt så småningom inarbetat i medvetandet, att lagfarna andelsöverlåtelser hade en högre valör än andra, och detta kanske kan vara en bidragande förklaring till att man glidit in på den nyss angivna regeln om skiftesvitsord. Denna mötte i princip ingen invändning och blev — nu såsom en regel om behörighet att påkalla skifte — upptagen i JDP 12 § med den jämkningen att lagfart skulle ha meddelats på upplåtelsen före denna lags ikraftträdande.[9] Lagtexten talar om behörighet att påkalla skifte av oskift mark, varav andel överlåtits. Det är oklart om andelsägaren dock, såsom enligt äldre rättspraxis, skall anses förhindrad att taga initiativ till ett skifte, som — där ej JDL 1: 4 tillämpas — måste omfatta även annan mark.[1]

Denna utvecklingslinje leder fram till ett rättsfall av år 1932, där man åter hade att taga ståndpunkt till frågan om giltigheten av andelsöverlåtelse.[2] Här var det fråga om verkan mellan ägaren av huvudfastigheten och andelsköparens rättsinnehavare av en andelsöverlåtelse år 1838. HD förklarade, att »giltig verkan» borde tillerkännas andelsköparens förvärv vid det förhållandet, att å fånget meddelats laga fasta år 1841, varför andelsköparens rättsinnehavare tillerkändes bättre rätt. Denna tankegång strider ju helt mot stadgandet i LagfF 15 § att utan hinder av lagfart talan å fång må lagligen prövas, och har ej heller något stöd i äldre rättspraxis. Möjligen har man — såsom referatets rubrik antyder — tänkt sig att i anslutning till JRF § 18, FBL 7: 3 och JDP 12 § acceptera den oregelmässiga företeelse, som en andelsöverlåtelse utgör, under förutsättning att den s. a. s. nått en viss grad av sanktion från samhällets sida.[3]

Enligt JDP 12 § skulle skiftesvitsord aldrig kunna tillkomma

[9] Jämkningen föranleddes av ett oklart yttrande av LantmSt, se SOU 1924: 40 s. 151.

[1] Jfr ovan s. 219 vid not 2.

[2] H 1932 s. 510 (I).

[3] Rättsfallet är anmärkningsvärt även ur en annan synpunkt. Överlåtelsen ifråga gällde i själva verket icke en andel för sig utan ett visst bestämt område jämte en andel i samfällighet. Såsom förut (s. 197 f.) nämnts har man trots allt i andra fall varit villig att medgiva, att med avsöndrad lägenhet kan följa andel i samfällighet, utan att man därvid betraktat andelsöverlåtelsen såsom en sak för sig. I detta fall har man emellertid skjutit den förut utbrutna marken åsido och betraktat andelsöverlåtelsen helt isolerad. I ett analogt fall från några år tidigare (H 1928 A 434) har HD även formulerat sin dom utifrån denna tankegång; här godkände emellertid domstolen (i tvist om bättre rätt till andelen) utan meningsskiljaktighet en andelsöverlåtelse år 1879 (rättare ett vid överlåtelse av fastighet gjort undantag av andel) utan att alls åberopa att andelen lagfarits för sig. Här hade dock uttryckligen invänts att andelsöverlåtelse icke lagligen kunde ske.

den som efter 1896 förvärvat andel i samfälld mark. Det visar sig nu att man har fullföljt den angivna utvecklingslinjen därhän, att man ansett andelsöverlåtelse efter 1896 helt ogiltig. Detta kommer fram i ett annat mål från 1932, refererat under samma rubrik som det nyss nämnda. Här var det fråga om den rätt en person, som år 1912 köpt andel i oskift skog, kunde ha mot övriga delägare i skogen.[4] HD fastställde här HovRns utslag vari förklarats, att ägaren av huvudfastigheten icke lagligen kunnat sälja enbart de å nämnda fastighet belöpande andelarna i viss skog, och att alltså köparen icke förvärvar någon rätt till andel i skogen. En reservant ville emellertid lägga en annan synpunkt på frågan. Enligt hans mening kunde andelsköparen icke göra gällande rätt i skogen innan andelarna genom laga delning utbrutits ur samfälligheten. Detta torde innebära, att andelsöverlåtelsen väl erkänts såsom laga fång men att man samtidigt icke avviker från den i BB 10:1 uttryckta tankegången att rätten att nyttja den samfällda skogen är oskiljaktig från huvudfastigheten.[5]

År 1936 kom ett nytt avgörande, där referatets rubrik ånyo antyder, att man lagt särskild vikt vid att det gällde en överlåtelse efter 1896.[6] För en år 1900 överlåten andel i oskift mark hade år 1906 utbrutits visst område. Ansökan om lagfart å fånget hade år 1901 förklarats vilande. Nu sökte andelsköparens rättsinnehavare avstyckning av detta område, vilket bestreds av huvudfastighetens ägare enär överlåtelsen icke vore lagligen gällande. HD synes här ha tvekat om riktigheten av den några år tidigare antagna principen och inskränkte sig till att förklara, att eftersom andelen blivit utbruten på marken, — oavsett vilken verkan som kunde hava tillkommit andelsupplåtelsen — i allt fall genom utbrytningen laga köp av den utbrutna ägolotten kommit till stånd.

Man har alltså i de nu omtalade fallen ansett att andelsöverlåtelserna i högre grad stredo mot 1896 års lagstiftning än mot den dessförinnan gällande rätten. Det bör alltså undersökas vilket stöd man kan finna för en dylik uppfattning.

Andelsöverlåtelserna omtalas icke i HKL eller dess följdförfattningar, och om man vill anse att dessa stadganden förändrat situa-

---

[4] H 1932 s. 510 (II).

[5] Jfr ett votum av samma ledamot (JustR Appelberg) i H 1932 s. 510 (III), vilket rättsfall har vissa beröringspunkter med de båda nu refererade från samma år.

[6] H 1936 s. 235.

tionen måste det vara en indirekt verkan av dem. Två punkter synas därvid vara av intresse.

Vid HD:s granskning år 1895 av ett förslag till lag om ägostyckning höjdes röster för att vid dylik delning en hemmansdels ideella andel i oskift mark borde få utläggas som särskild lott.[7] Denna tanke avvisades emellertid av chefen för justitiedepartementet vid föredragningen av det slutliga förslaget till lag, därvid särskilt åberopades att det skulle strida mot den i förslaget fastslagna principen att vid ägostyckning alltid skulle med varje lott i förhållande till dess kvottal följa andel i styckningsobjektet tillkommande särskilda rättigheter och förmåner eller i möjligen förefintliga samfälligheter.[8] Denna princip åsidosattes visserligen av riksdagen, på sätt HKL 12 och 13 §§ utvisa, men man kom därvid ej in på frågan om andelsöverlåtelserna.[9]

I HD hade Herslow fällt sitt nyss citerade yttrande, av vilket framgår att han icke alls tänkte sig att den föreslagna lagstiftningen om ägostyckning skulle införa något nytt hinder för andelsöverlåtelser utan tvärtom utgick från att någon ändring i det gällande rättstillståndet icke skulle komma att ske om ej förslaget ändrades på sätt nyss antytts.[1] I övrigt berördes ej denna fråga inom HD.

Den andra punkten av intresse är det nu införda förbudet mot att bevilja lagfart å avsöndring, som ej fastställts. Detta stadgande föranledde mycket ringa diskussion och betraktades blott som ett medel att framtvinga fastställelseprövning hos KB.[2] Såsom förut antytts var man ju — bortsett från Herslows uppfattning — snarast benägen att anse att en andelsöverlåtelse kunde ligga till grund för fastställelse efter det att för andelen utbrutits visst område.[3] Nämnda stadgande i och för sig kunde ju då ej gärna föranleda att en andelsöverlåtelse skulle betraktas annorlunda än varje annan icke fastställd avsöndring.

Den tvekan om andelsöverlåtelsernas giltighet, som kom fram i

---

[7] Se KProp 37/1896 s. 98 ff.

[8] A. st. s. 110 ff.

[9] Till en början synas emellertid delade meningar ha rått om lagens innebörd på denna punkt, se Schütz, HKL, s. 19 f., Westring, HKL, 1 uppl. s. 71 f. och Protokoll vid lantmätaremötet 1900 s. 82 ff., samt slutligen H 1914 s. 223, där HD följde departementschefens nyss åberopade uttalande.

[1] Ovan s. 216.

[2] Se nedan s. 268.

[3] Se ovan s. 218.

praxis vid några tillfällen under de båda första årtiondena efter tillkomsten av HKL, torde också, såsom framgår av det föregående[4] bero på överväganden som stå nära Herslows yttrande och i varje fall icke ha något att göra med de nyheter, som infördes i lagstiftningen år 1896. I intet av de refererade målen är det tal om någon av dessa nyheter. Först i JDP 12 § kommer denna tidsgräns till synes och då grundad på en misstolkning av tidigare praxis.[5]

För att göra bilden fullständig bör det emellertid tilläggas, att vid sidan av de nu omtalade avgörandena finnas flera andra icke refererade sådana från de tre senaste årtiondena, vilka icke utvisa någon tvekan om giltigheten av andelsöverlåtelser.[6]

Slutligen kom år 1938 ett avgörande i HD:s plenum rörande överlåtelse av andel i mark, som förut lämnats oskiftad.[7] Det gällde tvist om bättre rätt mellan andelsköparens rättsinnehavare och huvudfastighetens ägare. Andelsöverlåtelsen i fråga hade skett år 1900, varefter åren 1902—1905 för andelen utbrutits visst område. En överväldigande majoritet inom HD förklarade nu att försäljningen skulle bestå och biföll alltså andelsköparens rättsinnehavares påstående om bättre rätt. Två ledamöter ansågo att — ändå att sådana omständigheter ej förelågo att försäljningen kunde anses från början giltig — densamma i allt fall genom utbrytningen erhållit rättslig giltighet, varför de kommo till samma slut som majoriteten. Återstående fyra ledamöter frånkände försäljningen rättslig giltighet såsom avseende allenast till läge och gränser icke bestämda andelar av samfälligheten.

Majoriteten åberopade till stöd för sitt avgörande bl. a. att andelsöverlåtelser under de senaste fyra årtiondena liksom tidigare förekommit i högst betydande utsträckning. Man har alltså medvetet fallit undan för den faktiska utvecklingens tryck och, låt vara även på andra grunder, gjort en reträtt från de rättsliga nybildningar, som kommit till uttryck i Herslows uttalande år 1895 och de förut berörda avgörandena av år 1909, 1913, 1932

---

[4] Se ovan s. 215 f.

[5] Se ovan s. 220 f.

[6] Se H 1914 A 258 (överlåtelse 1883—4), 1931 B 143 (överl. 1856), 1934 B 1127 (överl. 1916), 1936 B 992 (överl. 1924). Se även Svea HovR:s utslag 15/3 1937, refererat i FLU utl. 62/1937 s. 45.

[7] H 1938 s. 1. Se härom Å. Holmbäck i SvJT 1939 s. 59 ff. samt i SvLT 1939 s. 319 ff.

och 1936, tillbaka till den — såsom särskilt Å. Holmbäck framhållit[8] — ur historisk synpunkt riktiga uppfattningen att överlåtelse av andel i mark som lämnats oskiftad måste godtagas såsom laga fång.

Räckvidden av detta avgörande kan emellertid diskuteras. Det har förut omtalats, att man mera klart tog avstånd från överlåtelse av andel i undantag för samfällt behov, och att man därvid utgick från att överlåtelsen stred mot de principer som föranlett områdets disposition för dylikt ändamål.[9] Denna synpunkt har givetvis alltjämt ett visst berättigande, ehuru det med tiden i allt flera fall måste inträffa att ett dylikt område på grund av ändrade förhållanden icke tjänar något samfällt behov. Dylika överlåtelser ha också förekommit i stor utsträckning, och det förefaller som om den angivna synpunkten hade alltför ringa betydelse för att motivera ett motstånd mot andelsöverlåtelser just på denna punkt.

Vidare är att anteckna att avgörandet synes ha gällt andel i område som utgjorde skifteslag för sig. Invändningarna mot överlåtelse av andel i ett samfällt område som icke utgör skifteslag för sig kvarstå givetvis.[1]

Slutligen är intet utsagt om den rätt andelsköparen har mot övriga delägare i samfälligheten så länge denna är oskiftad, ehuru det väl är troligt att han skall anses äga full frihet att såsom delägare tillgodogöra sig sin andel i samfälligheten.[2]

Beträffande skiftesvitsord gäller alltjämt det uttryckliga stadgandet i JDP 12 §, som emellertid nu framstår som en anomali. Särskilt egendomliga bliva stadgandets konsekvenser i sådana fall då samtliga andelar i samfällighet överlåtits men icke ägas av samma person; det kan då inträffa att skiftesvitsord icke tillkommer någon delägare utan blott de i övrigt fullkomligt avkopplade ägarna av huvudfastigheterna.

Vissa sekundära spörsmål i samband med andelsöverlåtelserna böra här för fullständighetens skull behandlas.

Det har framhållits, att samtliga delägare i en samfällighet kunde gemensamt sälja visst område av samfälligheten eller hela denna.[3] En dylik överlåtelse kan emellertid med en viss rätt också

[8] FLU utl. 62/1937 s. 63 ff.
[9] Se ovan s. 214.
[1] Se ovan s. 213. Jfr emellertid H 1935 s. 10, anmärkt ovan s. 210.
[2] Jfr reservanten i H 1932 s. 510 (II), se ovan s. 222.
[3] Se ovan s. 212.

betecknas såsom en summa av andelsöverlåtelser. Om nu andelsöverlåtelser i och för sig ansåges ogiltiga, kunde man fråga sig om de bleve giltiga därför att alla andelar i en samfällighet överlåtits. I ett fall hade en köpare vid olika tillfällen och i olika köpehandlingar förvärvat samtliga andelar i ett samfällt område, som icke utgjorde skifteslag för sig.[4] HD godkände överlåtelsen och torde hava likställt detta fall med det att delägarna gemensamt försålt området, men vissa domare uttalade att eftersom den första andelsöverlåtelsen var ogiltig, kunde en senare icke göra den förra giltig.

Frågan ställes emellertid på sin spets då man skall bedöma verkan av att vissa delägares samtycke saknas vid en transaktion, som snarast framstår såsom en försäljning av hela området. Någon enhetlig uppfattning synes icke hava kommit till uttryck i praxis. I vissa fall ha domstolarna betraktat de särskilda andelarna för sig och ansett överlåtelse av dessa föreligga.[5] I andra fall har man icke velat tillmäta en dylik transaktion någon verkan alls, vilket kan innebära antingen att man icke velat godtaga andelsöverlåtelser eller också att andelsöverlåtelser i princip godtagits men transaktionen ändå ansetts böra betraktas såsom en ofullbordad enhet.[6]

Om man godkänner andelsöverlåtelser men samtidigt vill räkna med att det ibland kan föreligga en på grund av vissa delägares bristande samtycke ännu icke fullbordad överlåtelse, uppkommer en svårighet att draga gränsen mellan dessa båda alternativ. Det kan väl tänkas att kontrahenterna hava intresse av att i avtalet tydligt angiva ettdera av dessa alternativ, men förmodligen är det ofta svårt att ur avtalet utläsa något besked härom. Måhända är det i dylika fall riktigast att in dubio antaga det förra alternativet och alltså anse att en säljares avhändelse blir beroende av de övrigas blott om det klart framgår att detta varit meningen. En motsatt presumtion skulle lämna alltför litet utrymme åt andelsöverlåtelserna. Om emellertid transaktionen anses böra betraktas såsom en ofullbordad enhet, blir det en särskild fråga vilken rätt

---

[4] H 1913 s. 640.

[5] Se de ovan s. 214 not 5 nämnda fallen ävensom H 1904 s. 260 samt HovRns över Skåne och Blekinge dom 5/12 1890, anmärkt i H 1896 s. 68. Jfr SJA XXII s. 225.

[6] H 1893 s. 493, 1931 s. 611. Jfr H 1911 s. 390 och 1925 s. 418. Jfr även H 1882 s. 1 betr. nyttjanderättsupplåtelse.

köparen får gentemot dem som först biträtt en överlåtelse under den tid som kan förflyta intill dess alla delägarna kommit med.[7] Det är icke rimligt att giva dessa förstnämnda delägare rätt att frånträda avtalet när som helst, men icke heller att anse dem bundna vid ett svävande övergångsstadium under obestämd tid.[8] Någon annan lösning synes icke möjlig än att ge köparen en efter omständigheterna skälig frist att skaffa övriga delägares biträde.

Ett närstående icke opraktiskt problem uppkommer då en delägare av de övriga förvärvat deras andelar i samfällt område. Även om man tvekar att godkänna överlåtelse av andelar i exempelvis samfällda undantag, synes det mindre motiverat att i detta fall anse att ingen giltig överlåtelse föreligger. Om alla andelarna för formens skull överlåtas på en utomstående person och delägaren i fråga därefter förvärvar hela samfälligheten, blir ju fånget otvivelaktigt lagligt. I ett fall, som rörde ett samfällt soldattorp, hade en delägare köpt de övrigas andelar och därefter överlåtit den på hans egen fastighet belöpande andelen till en utomstående och omedelbart återförvärvat andelen av denne.[9] Med åberopande av dessa fång sökte han fastställelse å avsöndring av hela samfälligheten, vilket enligt RegRns mening borde beviljas, då han genom fången förvärvat hela soldattorpet. Då avsöndring måste grundas på överlåtelse kan det vara naturligt att man var nödsakad att gå denna omväg. Numera synes det dock som om köparen borde kunna utan att åberopa annat än sitt förvärv av övriga delägares andelar begära avstyckning av hela samfälligheten och därefter söka lagfart på de av honom förvärvade ideella andelarna i den avstyckade fastigheten.[1]

Om emellertid en andelsöverlåtelse lagfarits och andelen därför registrerats såsom särskild fastighet enligt JRF § 18 eller FBL 7: 3, kan man tveka om det kan vara riktigt att sedan avsöndra eller avstycka hela samfälligheten. I praxis synes man ibland ha förfarit på detta sätt. LantmSt och FRK ha därför meddelat föreskrifter att i sådant fall den äldre registreringen av andelen skall utgå.[2] LantmSt har emellertid senare hävdat, att det egent-

[7] Jfr Å. Holmbäck i SvJT 1939 s. 63.
[8] Jfr möjligen H 1895 s. 398. Se också HovRn och HD:s minoritet i H 1897 s. 212 samt H 1910 A 223.
[9] R 1928 Jo 19.
[1] Jfr FRKMedd IV s. 33, XIV s. 19 f.
[2] LantmSt:s Medd 52/1925 samt Cirkulärserien nr 11 II vid § 7 mom. 3 och 4 sub 5) ävensom FRKMedd IV s. 33.

ligen vore lagstridigt att avstycka hela samfälligheten, då en andel därav funnes i jordregistret upptagen såsom särskild fastighet, men samtidigt föreslagit, att detta förfarande skulle legaliseras.[3]

I detta sammanhang bör även beröras behandlingen vid jorddelningsförrättningar av överlåtna andelar. Om skiftesvitsord har redan talats.[4] En annan fråga gäller utläggandet av ägolotter. Det har tidigare utretts, att man under 1900-talets första årtionde började uppställa krav på att delning av samfällighet skulle ske i anslutning till tidigare befintlig indelning inom det skifteslag, vartill samfälligheten hörde.[5] Ett rättsfall utvisar, att man icke gjort något undantag för det fall att flera andelar genom överlåtelser förenats på en hand.[6] I ett annat fall utlades emellertid andelar, motsvarande flera hela utbrutna inägolotter och överlåtna till annan delägare, såsom en från inägolotternas skattetal avsöndrad lägenhet.[7] I ännu ett fall, då den andel, som motsvarade en i en ägares hand befintlig inägolott, delvis var i andra ägares hand, utlades sistnämnda personers andelar såsom lägenheter, avsöndrade från inägolottens hela skattetal.[8] Vid förrättningar enligt JDL har man tänkt sig en liknande behandling av hithörande frågor.[9]

Man stannade i rättspraxis såsom förut framhållits slutligen för att andelsöverlåtelse icke innan andelen utbrutits kunde fastställas såsom avsöndring. JDL medger ej heller avstyckning av annat än »viss till gränserna bestämd ägovidd» (19: 1). Ej heller enligt FBL 5 kap. kan andel i samfällighet avstyckas. Det är tydligen ej heller medgivet att från en andelsberättigad fastighet avstycka det utbrutna området så att endast andelen kvarstår såsom stamfastighet.[1]

Då det blev fråga om att införa bestämmelser om sammanläggning var det naturligt att man skulle överväga huruvida överlåten andel skulle betraktas såsom fastighet, som kunde ingå i sammanläggning. Reglerna om sammanläggning på landet anknötos nära till jordregistret, i det att de enheter, som skola ingå i samman-

[3] Und. skrivelse 13/5 1938, i denna del ej tryckt.
[4] Ovan s. 219 ff.
[5] Se ovan s. 36 ff.
[6] H 1912 s. 523. En ledamot i HD ville dock tillåta, att en ägolott utlades för överlåtna andelar i en ägares hand. Se även H 1917 B 805 (SvLT nr 92), där regeln vidhölls trots att alla andelar voro överlåtna till utomstående personer.
[7] H 1924 B 176 (SvLT nr 23).
[8] H 1915 B 257 (SvLT nr 26).
[9] Se KProp 38/1926 s. 244.
[1] Jfr FRKMedd XXIX s. 30 f.

läggning, ansågos böra vara upptagna i jordregistret. Då nu andelar i vissa fall registreras, fann man sig, ehuru efter någon tvekan, böra medgiva, att registrerad andel får sammanläggas, dock endast med den fastighet vartill andelen hör, med lagligen utbruten del av denna fastighet eller med annan fastighet, till vilken jämväl hör andel i samfälligheten.[2] Flera var för sig överlåtna registrerade andelar i samma samfällighet kunna således icke sammanläggas med varandra. Denna begränsning förefaller föga rationell, särskilt som det synes hava varit lagstiftarens mening att reglerna om utläggande av ägolott i JDL skola tolkas så, att det är andelsägaren förmenat att utöva den rätt att få gemensam ägolott utlagd, som JDL 13: 14 2 p. eljest ger delägare i samfälld mark.[3]

I sammanläggning enligt FBL 4 kap. kan såsom stadsäga registrerad andel överhuvud taget icke ingå.[4]

Situationen är alltså för närvarande den, att rättspraxis nödgats godtaga en överlåtelsetyp, som icke direkt motsvaras av något delningsinstitut. Dock kan en överlåten andel givetvis utbrytas genom en kombination av de båda instituten laga skifte och avstyckning, liksom en andel förut kunde utbrytas genom laga skifte med därpå följande avsöndring eller ägostyckning. Det kunde tyckas som om denna utbrytningsmöjlighet borde vara tillräcklig, och att talet om att något mot andelsöverlåtelserna svarande delningsinstitut saknas därmed borde vara obefogat. I verkligheten förhåller det sig emellertid så att det i regel icke är i kontrahenternas intresse att omedelbart söka laga skifte. Det har funnits och finnes måhända alltjämt ett behov av att få en fastighetsbildning till stånd utan laga skifte och alltså få en outbruten andel avskild till särskild fastighet.

Från legislativ synpunkt är det nu nödvändigt, antingen att skapa en möjlighet för ett dylikt avskiljande, enklast genom en utvidgning av avstyckningsinstitutet, eller också att förhindra uppkomsten av andelsöverlåtelser.

---

[2] Se SmlL 2 § 2 st. samt KProp 39/1916 s. 21, 40 och 42, bet. 1918 om JDL s. 468 f. samt KProp 38/1926 s. 314, 450 f. och 481.

[3] KProp 38/1926 s. 244. Denna tolkning, som knappast har något stöd i lagtexten, synes ej heller kunna sakligt motiveras.

[4] Se FBL 4: 1 och sammansatta stats- och lagutskottets nr 1 utl. 1/1917 s. 17. Någon saklig motivering för detta förhållande har icke givits.

Andelsöverlåtelserna hava uppenbarligen framkommit på grund av det ekonomiska livets behov.[5] Detta behov har man också vid några tillfällen varit benägen att tillmötesgå. Om opinionen i HD vid tillkomsten av HKL har redan talats.[6] Även skiftesstadgekommittén ville uttryckligen medgiva, att andel i samfällighet finge utläggas såsom särskild lott vid styckning (= ägostyckning) och avsöndring, ett medgivande, som kommittén betecknade såsom »särskilt behövligt» av praktiska skäl.[7]

Å andra sidan är det svårt att precisera några verkliga olägenheter av andelsöverlåtelserna.[8] Det är sant att dessa på sätt och vis varit en börda för rättslivet under det senaste kvartsseklet, men detta har såvitt förf. kan förstå uteslutande berott på att lagstiftaren icke varit nog lyhörd för behovet av en reglering på detta område, och att därför dels ett delningsinstitut saknats, dels osäkerhet rått om verkan av dylika överlåtelser.

Om man skulle för framtiden underkänna andelsöverlåtelserna, måste detta alltså grundas därpå att behovet av dylika överlåtelser upphört, t. ex. därför att andra praktiskt användbara utvägar numera stå till buds för överföring av samfälld mark i nya händer. Man kan icke såsom skifteslagstiftningskommissionen avvisa saken med den intetsägande frasen att avstyckning av en andel för viss fastighet i samfälld mark skulle »i ytterst ringa grad hava karaktär av jorddelning».[9] Ej heller har LantmSt, som i und. skrivelse 13/5 1938 hävdat att det nu gällde att förhindra uppkomsten av fastigheter utgörande andel i samfälld mark, till stöd för sin mening anfört annat än att denna fastighetstyp vore i och för sig mindre önskvärd.[1] Om man vill trots det ekonomiska livets behov underkänna andelsöverlåtelserna, måste man ha starka skäl därtill, och man riskerar ändå att icke lyckas effektivt hindra att dylika komma till stånd. Till frågan om möjligheterna härtill återkommer framställningen senare.[2]

[5] Se ovan s. 211 f.

[6] Ovan s. 223.

[7] Se bet. 1911 om JDL s. 64, 68, 240 och 246. Jfr LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 350 och 377.

[8] Att trävarubolagens skogsförvärv, som ofta skett genom andelsöverlåtelser, nu anses olämpliga, synes icke böra i detta sammanhang komma i betraktande. Jfr FLU utl. 62/1937 s. 4 f. och 46.

[9] Se bet. 1918 om JDL s. 349. Även vissa hänsyn till norrlandslagstiftningen åberopades. De i detta avseende påtalade olägenheterna kunna emellertid undvikas genom en obetydlig jämkning av nämnda lagstiftning. Jfr R 1937 ref. 6.

[1] Se SvLT 1939 s. 359. Jfr även FRKMedd XXIX s. 30 f.

[2] Nedan s. 330.

En omständighet kan emellertid tala för att andelsöverlåtelser icke äro lika behövliga nu som tidigare. Genom bysamfällighetslagen har möjlighet skapats för överlåtelse av samfälld mark på grundval av majoritetsbeslut bland delägarna. Samtidigt har man skapat former för ordnad förvaltning av samfälld mark genom särskild styrelse. Om en allmän mening finnes bland delägarna att försäljning är önskvärd, kan i motsats mot förr en sådan komma till stånd utan hinder av motstånd från enstaka delägare. Och om å andra sidan majoritet icke vinnes för försäljning, kan man ordna så att samfälligheten utnyttjas på det sätt, som med hänsyn till de ekonomiska förhållandena är mest lämpligt. Det är möjligt att denna nya lagstiftning har den effekten att man icke längre behöver räkna med ett verkligt behov av andelsöverlåtelser.

Att man måste vara tveksam beträffande överlåtelse av andel i område, som icke utgör skifteslag för sig, är naturligt. Här kan det emellertid i och för sig vara tänkbart att lösningen bör sökas icke i ett förbud mot dylika överlåtelser utan i en ändring av reglerna om skifteslag.[3]

LantmSt har i sin nyss nämnda skrivelse 13/5 1938[4] medgivit, att ett undantag från förbudet mot andelsöverlåtelser och bildandet av häremot svarande fastigheter torde vara behövligt med hänsyn till vattenkraftsindustriens behov att förvärva andelar i samfällda vattenfall. Denna fråga förtjänar emellertid att undersökas något närmare.

Vid vattenlagens tillkomst hade man sin uppmärksamhet riktad på behovet av regler, enligt vilka en eller flera delägare i samfällt vattenfall skulle kunna framtvinga att fallet utnyttjades. Man stadgade sålunda i VL 2:7, att delägare, som vill tillgodogöra sig hela fallet, under vissa villkor äger rätt att lösa till sig detta från samfälligheten. Enligt 1917 års förslag tillkom en sådan rätt den, vilken såsom delägare eller på grund av servitutsrätt, som upplåtits för all framtid, rådde över mer än hälften i fallet.[5] Häremot invände emellertid lagrådet, att förslaget byggde på den uppfattningen, att överlåtelse av andel eller upplåtelse av servitut till andel skulle vara giltig. Då rättspraxis dittills frånkänt andelsöverlåtelser giltighet och säkerligen skulle underkänna jämväl avtal, varigenom servitut uti enskilda sådana andelar upplåtits, kunde enligt lagrådet förslagets uppfattning icke

[3] Se ovan s. 210 och nedan s. 233 f.
[4] Se föreg. s. I denna del ej tryckt.
[5] Bet. 1917 om VL s. 11 och 218 f.

tjäna till utgångspunkt för lagstiftningen.[6] I enlighet med förslag av lagrådet jämkades förslaget därhän, att den, som ensam eller tillsammans med delägare, vilka lämnat honom medgivande till företaget, ägde mer än hälften i strömfallet, skulle vara berättigad att lösa till sig detta. Lagrådet hade tillagt, att det vore självklart, att en andelsöverlåtelse eller upplåtelse av servitut borde gälla som ett dylikt medgivande.

Om exploatören äger åtminstone någon om än ringa andel i vattenfallet, behöver han alltså icke förvärva fler andelar, utan det är tillräckligt att han skaffar sig samtycke av ett visst antal av de övriga delägarna. Har han på detta sätt samlat föreskriven majoritet, äger han rätt att lösa till sig hela fallet (alltså ej blott de av honom icke ägda andelarna).

Vid sidan av denna utväg utvecklade sig emellertid under HKL:s giltighetstid i praxis ett annat förfarande. Då andel i samfällt vattenfall enligt HKL 12 § 2 st. vid ägostyckning kunde tilldelas en särskild lott, blev det vanligt att exploatören av ett vattenfall av varje delägare, med vilken uppgörelse kunde träffas, köpte ett obetydligt område, ofta uppgående till omkring 100 m², som avskildes genom ägostyckning och därvid tillades den odelade fastighetens hela andel i fallet. Efter ikraftträdandet av JDL har man emellertid ansett att avstyckning av dylika obetydliga områden icke stode i överensstämmelse med stadgandet i 19: 3 nämnda lag.[7] Detta föranledde Vattenfallsstyrelsen att år 1931 hos KMt hemställa om ändring i JDL, därvid styrelsen framkastade att man kunde tänka sig att tillåta avstyckning antingen av obetydliga områden jämte andel i vattenfall eller också av andelar utan något område alls.[8] Skrivelsen har ännu ej föranlett någon lagstiftningsåtgärd.

Det är emellertid anmärkningsvärt, att man icke i Vattenfallsstyrelsens skrivelse eller den övriga diskussionen i ämnet ens berört den utväg som VL 2: 7 anvisar, nämligen att exploatören nöjer sig med att skaffa medgivande av ett tillräckligt antal delägare. Detta torde bero på att denna utväg är förenad med vissa olägenheter och därför icke slagit igenom i praxis.[9] Exploatören kan nämligen — såsom redan påpekades av departementschefen i 1918 års proposition[1] — icke erhålla sakrättsligt skydd för sin rätt enligt ett dylikt medgivande, och han riskerar alltså att förlora sin rätt om exploateringen drar ut på tiden och en eller flera av de personer, som lämnat medgivande, upphöra att vara delägare innan inlösningen kommer till stånd. Detta riskmoment kan uppenbarligen utnyttjas i illojalt syfte.

För övrigt förutsätter VL 2: 7 att exploatören äger åtminstone någon del i vattenfallet, och man kommer sålunda icke ifrån att andelsöverlåtelse kan

[6] Se KProp 128/1918 s. 153.

[7] Något avgörande härom i högsta instans har förf. dock ej påträffat. Jfr LantmSt i FLU utl. 62/1937 s. 49.

[8] Vattenfallsstyrelsens und. skr. 20/3 1931, i huvudsakliga delar avtryckt i ALU utl. 17/1934 s. 3 f. Se även en diskussion mellan B. Edstam och B. Lindkvist i SvLT 1930 s. 111 ff. samt 1931 s. 34 ff. och 73 ff. Se vidare O. Håkansson i SvLT 1936 s. 243 f. (obs. dock att vad där säges om »servitutsrätt» icke är riktigt).

[9] För upplysning härom har förf. att tacka advokaten Jan Otto Alrutz, Stockholm.

[1] KProp 128/1918 s. 293.

komma att behövas. Denna regel synes emellertid vara en historisk relikt, som finnes kvar blott därför att lagrådets tanke icke tillräckligt konsekvent genomfördes då lagrummet i 1918 års proposition omarbetades, och den synes icke hava något sakligt berättigande.

Om man alltså dels toge bort regeln att exploatören måste vara delägare, dels gåve exploatören möjlighet att genom inteckning skydda sin rätt enligt medgivande av delägare, synes det som om det icke skulle vara erforderligt att av hänsyn till vattenkraftsintressena erkänna institutet överlåtelse av andel i samfällighet.[2]

LantmSt har emellertid tagit fasta på Vattenfallsstyrelsens framställning och — utan att diskutera de i VL givna reglerna — förordat att man borde medgiva avstyckning av andel i samfällt vattenfall. Särskilda åtgärder skulle då bli nödvändiga om vattenfallet utgjorde blott en del av ett skifteslag. Styrelsen föreslog i detta avseende, att vattendomstol skulle på ansökan av en delägare kunna medgiva att ett särskilt strömfallsområde finge bildas, vilket skulle kartläggas vid lantmäteriförrättning. Härefter skulle det stå varje delägare fritt att överlåta och avstycka sin andel i området. Ett dylikt förfarande skulle i realiteten innebära, att samfälligheten efter vattendomstolens anvisningar uppdelades i flera skifteslag.[3]

Det synes emellertid som om detta förfarande skulle bli mycket omständligt: först ev. prövning inför vattendomstolen jämte lantmäteriförrättning för att avskilja strömfallsområdet, sedan en eller flera avstyckningsförrättningar med åtföljande registrering och lagfart, och slutligen, sedan majoritet förvärvats, prövning inför vattendomstolen av frågan om inlösen enligt VL 2: 7. Otvivelaktigt skulle det vara enklare att gå fram på den nyss angivna linjen med inteckning av förvärvade medgivanden och, sedan majoritet förvärvats, direkt prövning enligt VL 2: 7. Särskilt bör det vara en fördel att man sluppe all jorddelning innan det vore klart att inlösen av vattenfallet kommer till stånd.

VL 2: 7 tillkom före bysamfällighetslagen. Numera kan man alltså gå fram även på de vägar den senare lagen anvisar. Det bör dock erinras om att bysamfällighetslagen för beslut om överlåtelse kräver kvalificerad majoritet, medan sökanden för inlösen enligt VL 2: 7 blott behöver föra talan för mer än hälften av fallet.[4] Det har därjämte invänts, att ett förvärv enligt bysamfällighetslagen förutsätter ett offentligt förfarande, som kan locka konkurrenter och leda till att vattenkraften måste betalas dyrare än om exploatören kan i tysthet förhandla med varje delägare för sig.[5] Att denna synpunkt skulle vara värd något beaktande från lagstiftarens sida kan emellertid icke inses.

---

[2] Det kan invändas, att en inteckning med dålig förmånsrätt är ett bräckligt skydd. Men även en överlåten andel är ju belastad av äldre inteckningar och kan komma att frångå exploatören, om ej dessa inteckningar täckas av stamfastighetens värde.

[3] Alternativt föreslår styrelsen att strömfallsområdet skall avstyckas till särskild fastighet, ev. på begäran av ägare av viss del av samfälligheten.

[4] Därjämte har bysamfällighetslagen, såsom det synes tämligen omotiverat, tillerkänt kronan såsom delägare vetorätt mot överlåtelser.

[5] Jfr SvLT 1931 s. 74 f.

Av det sagda synes framgå, att det i själva verket icke finnes några särskilda skäl att just beträffande vattenfall tillåta andelsöverlåtelser.

Oavsett vilken ståndpunkt man kommer att intaga beträffande andelsöverlåtelserna måste man emellertid räkna med det faktum att ett stort antal dylika överlåtelser hittills skett. Det är nödvändigt att på ett eller annat sätt få dessa andelar behandlade såsom särskilda fastigheter. LantmSt har i sin skrivelse skisserat de åtgärder, som i detta avseende kunde vara möjliga. För det första borde man söka underlätta utbrytning av överlåtna andelar. I detta syfte borde man utvidga andelsägarens behörighet enligt JDP 12 § att påkalla skifte. Andelsöverlåtelse borde betraktas såsom fång till det område, som vid laga skifte kunde komma att utbrytas för den ifrågavarande andelen, och ägolott utläggas med tillämpning av stadgandet i JDL 13: 11 fjärde stycket. Enligt detta stadgande får ägolott utläggas blott om mot områdets avskiljande hinder icke finnes möta i vad JDL stadgar angående avstyckning. Om andelsöverlåtelsen skett före 1928 borde utbrytning även få ske om överlåtelsen vore laglig enligt de vid dess tillkomst gällande bestämmelserna om avsöndring.[6]

Då emellertid utbrytning av överlåtna andelar genom skifte måste antagas komma att ske blott i begränsad omfattning, ansåg LantmSt sig därjämte böra föreslå, att under viss tid, exempelvis 5 eller 10 år, lagfart finge meddelas å fång till på viss fastighet belöpande andel i sådan samfälld mark, i fråga om vilken delägare kunde anses ha varit befogad att göra sådan upplåtelse, utan hinder därav att andelen icke blivit utbruten och avsöndrad eller avstyckad.[7] Ett sådant stadgande kunde antagas få till följd ej blott att de nu vilande lagfartsansökningarna fullföljdes utan även att de flesta dolda fång av ifrågavarande slag framlockades och

[6] Obs. dock att avsöndringsbestämmelserna upprepade gånger mildrats med retroaktiv verkan. Det förefaller som om man i detta sammanhang borde kunna helt bortse från de avsöndringsförbud, som upptogos i den ursprungliga lydelsen av HKL och i äldre författningar, medan de genom lag 31/8 1907 och senare ändringar i HKL nytillkomna givetvis böra respekteras. Se ovan s. 136 samt nedan s. 255 ff., särskilt s. 269 f. Av JDL 13:11 första stycket, som ej föreslås ändrat, följer att samtliga lagfarna och därför registrerade andelar måste utläggas utan prövning.

[7] Menar styrelsen att inskrivningsdomaren skulle pröva om avsöndringen strede mot de vid olika tidpunkter gällande inskränkningarna? Om icke, bleve ju kontrollen enligt JDL 13: 11 fjärde stycket med föreslaget tillägg illusorisk, eftersom man blott behövde söka lagfart för att få andelen registrerad och därmed få ägolott utlagd enligt samma lagrum första stycket. Jfr föreg. not.

lagfores. Härmed skulle då också följa att andelarna komme att registreras såsom särskilda fastigheter.

5. Förvärvstyper i städerna.

Den mångskiftande utveckling, som hittills skildrats i detta kapitel, har väsentligen varit begränsad till landsbygden. Väl hava klyvning och ägostyckning i viss utsträckning förekommit i stad och alltså även de däremot svarande förvärvstyperna.[8] Även andelsöverlåtelser torde hava förekommit.[9] Men samfälligheterna spelade i regel en obetydlig roll, och några grundskatter funnos icke av den betydelse att de kunde giva upphov till sådana variationer i överlåtelsernas innehåll, som landsbygden haft att uppvisa.[10] Den dominerande typen av delöverlåtelse var rätt och slätt överlåtelse av viss ägovidd, vanligen kallad avstyckning.[1] Dock må erinras därom, att med tomt kunde vara oskiljaktigt förenad viss jord och att det alltså vid överlåtelse av del av tomt kunde uppstå fråga om denna jords ställning.[2]

I anslutning till detta utvecklingsresultat utformade man i FBL delningsinstitutet avstyckning, vilket emellertid uppträder i olika former: avstyckning enligt 5 kap. genom särskild förrättning och avstyckning enligt 1 kap. genom fastställelse å stadsplan eller tomtindelning.

Vid avstyckning enligt FBL 5 kap. gäller att andel i område, som vid mätningsförrättning avsatts för gemensamt behov, kan tillerkännas område som avstyckas, om detta är nödvändigt för att bereda styckningslotten rätt till nödig väg, men eljest icke.[3] Ej heller torde något område få avsättas såsom samfällt för stamfastigheten och styckningslotten.[4]

Tomt eller tomtdel, som avstyckas enligt FBL 1: 3, anses överhuvud taget icke kunna få del i stamfastighetens andel i samfällig-

[8] Se bet. 1911 om FBL II s. 98 ff.
[9] Jfr FBL 7: 3 sista stycket.
[10] Jfr bet. 1911 om FBL II s. 131.
[1] Jfr a. a. s. 101 ff., bet. 1914 om FBL s. 176 f. samt lag 26/5 1899 om förändring av tomts område.
[2] Jfr Grefberg, FBL, 2 uppl. s. 35 f.
[3] Se FBL 5: 6 samt bet. 1914 om FBL s. 176, KProp 6/1916 s. 87 f. samt bet. 1916 om FBL s. 260 f. Om avstyckning vid ensittarlösen se ovan s. 210 not 9.
[4] Se FRKMedd XIV s. 53.

het. Denna rätt stannar sålunda kvar hos stamfastigheten och, om denna helt uppdelas i tomter, hos det område som sist bildar tomt. Det anses icke möjligt att vid fastställandet av tomtindelning genom särskilda bestämmelser åstadkomma något annat resultat.[5]

FBL har också upptagit institutet laga skifte för att möjliggöra utbrytning av ideella andelar, om förvärv av sådana skulle ifrågakomma, samt för delning av samfälligheter. Detta institut spelar emellertid en mycket undanskymd roll.[6]

Många av de områden, där FBL tillämpas, hava tidigare tillhört landsbygden. Detta medför, att de förut behandlade problemen trots allt kunna möta även vid tillämpningen av denna lag.

[5] FRKMedd XIV s. 30 ff., XXIV s. 16 f., XXIX s. 4 ff., XXXII s. 39 f. Om ingen tomt blir den sista kan det vara svårt att säga var andelen stannar, se sistnämnda ställe.

Det kan därjämte antecknas, att det vid uppdelning av fastighet enligt FBL 7: 9 sista stycket i samband med upplåggande av fastighetsregister ansetts möjligt att fördela andel i samfälld mark mellan de därvid uppkomna stadsägorna enligt sakägarens önskemål, se FRKMedd XXIII s. 30, XXIV s. 17 f.

[6] I statistiken för år 1939 redovisas 2 avslutade laga skiften mot 4 652 avstyckningar enligt FBL 5 kap. I vad mån dessa skiften innefattade utbrytning av kvotdelsförvärv anges icke.

KAP. V.

FÖRVÄRV OCH DELNINGSÅTGÄRD.

Undersökningen i föregående kapitel har visat, hur olika förvärvstyper uppträtt i rättslivet och hur man kommit att i lagstiftningen bygga upp olika emot dessa typer svarande delningsinstitut. Särskild uppmärksamhet har ägnats åt domstolarnas reaktion inför förvärvstyper, emot vilka intet delningsinstitut svarat.

Härefter kommer turen till en undersökning av de i lagstiftningen upptagna delningsinstituten och de däremot svarande förvärvstyperna i ändamål att utröna verkan in casu för ett förvärv av att delning kommer till stånd.

1. Äldre rätt.

A. Allmänna synpunkter.

I äldre svensk rätt tilldrog sig frågan om individualiseringen av förvärvsobjektet föga intresse.[1] Däremot har, såsom förut antytts, frågan om kontroll över jordfördelningen under långa tider stått i förgrunden. De maktmedel man därvid använt och dessas effekt ha stor betydelse för den aktuella diskussionen de lege ferenda. Det kan emellertid icke komma i fråga att ge en fullständig översikt över frågan från äldsta tid, utan förf. kommer att inskränka sig till utvecklingen under 1800-talet och därjämte lämna några kortare notiser från 1600- och 1700-talen.

De åtgärder för kontroll av jordfördelningen, som här åsyftas, avsågo emellertid blott landsbygden, och undersökningen kommer alltså att begränsas därtill. I städerna gick man andra vägar, som

[1] Jfr JB II s. 562.

ledde fram till bestämmelserna om stadsplan och tomtindelning, och som alltså icke hava intresse just i detta sammanhang.

Nils Wohlin har i sin bok »Den svenska jordstyckningspolitiken i de 18:de och 19:de århundradena» skildrat utvecklingen av de idéströmningar, som gjorde sig gällande under angivna tid i fråga om jordfördelningen i Sverige, samt redogjort för de åtgärder statsmakterna vidtagit för att leda utvecklingen. Med utgångspunkt från Wohlins framställning och det material han bragt i dagen kommer förf. i det följande att undersöka de juridiskt-tekniska regler, som lagstiftaren använde för att nå sina syften. Förf. har väl på enstaka punkter sökt komplettera Wohlins framställning med otryckt material och även använt dylikt material, som tillfälligtvis kommit till hans kännedom, men han har icke varit i tillfälle att fördjupa undersökningen genom någon systematisk genomgång av otryckta källor.

Uppgiften blir alltså att undersöka med vilka maktmedel man sökte påverka utvecklingen. Det blir endast i förbigående fråga om vad som fick delas och hur långt man fick dela; huvudproblemet blir hur myndigheterna sökte få sina delningsförbud åtlydda.

Det har förut sagts, att föreställningen om den fastighetsindelning, som förf. kallat den lantmäteritekniska, mognade först omkring det senaste sekelskiftet.[2] Tidigare arbetade man icke med föreställningen om en abstrakt av myndighet verkställd delning såsom komplement till överlåtelse och faktisk uppdelning. Man kunde då icke konstruera delningsförbuden på samma sätt som nu. Man kunde icke anknyta vissa rättsverkningar till uteblivandet av abstrakt delning utan måste knyta dem direkt till bristen på lagenlighet hos den genom överlåtelse och faktiskt avskiljande gjorda delningen. Det var t. o. m. så, att man i regel icke tillvaratog den möjlighet, som fanns att vägra att verkställa faktisk uppdelning genom myndighets försorg i strid mot klyvningsförbuden.[3]

Härav följer att en undersökning av den historiska utvecklingen överhuvud taget icke kommer att handla om förhållandet mellan förvärv och delningsåtgärd, såsom kapitlets rubrik anger. Det reella problemet var emellertid detsamma då som nu. Det gällde att med vissa sanktioner motarbeta vissa handlingar av de enskilda

[2] Se ovan s. 118 ff.
[3] Se nedan s. 250 f.

samhällsmedlemmarna, och det har icke någon väsentlig betydelse för sanktionernas karaktär att deras inträde anknöts till bristen på lagenlighet hos den faktiska uppdelningen i stället för såsom nu till uteblivandet av en abstrakt delning.

B. Hemmansklyvning.

Till utgångspunkt[4] torde kunna tagas Kungl. Plakatet 10/6 1684 »Huru alla Skattehemman skola bebos och brukas så att de genom ägornas skiftning i allt för många delar icke må fördärvas»[5]. I detta plakat stadgades, att ingen som icke ägde åtminstone en fjärdedel i ett skattehemman skulle understå sig att begära att få bebo och bruka densamma utan skulle låta utlösa sig efter mätismanna ordom. Lösningsrätt synes hava avsetts tillkomma den som hade största delen i hemmanet.[6] Det ålades guvernörer och landshövdingar att tillse, att förordningen efterlevdes. Den som tredskades, skulle »efter lag för olydno sin plikta»[7], och om han vägrade emottaga lösen skulle denna tillfalla Vadstena krigsmanshus eller »nästa hospitalet».

Under den följande tiden utfärdades för olika landsdelar speciella föreskrifter om den gräns under vilken klyvningen ej fick gå, men den grundläggande bestämmelsen om lösningsrätt förblev oförändrad. I några fall innehöllo dock dessa föreskrifter en nyhet. I KBr 10/9 1723, avseende vissa delar av Värmland, samt KBr 13/7 1725, avseende Kopparbergs län, stadgades att fasta icke finge meddelas å för små hemmanslotter.[8] För nämnda län gavs även i KBr 25/5 1699 ett stadgande att ett hemman vid dödsfall icke skulle delas mellan arvingarna utan att en av arvingarna skulle övertaga hemmanet med rätt till uppskov med utlösningen mot att de övriga arvingarna erhöllo avrad.[9]

---

[4] Om den tidigare utvecklingen se Wohlin s. 10 ff. samt Edling i Uppländska domböcker I s. *27* och IV s. *28* ff. samt i SvJT 1941 s. 89 ff.

[5] Tryckt hos Wohlin s. 819. Om plakatet och dess tillkomst se därstädes s. *29* ff.

[6] KBr 6/5 1687, se Wohlin s. 33.

[7] Syftar antagligen på Konungabalken 30 kap. i KrLL.

[8] Wohlin s. 71 och 58. Tryckta hos Botin, Beskrifning om swenska hemman, I 1 uppl. s. 160 resp. 158. I L. G. Rabenius (præs.), Om hemmans klyfning (1827), s. 16, uppges emellertid att detta »in praxi ej blivit följt».

[9] Se Botin s. 159 f.

1734 års lag tog icke upp frågan om hemmansklyvningen[10] men innehöll dock ett speciellt stadgande av intresse i detta sammanhang, nämligen 12 kap. 6 och 7 §§ ÄB, vilka hade följande lydelse:

»6 §. Faller ej mer än en sätesgård till arvs; äge då brodér taga sin lott däri, och syster njute sin lott i strögods, med sådan förbättring, som emot sätesgården svarar.

7 §. Nu få flere del i sätesgård, eller annan jord; kan den ej väl delas, eller klyvas; have då den rätt, som större delen äger, att efter laga värdering lösa de andra ut, antingen med penningar, eller jämngod ränta, vilketdera den helst vill, som lösen taga skall.»

6 § gällde oförändrad till dess den upphävdes genom lag 16/5 1890, medan 7 § genomgick ett par förändringar och upphävdes först vid ikraftträdandet av BoutrL av år 1933. Genom KF 19/5 1845, som gav syster lika arvsrätt mot broder, lades till 7 § en föreskrift att broder eller den som ärvde broders lott skulle vid lika lotter äga lösa systers lott. Man ville tydligen härigenom inför den ökade möjligheten till att lika lotter skulle uppkomma giva rum för lösningsrätt även i dessa fall. Då regeln om broders företräde framför syster mer och mer kom att sakna stöd i rättsmedvetandet, ändrades tillägget genom nyssnämnda lag av 1890 därhän, att företrädet skulle avgöras genom lottning.[1]

Av liknande karaktär var ett annat stadgande i 1734 års lag, nämligen JB 6: 3. Om vid bördlösen fanns flera jämnskylde bördemän och jord, hus eller tomt ej kunde delas, eller tåla mer

[10] Ur lagens förarbeten må antecknas, att de tidigare förslagen till JB innehöllo utförliga bestämmelser emot såväl hemmansklyvning som skattskyldig jords minskning. Se (enligt Sjögrens beteckningar) förslagen 1695, 1697 och 1713 2 kap. § 3 samt 1715 2 kap. §§ 4 och 6. Av ett visst intresse i detta sammanhang är också, att man i förslagen 1697 och 1713 2 kap. § 3 och 1715 2 kap. § 8 samt 1697 6 kap. § 17, 1713 och 1715 6 kap. § 19 vid sidan av de mot hemmansklyvning riktade bestämmelserna hade upptagit regler om lösningsrätt för den som ägde ideell andel i gård på landet till annan andel i samma gård. I lagen kom en dylik lösningsrätt att gälla blott i stad, se JB 7 kap.

[1] Enligt Nehrman, Förel. öfwer ärfda-balken, s. 161 f., gällde redan från början, att lottning om lösningsrätten skulle ske då lotterna voro lika. Även Schrevelius (Civilrätt III, 1 uppl. s. 232 f.) förmodar att man kan antaga en i förhållande till 1845 års stadgande subsidiär princip om lottning i detta fall. Vidare bör anmärkas, att Nehrman (s. 162) anser, att lösningsrätt fanns även beträffande stadsfastighet, när egendomen genom klyvning skulle bliva för alla onyttig. En liknande åsikt uttalas av Tengwall (Twistemåls lagfarenheten, 1 uppl. s. 250) liksom av J. Serlachius (FJFT 1890 s. 295) medan Nordling synes anse, att lösningsrätt icke ägde rum i detta fall (Förel. öfver ärfda balken, 1 uppl. s. 132). Jfr § 8 i nu ifrågavarande kapitel, där dock intet tydligt uttalande göres.

Om tillämpningen av 12: 7 se H 1878 s. 111 och 1932 s. 345.

än en åbo, då skulle i brist på åsämjande den lösa, som hade största delen; ägde de lika delar skulle därom lottas. Dessa regler gällde till dess att arvejordsinstitutet åren 1857 och 1863 avskaffades.

En ny allmän förordning om hemmansklyvning utfärdades den 30/6 1747.[2] I denna stadgades, att klyvning av krono och skatte längre än till förut medgivna ett fjärdedels hemman, efter prövning av landshövdingen med ledning av befintliga kartor eller undersökning av häradsrätten, kunde få ske. Sådan prövning skulle äga rum, när ägaren eller åbon begärde. Men förordningen innehåller intet om påföljd av att prövning ej begärdes eller begärt tillstånd vägrades. Man får väl med Wohlin antaga, att den i 1684 års plakat stadgade lösningsrätten fortfarande gällde. Wohlin anser sig kunna konstatera, att detta plakat efter den nya förordningens tillkomst så småningom föll i glömska, och att sålunda lösningsrätt ansågs kunna göras gällande blott enligt ÄB 12: 7 och JB 6: 3 vid arvskiften och bördstvister. Något belägg för detta påstående anför han emellertid icke.[3]

För Dalarnas del inskärptes 1725 års lagfartsförbud ånyo i KBr 20/11 1786 till Svea Hovrätt[4], men man nödgades redan genom KBr 19/2 1787 suspendera förbudet i anledning av påpekanden att hemmantal vore okänt på vissa orter i Dalarna och övriga jordtal icke vore användbara såsom mått på fullsutenhet[5].

Nästa steg i utvecklingen var en omfattande speciell lagstiftning för Dalarna genom KBr 17/8 1804 ang. storskiften och strömrensningar i Stora Kopparbergs län.[6] I punkt 10 av denna författning gåvos regler om storleken av den minsta del vartill ett hemman borde klyvas eller en besutenhet. Vidare stadgades, dels att ingen hädanefter finge sälja en obesutenhet till annan än

[2] Tryckt hos Wohlin s. 821. Se därstädes s. 109.

[3] Wohlin s. 119 och 219.

[4] Wohlin s. 136.

[5] Se Konseljprotokoll för inrikes civilärenden 19/2 1787 (RA). För påpekande om detta KBr, som icke varit känt för Wohlin, har förf. att tacka amanuensen Nils Edling.

Wohlin anmärker, att det för vissa delar av Värmland stadgade förbudet mot lagfart på obesutna lotter torde ha upphävts genom en resolution 9/12 1766, § 54, på allmogens besvär (Modée VIII s. 7490, Wohlin s. 125 f.). Detta framgår emellertid icke av ordalydelsen av resolutionen, vari det heter, att de hemmansdelar, varmed lagligen och efter bergsordningarna blivit förfaret, »såväl vid klyvningen, som dess fång» ovägerligen skulle få lagfaras. Anledningen till resolutionens tillkomst var också, att allmogen klagat över att lagfart vägrades å hemmansdelar, som enligt den under de senaste åren tillkomna lagstiftningen borde anses såsom besutna (Wohlin s. 124).

[6] Lilienberg II s. 337, Wohlin s. 140, SOU 1931: 19 s. 61 ff. och 71 ff.

den, som förut ägde jord, dels att, sedan storskifte ägt rum, ingen ägde sälja en obesutenhet till annan än den som ägde jord i samma hemmansnummer. I händelse annorlunda skedde, ägde delägarna i numret lösa obesutenheten. Två eller flera i en ehuru obesuten ägares hand komna obesutna hemmansdelar finge sedermera ej åtskiljas. Den obesutna jorden skulle vid storskifte indelas i besutenheter för att därefter så småningom sammansmälta till sådana enheter; om detta ej skett inom tjugu år efter storskiftets avslutande skulle delägarna i besutenheten lotta om vem som skulle lösa ut de andra.[7] Lagfart å delar som icke innefattade besutenhet finge ej vidare meddelas. All klyvning av jord under full besutenhet skulle vara förbjuden från det allmänna storskiftet i någon socken begynts eller remiss därtill utfärdats, och allt vad därifrån avveke, komme att anses för en nullitet, vilken, utan avseeende på vad åtgärd domstolar eller ämbetsmän kunnat däremot taga, av landshövdingen borde försättas i sitt förra skick. Dessa bestämmelser gällde de delar av Kopparbergs län, som undergingo storskifte, medan för övriga delar de äldre stadgandena alltjämt skulle tillämpas.[8] Lagfartsförbudet inskärptes ånyo genom KBr 6/7 1824.[9]

Denna lagstiftning skilde sig från den allmänna klyvningslagstiftningen därigenom att man icke nöjde sig med att söka återförena vad som en gång olagligen åtskilts eller åtminstone en gång hört tillsammans utan sökte sammanföra hemmansdelarna i särskilda artificiellt konstruerade enheter. Detta misslyckades emellertid totalt. Slutligen nödgades man upphäva p. 10 av 1804 års brev genom KBr 18/2 1859.[1] I ingressen till detta brev återgives ett uttalande av KB i Kopparbergs län att sammanläggning av obesutenheter ingenstädes ägt rum eller kunnat, i anseende till rådande brist på medel till utlösen, bringas till verkställighet, och att förbudet emot fastigheters styckning till mindre än medgivna besittningar ej heller varit verksamt, i strid med folkets lynne och

[7] I förf. heter det, att »om flera genom arv, köp, giftermål eller annan laglig åtkomst tillfälligtvis sammanlagda obesutna delar icke sammansmält till en besutenhet inom en tid av högst tjugu år» skulle lottning ske. Innebörden av orden »genom ... sammanlagda» synes svår att förstå. Jfr referatet i SOU 1931: 19, s. 62, där dessa ord utelämnats, vilket synes medföra en rimlig tolkning av lagrummet. Om lösningsbestämmelsernas tillämpning jfr SJA XXXI s. 24.

[8] SOU 1931: 19 s. 71.

[9] Wohlin s. 143.

[1] Lilienberg II s. 341.

gamla sedvanor. Man föreskrev på grund härav, att de för riket i allmänhet gällande författningar om grunderna och villkoren för hemmansklyvning skulle gälla jämväl för Stora Kopparbergs län (varigenom alltså även de delar av länet där 1804 års brev icke gällde fingo en ny lagstiftning i ämnet); dock skulle dels särskilda regler om besutenhetsgränsen gälla, dels, när storskifte ägt rum, talan om lösen av obesuten hemmansdel icke i annat fall än att denna under tiden kommit i ny ägares hand få väckas förrän efter förloppet av tjugu år, eller annan vid storskiftesförrättning bestämd tid, från storskiftets avslutande.[2]

Den för riket i allmänhet gällande författning, som härmed främst avsågs, var KF 19/12 1827 ang. grunderna och villkoren för hemmansklyvning samt avsöndring av jord eller andra lägenheter från hemman[3], vilken ersatte 1747 års förordning. Enligt den nya förordningen finge skattehemman och andra uppräknade slag av hemman klyvas till vad hemmantal som helst, allenast en åbo vore besuten å den utkluvna delen (1 kap. 1 §).

Man uppställde alltså icke någon viss i mantal uttryckt gräns utan gav en regel att det i varje särskilt fall skulle prövas om en åbo i vanliga år kunde påräkna bärgning å den utkluvna hemmansdelen samt utgöra de med hemmanet förenade utskylderna. En sådan åbo kallades besuten. I 2—4 §§ utvecklades detta närmare, varefter i 6 § av samma kapitel stadgades följande:

»Äga tvenne eller flera del i sådan särskild bebyggd och besuten hemmansdel, som efter de i 2, 3 och 4 §§ stadgade grunder icke vidare klyvas får, vare då största lottägaren i den hemmansdel berättigad, att obesuten del till sig lösa. Äro delägarna liklottiga, varde lösningsrätten genom lottning bestämd. Därnäst vare andra delägare i hemmansnumret, den minste delägaren först och den störste sist, till lösningsrätten berättigade; dock må ingen, vars ägor äro så belägna, att den obesutna lotten ej med dem kan sammanläggas, av denna lösningsrätt sig begagna.»

Genom KK 14/11 1829 utsträcktes förordningen till att gälla även säteri, rå och rörs- samt alla slags frälsehemman.[4]

Den i förordningen stadgade lösningsrätten var det enda medlet mot hemmansklyvning i strid mot besutenhetsreglerna, i det att man, enligt samtida vittnesbörd, avsiktligt avstod från att stadga

[2] Se Wohlin s. 149.
[3] Lilienberg II s. 117.
[4] Anledningen till uppskovet i denna del var att riksdagens samtycke här ansågs erforderligt.

förbud mot lagfart å obesutna hemmansdelar.[5] Något annat medel ifrågakom icke. Men det bör observeras, att enligt författningens ordalag lösningsrätten blott gällde klyvning i strid mot besutenhetsreglerna. Förordningen tillät ej klyvning av självständig lägenhet eller avsöndrad lägenhet, varjämte särskilda undantag gällde för lotshemman och vissa från bruk oskiljaktiga hemman.[6] Men emot överträdelse härav fanns ej något remedium, bortsett från den i 2 kap. 6 § stadgade rätten för stamfastighetsägaren att lösa utkluven avsöndringsdel, som blivit mindre än författningen tillät.

Man hade vid förordningens tillkomst diskuterat, huruvida lösningsrätt borde finnas blott mellan de olika delägarna i den hemmansdel, som olagligen kluvits, eller om även andra delägare i hemmansnumret borde få lösa till sig för små lotter. Det senare skulle ha inneburit att man gått längre än till att blott söka sammanföra vad som en gång olagligen åtskilts. Förordningens upphovsman, Danckwardt, gjorde i statsrådet gällande, att enligt äldre rätt blott »delägare i en och samma utkluven och bebyggd hemmansdel» hade lösningsrätt gentemot varandra, och avstyrkte en utvidgning av lösningsrätten till alla delägare i hemmansnumret, vilket han betecknade såsom »ett verkligt förnärmande av äganderättens helgd».[7] Denna utvidgning kom dock till stånd på hemställan av statsrådets övriga ledamöter. Lagtexten uppställer för detta fall den fordran, att man skall kunna sammanlägga (i bokstavlig mening) den lösta marken med den mark den lösande förut äger.[8] Utöver hemmansnumret gick man dock ej.

Om alltså ett hemmansnummer delats i lotterna A och B, vilka voro besutna, och den senare i sin tur i Ba och Bb, vilka icke voro besutna, kunde ägaren av Bb utsättas för lösningsanspråk först från ägaren av Ba och i andra hand från ägaren av A. Den

[5] Wohlin s. 218. Se närmare Danckwardt i statsrådsprotokollet för kammarärenden 19/10 1833 (RA).

[6] Jfr Wohlin s. 204 not 1, 212 not 8. Jfr även KF 6/8 1864 § 1.

[7] Statrådsprotokollet för kammarärenden 12/12 1827 (RA). Ifråga om äldre rätt åberopade D. vad han inhämtat om domstolarnas praxis vid uppkommande klyvningstvister. Wohlin har s. 32 f. uttalat en annan uppfattning. Se vidare Danckwardt, Hemmansklyfning och jordafsöndring, s. 15, samt ett yttrande av Fåhræus i statsrådsprotokollet för civilärenden 13/7 1853 (RA), vilket bygger på samma uppfattning om äldre rätt (kanske inspirerat av D., se Wohlin s. 284 not 1). I 1839 års kommittébetänkande om hithörande stadganden förordades en återgång till den äldre regeln, se detta förslag 1 kap. § 9 samt även Faxe i reservation s. 39.

[8] Att detta ej gällde inom den kluvna hemmansdelen se SJA XXIII s. 458. Häremot möjligen H 1878 s. 214.

senares anspråk kunde dock bifallas blott om A och Bb kunde sammanläggas.[9]

Nära den nu behandlade frågan stod den om den jordägare kunde freda sig mot lösningsanspråk, som var besuten om man tog hänsyn till mark som låg inom samma hemmansnummer men ej tillhörde den olagligen kluvna enheten. Detta antogs i ett rättsfall av HD; en motsatt regel skulle ju innebära att den som löst till sig jord enligt den nyss angivna utvidgade regeln aldrig skulle vara säker på att få behålla den även om han därmed blev besuten.[1] Sambruk med jord i annat hemmansnummer kunde däremot icke åberopas mot ett lösningsanspråk.[2]

I nyss angivna exempel kunde alltså ägaren av A + Bb bestrida ett lösningsanspråk från ägaren av Ba. Men en konsekvens härav borde vara, att det skulle betraktas som en olaglig klyvning att åter skilja A och Bb, även om dessa utgjorde vid laga skifte utbrutna ägolotter.[3] Det är ju även möjligt att man åtminstone till en början betraktat saken så, vilket skulle stå i överensstämmelse med att tanken på ägolotten såsom permanent fastighetsenhet utvecklats först så småningom. I fråga om sämjelotter gällde säkerligen en sådan regel utan vidare.[4]

En viss oklarhet låg i författningens ord att lösningsrätt ägde rum då tvenne eller flera ägde »del i sådan särskild bebyggd och besuten hemmansdel», som icke vidare finge klyvas. En ledamot av HD synes hava velat tolka detta så, att lösningsrätten blott avsåge ideella andelar; ägaren av en utbruten andel skulle alltså alltid varit fredad mot lösningsanspråk. Han lyckades emellertid ej vinna gehör för denna uppfattning, som tydligen skulle ha betytt att regeln om lösningsrätt i regel snart sattes ur funktion.[5]

Man synes å andra sidan vara berättigad att antaga, att lösningsrätt fanns även om delning på marken ej skett.[6] Att en meddelägare löste ut den andre var ju den naturliga utvägen att undvika att en sådan delning överhuvud taget kom till stånd. Om

[9] Jfr ovan s. 33 not 11.

[1] NT 1874 s. 455. En medlem av NRev och ett JustR av avvikande mening.

[2] Se SJA XXIII s. 458 och NT 1865 s. 297, jfr SJA XXVI s. 97 samt PrästeSt:s Prot 6/1856—57 s. 92 f., där regeln kritiseras.

[3] Så enligt 1 kap. § 6, 2 och 6 mom. av 1839 års kommittéförslag. Se Wohlin s. 251 med not 2 samt s. 274. Jfr Hasselrot i Lag- samt Allmänna Besvärs- och Ekonomiutskottens bet. 27/1856—57 s. 56 f.

[4] Jfr ovan s. 80.

[5] JustR Engelhardt i SJA XVII s. 50 och XX s. 390.

[6] Detta antages även av Wohlin s. 482.

däremot i denna situation annan delägare i hemmansnumret förde talan om inlösen, blev ju delningen snarast påskyndad, och även om den lösta delen sammanlades med annan jord, återstodo ju den eller de andra. Förmodligen förhöll det sig emellertid så, att en samäganderätt till ideella andelar nästan alltid snart upplöstes genom sämjedelning (eller laga delning), och att därför situationen med flera delägare i en bruksenhet saknade praktisk betydelse.[7] Detta bestyrkes av uttalanden i den diskussion, som föregick 1875 års lagstiftning om fastighetsböcker.[8]

Om den, som ägde ideell andel i en bruksenhet, kunde vara utsatt för lösningsanspråk, kan det vara naturligt att säga att redan uppdelningen av äganderätten på flera händer innebar en olaga klyvning.[1] Möjligen ligger en dylik tanke till grund för KF 13/7 1853, där det talades om att klyvning »sker ... genom köp, skifte eller gåva av hemman».[2] Oavsett huru härmed förhåller sig måste det betonas, att begreppet klyvning varken i 1827 års eller i 1853 års förordning är liktydigt med begreppet klyvning i SS 1827 12 kap. 17 § (SS 1866 94 §). 1827 års förordning om hemmansklyvning ville i anslutning till äldre rätt reglera uppdelning av ett hemman i flera bruksenheter (ev. även uppdelning i ideella andelar), medan SS 1827 såsom en nyhet införde en anvisning på att dylik uppdelning i bruksenheter kunde genomföras med biträde av myndighet enligt de för laga skifte stadgade grunderna.

[7] Wohlins statistiska undersökningar bygga sålunda på att sambruk mellan arvingar förekom i någon utsträckning men att eljest mot varje jordbrukare svarade en bruksenhet, se t. ex. s. 554 och 557.

J. Frödin har emellertid betr. 1700-talet gjort gällande att sambruk mellan flera delägare i olika former var mycket vanligt. Det åberopade materialet synes dock knappast giva tydligt stöd för att just sambruk och icke sämjedelning förelegat. Se Bygdestudier i norra Jämtland, s. 68 ff., samt Den nord- och mellansvenska byns organisationsformer och upplösning, s. 74 ff. I en specialundersökning rörande 1600-talet, G. Lindgren, Falbygden och dess närmaste omgivning vid 1600-talets mitt, s. 24, säger förf. sig icke hava påträffat något fall av samägande med delad avkastning, ej heller något spår av storfamiljen.

[8] Se ovan s. 140.

[1] Å. Holmbäck framhåller sålunda (FLU utl. 62/1937 s. 53): »Hemmansklyvning betyder för äldre tid icke en under medverkan av myndighet verkställd klyvning av ett hemman utan en faktisk delning av hemmanet genom sämjedelning och till och med en uppdelning av hemmanstalet i kvotdelar utan klyvning på marken.»

Det av Holmbäck sist angivna alternativet täckes emellertid icke av vissa i litteraturen från denna tid uppställda definitioner på hemmansklyvning, se Thurgren, Kamerallagfarenheten (1851), s. 311, von Bonsdorff, Finlands kamerallagfarenhet (1833), I s. 66, och Rosenborg, Om inskränkningar uti dispositionsrätten öfver hemman (1856) (avser likaså Finland), s. 41. Definitioner i L. G. Rabenius, Lärobok i svenska kameral-lagfarenheten, 1 uppl. (1825), I s. 116 f., och i L. G. Rabenius (præs.), Om hemmans klyfning (1827), s. 3, ge icke klart besked i denna fråga.

[2] Se följ. s.

1827 års förordning kritiserades med hänvisning till att den som innehade en obesutenhet måste leva i stor osäkerhet, då ingen tid fanns bestämd, inom vilken talan om lösningsrätt måste föras. I rättspraxis uppstod fråga om den obesutne kunde undgå att avträda sin jord om han erhållit fasta därpå. Det var ju vid denna tid en för rättslivet välbekant tanke att en lösningsrätt aktualiserades vid överlåtelse av fastighet och måste utövas inom viss tid efter det att uppbud meddelats.[3] HD förklarade emellertid i ett par mål att nu ifrågavarande lösningsrätt kunde åberopas även mot den som erhållit fasta, medan belägg finnas för att en motsatt uppfattning gjort sig gällande hos underdomstolarna.[4]

Klyvningsförbudets innebörd belyses ytterligare av ett rättsfall, vari HD förklarade, att lösningsanspråk kunde riktas ej blott mot den som förvärvat en obesuten hemmansdel utan även mot den jordägare, som sålt bort så mycket av en tillräckligt stor hemmansdel, att han ej var besuten på återstoden.[5,6]

Även om lösningsinstitutet tydligen i viss utsträckning fungerade, ansågs det icke alls tillräckligt effektivt, och förbudet mot hemmansklyvning skärptes därför genom KF 13/7 1853 ang. tilllägg till då gällande föreskrifter i avseende på hemmansklyvning och jordavsöndring.[7] Man föreskrev nu att om klyvning skett under viss mantalsgräns prövning av besutenhet skulle göras av särskilda sockennämnder och stadgade vidare i § 1 mom. 3 följande:

»Sker sådan klyvning, som enligt nästföregående mom. skall till undersökning föranleda, genom köp, skifte eller gåva av hemman, som med äganderätt innehaves, eller genom överlåtelse av åborätt till Krono- eller annat publikt hemman, då må, innan klyvningen, enligt vad här nedan sägs, godkänd blivit, det köp, skifte eller gåva, icke lagföljas, eller kungörelse om det ifrågakomna åbo-ombytet utfärdas, ej heller den senare ägaren eller åbon i sådan egenskap för hemmansdelen skattskrivas eller i Kronans handlingar antecknas; och förre hemmansinnehavaren ansvare emellertid för hemmanet med dess utskylder, såsom ensam ägare eller åbo. Varder genom

[3] Se JB 4: 1 och 2, 5: 1 och 7: 1. Jfr Wohlin s. 204 not 3.

[4] SJA XVII s. 50 och XX s. 390. I det förra målet hade dock HovRn bifallit invändning om fasta, och i samband med detta rättsfall återgives på s. 60 en tidigare lagmansrättsdom, i vilken samma uppfattning gjort sig gällande och utförligt motiverats.

[5] SJA XX s. 390.

[6] Ytterligare rättsfall om lösningsrätt se SJA XXIV s. 523 samt H 1882 s. 476 och 1883 s. 59.

[7] Lilienberg II s. 119. Se Wohlin s. 282.

lagakraftägande beslut förklarat, att klyvningen ej tillåtas må, gånge det köp, skifte eller gåva åter, och överlåtelse av åborätt vare ogill.»

Därjämte föreskrevs i § 1 mom. 8, att, även om klyvning tillstyrkts av sockennämnd, delägare i samma hemmansnummer skulle äga rätt att väcka lösningsanspråk. Genom KK 20/7 1855 tillades i detta avseende, att sådant anspråk skulle anhängiggöras vid domstol innan laga stånd åkommit den utkluvna hemmansdelen, eller, där lagfart ej ägde rum, inom natt och år efter det undersökningen blivit verkställd.[8] Man synes hava ansett, att lösningsrätt enligt 1 kap. 6 § i 1827 års förordning alltjämt fanns även innan besutenhetsprövning ägt rum men införde nu för tydlighetens skull särskilt stadgande härom i samma kungörelse. Hur man tänkte sig saken om lösningsanspråk framställdes då klyvning förklarats ej skola äga rum framgår ej klart; bestämmelsen att jordinnehavarens fång skulle återgå fordrade ju för sin verkställighet en medverkan av de bägge intressenterna, vars uteblivande kunde motivera, att lösningsanspråk alltjämt fick framställas mot den först nämnde.

Huruvida de nya bestämmelserna skulle vara tillämpliga även i de fall då klyvning ej alls fick äga rum synes oklart; formuleringen tyder snarast på att så ej var fallet.

I 1853 års författning återkom alltså lagfartsförbudet, förstärkt med förbud mot skattskrivning och föreskrift att förre ägaren skulle svara för utskylderna. Slutligen medtogs en föreskrift att avtal, som konstaterats medföra en olaglig klyvning, skulle återgå. Redan förut hade man visserligen stadgandet i JB 1 kap. 1 § sista punkten: »Lagligt stånde, olagligt återgånge», men man torde ej hava ifrågasatt att detta skulle vara tillämpligt på avtal i strid med förbuden mot hemmansklyvning.

Det är anmärkningsvärt, att det nya stadgandet icke var tillämpligt på det fång, som framför andra föranledde klyvning, nämligen arv. Ett lagfartsförbud kunde dock här ej ha någon effekt, då arv vid denna tid ej var ett lagfartspliktigt fång. I det kommittéförslag från år 1839, som låg till grund för 1853 års reform, hade bestämmelserna om klyvning genom köp, skifte eller gåva kompletterats med vissa regler för det fall att hemman skulle, »i följd av arv eller testamente, emellan flera delas». Enligt dessa

[8] Lilienberg II s. 120. Se Wohlin s. 301.

finge lott, som understeg $^1/_8$ mtl och ej förklarats besuten, ej såsom särskild åbodel i Kronans handlingar antecknas, eller genom lantmätares åtgärd utbrytas, ej heller finge inteckning för skuld eller arrende däri särskilt meddelas, och skulle hemmanet anses såsom delägarnas gemensamma egendom.[9] Anledningen till att dessa bestämmelser ej kommo med i 1853 års förordning har förf. ej kunnat finna.[1]

Den nya lagstiftningen blev emellertid ej länge bestående. Den utsattes för en mycket omild kritik, delvis på grund av påstådda lagtekniska brister. Till diskussionen härom återkommer framställningen senare.[2] Möjligen bidrog även dess verkliga eller förmodade större effektivitet till att reaktionen mot jordstyckningspolitiken blev starkare. Alltnog, genom KF 12/11 1858 upphävdes 1853 och 1855 års bestämmelser, varigenom man beträffande hemmansklyvningen helt återgick till ordningen före 1853.[3]

Genom KF 6/8 1864 skedde en formell omarbetning av hithörande bestämmelser, som emellertid lämnade de här aktuella bestämmelserna orubbade. Några jämkningar i avseende på vilka hemman som överhuvud taget fingo klyvas gjordes dock.[4] Så småningom växte oppositionen mot den hittillsvarande politiken, och slutligen var man mogen för att borttaga alla inskränkningar i rätten att klyva jord, vilket med blott få undantag skedde genom KF 6/8 1881 ang. hemmansklyvning och jordavsöndring.[5] Liksom hittills gällde dock rätten till klyvning enligt lagens ord blott hemman, varför det är tveksamt huruvida man avsett att självständig lägenhet eller avsöndrad lägenhet skulle få klyvas.[6]

Härmed var den nu skildrade utvecklingen avslutad. Men ungefär samtidigt hade en betydelsefull förskjutning i betydelsen av begreppet klyvning skett. Det har förut framhållits, att det i SS 1827 12 kap. 17 § reglerade delningsförfarandet, som byggdes

---

[9] Bet. 1839 om hemmansklyvning, 1 kap. § 6, 5 mom.
[1] Jfr Wohlin s. 251, 274, 285.
[2] Nedan s. 321 f.
[3] Lilienberg II s. 121. Se Wohlin s. 315.
[4] Lilienberg II s. 110. Se Wohlin s. 318.
[5] Lilienberg III s. 972. Se Wohlin s. 329. Undantaget beträffande hemman oskiljaktiga från bruk upphävdes 30/12 1898.
[6] Uttryckligt medgivande till klyvning av självständig lägenhet gavs i HKL 29 §, genom lag 30/9 1904 tillades här även avsöndrad lägenhet. Jfr Protokoll vid lantmätaremötet 1900 s. 47 ff.

ut genom KF 9/6 1832 och 29/11 1861[7], fick allt större praktisk betydelse framemot senare delen av 1800-talet, och då besutenhetslagstiftningen år 1881 helt upphävdes, kom beteckningen hemmansklyvning att övergå till att endast avse det förfarande, varom dåmera SS 1866 94 § handlade. Detta visade sig tydligt då man i HKL 1 § upptog 1881 års medgivande till fri klyvning med det betecknande tillägget »i den ordning gällande skiftesstadga föreskriver»[8], och framför allt då man år 1904 i HKL införde en inskränkning i rätten att klyva, som i själva verket icke var något annat än en inskränkning i rätten att påkalla utbrytning genom förrättning enligt SS 1866 94 §. I samband med tillkomsten av lagen om samäganderätt stadgades nämligen i HKL 29 § att klyvning i vissa fall icke finge ske mot delägares bestridande, där den prövades lända honom till förfång, varjämte man i SS 1866 94 § införde en hänvisning till detta stadgande.[9]

Besutenhetslagstiftningen däremot hade icke ansetts uppdraga några gränser för utbrytning av ideella andelar enligt SS. Väl stadgades i SS 1827 1 kap. 5 § (SS 1866 5 §), att ägare av så ringa del av hemman, att en åbo icke däråvore besuten, ej hade rätt att, mot övriga delägares bestridande, erhålla laga skifte. Men detta förutsatte, att någon delägare anhängiggjorde talan om inlösen, i vilket fall skiftet skulle inställas till dess att frågan härom blivit avgjord. I realiteten innebar denna regel knappast en begränsning av skiftesvitsordet utan ett stadgande om rådrum för andra delägare att utföra lösningstalan.[1] En verklig inskränkning i skiftesvitsordet låg däremot i 7 §, enligt vilken ägare av utjord, som var särskild lägenhet, hade vitsord till skifte blott om åbo var däråbesuten, utan att denna inskränkning var beroende av att

---

[7] Jfr Rhodin, Förarbetena, s. 207 ff.

[8] Se härom kammarkollegii och domänstyrelsens utl. 1892 om HKL s. 6 ff.

[9] Om den bristfälliga avfattningen av denna hänvisning se Westring, HKL, 2 uppl. s. 24.

[1] Vid utfärdandet av SS 1827 påyrkade Danckwardt t. o. m. att ingen inskränkning alls skulle göras i detta avseende, se Rhodin, Förarbetena, s. 42, jfr s. 47. Stadgandets förebild finnes i 1812 års förnyade enskiftesförordning för Skåne och Skaraborgs län, där skiftesvitsord tillades blott ägare av besuten hemmansdel, dock utan något villkor om lösningstalan (Enagrius II s. 240). I de äldre författningarna var skiftesvitsordet ej inskränkt på detta sätt.

Då besutenhetslagstiftningen år 1881 upphävdes men SS 1866 5 § icke samtidigt ändrades, uppstod tvekan huruvida ifrågavarande inskränkning i skiftesvitsordet alltjämt gällde. Se Hamrin, Redogörelse, s. 79 ff., 83 och 89. A. st. s. 104 omtalas KM:ts beslut 16/10 1891, vari uttalades att SS 5 § måste anses hava förlorat all tillämplighet efter tillkomsten av KF 6/8 1881. Jfr Hjelmérus s. 45 ff.

inlösen kom till stånd. I varje fall skulle skifte fortgå om så yrkades av besuten delägare. Fastighetsbildningen skedde sedan enligt SS 1827 12 kap. 2, 8 och 9 §§ (SS 1866 79, 85 och 86 §§), enligt vilka bestämmelser särskild ägolott skulle utläggas åt varje delägare. Vi ha sett att denna regel tillämpades mycket strängt och iakttogs ex officio, utan hänsyn till delägarnas önskemål och utan hänsyn till lämpligheten av en dylik uppdelning.[2] Falkman konstaterade år 1852, att en sådan klyvning »bildar possessioner, vilka, ehuru givna ett slags helgd av Ägodelningsrättens fastställelse, snart nog undanröjas av Häradsrätten, i fall deras ägare varken äro besutna eller kunna få behålla sin jord såsom avsöndrade lägenheter, enligt Kungl. Hemmansklyvningsförordningen den 19 december 1827».[3] Det är av detta uttalande tydligt att man enligt Falkmans mening i praxis icke ansåg sig böra taga någon hänsyn till reglerna om besutenhet i detta sammanhang. Denna uppfattning torde också hava delats av HD.[4] Dock har förf. vissa belägg på att en motsatt uppfattning gjort sig gällande ute i orterna.[5]

Genom 1904 års tillägg till HKL 29 § och SS 1866 94 § ålades alltså skiftesförrättare att i visst fall vägra klyvning.[6] Genom lag

---

[2] Se ovan s. 34.

[3] Falkman, Resa 1851, s. 93. Jfr även Rhodin, Förarbetena, s. 150.

[4] Se HD:s yttrande i anledning av ett av Falkman framställt förslag till ändring i SS 1827 12 kap. 8 §, Rhodin, Förarbetena, s. 173.

[5] I referatet H 1892 s. 133 omtalas ett fall, då en HR (år 1830 enligt vad akten utvisar) på ansökan tillåtit, att ett frånsålt skattetal finge utbrytas, och köparen sedan vid skifte år 1832—33 åberopat detta tillstånd såsom stöd för yrkande att få sin andel utbruten vid förrättningen. Överlantmätaren V. Holmbäck har fäst förf:s uppmärksamhet på ett fall då man vid laga skifte år 1840 vägrade att bryta ut en lott, som av förrättningsmännen ansågs icke vara besuten, se § 33 av prot. över ett den 28/9 1843 fastställt laga skifte å Järsta by i Tensta socken, Upsala län.

Författningarna om storskifte och enskifte lämna ej något klart besked på denna punkt; hur de tillämpats är förf. obekant. Dock har förf. påträffat ett KBr 26/6 1783 om storskifte i Kuopio län, i vars p. 3 föreskrevs, att utbrytning ej finge ske djupare än till 1/8 mantal. Detta utfördes närmare i KB:s i nämnda län cirkulärbrev 28/10 1785, p. 3, enligt vilket utbrytning djupare än klyvningsförfattningarna tilläto ej finge ske utan att särskilt tillstånd erhållits. Se Enagrius I s. 191 och 255.

Från tiden efter 1827 förekomma några enstaka uttalanden i samma riktning i de ovan s. 28 not 6 omtalade KBrn 12/8 1864 och 10/11 1865 om skifte i samband med avvittring i vissa socknar, där medgivande lämnas till utbrytning av andel för »varje hemman och besuten hemmansdel». Förarbetena till dessa brev innehålla intet om denna fråga.

I L. G. Rabenius (præs.), Om enskiftesförrättningar, s. 30 ff., avvisas tanken på att ägolott ej skulle utläggas för obesuten delägare.

Jfr det uttryckliga förbud mot utbrytning av obesuten lott, som i bet. 1839 om hemmansklyvning föreslogs infört, se ovan s. 249.

[6] Ang. tillämpningen se H 1914 s. 592, 1915 s. 151 och 1916 s. 525.

12/5 1917 lades till HKL 29 § ett nytt klyvningsförbud, då man stadgade att område, som ingick i tomtindelning å ort på landet, varest tomtindelning såsom i stad funnes, ej finge klyvas enligt denna lag.[7] Man torde få utgå från att klyvning i dessa fall borde ex officio vägras av förrättningsmännen.

Härefter må några ord sägas om förhållandet mellan förordningarna om hemmansklyvning å ena, samt ÄB 12: 7 och JB 6: 3 å andra sidan. Först bör nämnas, att det vid tillkomsten av 1734 års lag gällande plakatet av 1684 endast avsåg skattehemman, medan ÄB 12: 7 och JB 6: 3 gällde all jord. Nordling konstaterar också, att lösningsrätten i 1734 års lag i jämförelse med nämnda plakat utsträcktes till jord av vad natur som helst.[8] Denna lösningsrätt gick alltså — ehuru inskränkt till två särskilda men i praktiken dominerande fall — längre än det allmänna förbudet mot klyvning. 1827 års förordning innehåller intet om sitt förhållande till stadgandena i ÄB och JB, men då genom KK 14/11 1829 denna förordning gjordes tillämplig även på »säterier, rå och rörs- samt alla slags frälsehemman», infördes en reservation av innehåll att detta skulle gälla, »vad säteri angår, utan ändring av vad allmänna lagen, rörande klyvning av sådana hemman vid arvtäkt eller börd, innehåller».[9]

Denna reservation är ur olika synpunkter egendomlig. Det är till en början ej klart varför blott säterier nämndes, då ÄB 12: 7 och JB 6: 3 gällde icke blott säterier utan all jord. Måhända får motsägelsen betraktas såsom ett redaktionsfel, vållat av att ÄB 12: 6 avser blott säteri[1] och av den försåtliga lydelsen av 12: 7. Det uttryckliga åberopandet av allmänna lagens stadganden om börd visar, att hänvisningen ej kan avse blott 12: 6.[2]

I sitt yttrande över 1892 års betänkande om hemmansklyvning m. m. fäste kammarkollegium och domänstyrelsen uppmärksamheten på den otillfredsställande avfattningen av hänvisningen till

---

[7] Jfr även H 1913 s. 24, 1914 s. 592.

[8] Förel. öfver ärfda balken, 1 uppl. s. 134.

[9] Lilienberg II s. 118.

[1] Att sätesgård åsyftar det kamerala begreppet säteri stödes av avfattningen av p. 8 i 1723 års adelsprivilegier (Modée I s. 462), där dessa två begrepp användas såsom synonyma.

[2] Detta framgår även av uttalanden i samband med författningens tillkomst, se t. ex. KProp 11/1828—30 s. 2, där 12: 7 uttryckligen nämnes. I statsrådsprotokollet 6/7 1825 (kammarärenden, RA) nämner Danckwardt t. o. m. blott 12: 7.

stadgandena i ÄB, vilken då alltjämt lydde på samma sätt som enligt 1829 års författning, och detta ledde till att man i HKL borttog orden »vad säteri angår», varjämte ÄB 12: 7 uttryckligen åberopades.[3]

Reservationen förutsätter vidare, att ÄB 12: 7 och JB 6: 3 hade självständig betydelse vid sidan av 1827 års stadganden. Detta kunde inträffa endast om klyvningsgränsen var en annan enligt de båda förstnämnda lagrummen än den i allmänhet stadgade. Man synes emellertid hava antagit, att så icke var fallet, utan att vid bedömandet av lösningsanspråk enligt ÄB och JB den allmänna normen borde tillämpas.[4] I ett utlåtande 2/5 1844 om ett på 1839 års kommittébetänkande grundat förslag till ny författning om hemmansklyvning hemställde också HD, att hela hänvisningen till ÄB och JB skulle utgå, enär enligt HD:s mening varken föreskrifterna i ÄB 12: 7 och JB 6: 3 eller annat stadgande i allmänna lagen innefattade undantag för säteri från vad om delning av annan jord vore påbjudet.[5]

I allt fall gav 1845 års ändring av ÄB 12: 7 en regel om broders företräde, som icke fanns i klyvningsförfattningarna. Och då klyvningsförbuden år 1881 nästan helt borttogos, fick ju ÄB 12: 7 i varje fall åter betydelse. Från år 1851 finnes ett vittnesbörd om att detta stadgande i praktiken hade en icke ringa tillämpning[6], och ett av de få tillgängliga rättsfallen som beröra detta lagrum är från år 1878[7]. Måhända låg saken i praktiken så till att det vid arvsdelningar var naturligt att i första hand åberopa det direkt på denna situation inriktade stadgandet i ÄB.[8]

I de olika förslagen till JDL upptogs icke någon hänvisning till ÄB 12: 7 och någon sådan kom heller icke att inflyta i JDL.[9]

[3] Se det tryckta yttrandet s. 11 f. Bördsrätten hade ju nu borttagits.

[4] Detta synes sålunda hava varit Nehrmans mening, se Förel. öfwer ärfda-balken s. 161. Se vidare uttalanden inom kammarkollegium åren 1843 och 1858, att en definition på besutenhet vore erforderlig för att giva en norm, efter vilken ett lösningsanspråk enligt ÄB 12: 7 kunde bedömas (dels Wrangel i reservation till und. utl. 27/2 1843, dels det uttalande som anföres i Wohlin s. 313 not 6). Denna konsekvens drog man dock ej 1881. Jfr även J. Serlachius i FJFT 1890 s. 293 f.

[5] Wohlin s. 274 not 7.

[6] Diskussion i Juridiska föreningen, se JFT 3 s. 151 ff.

[7] H 1878 s. 111. I detta rättsfall ogillades ett lösningsanspråk enligt ÄB 12: 7, enär det framställts först efter arvskiftet. Huruvida talan enligt hemmansklyvningförordningen kunnat bifallas framgår icke. Om broders företräde framför syster var icke fråga.

[8] Om tillvägagångssättet då en arvinge utlöste de andra se Malmström, Successionsrättsliga studier, s. 84 ff.

[9] Jfr bet. 1918 om JDL s. 165 f.

Om man sammanfattar situationen under den tid besutenhetslagstiftningen gällde — bortsett från episoden 1853—1858 — finner man, att klyvningsförbuden icke inneburo hinder mot lagfart på obesuten hemmans- eller lägenhetsdel och icke inneburo hinder mot utbrytning på marken enligt skiftesstadgorna av delägarnas andelar i förut odelad mark. Den som förvärvat en kvotdel i en förut utbruten hemmanslott kunde alltså erhålla lagfart å sitt fång. Vidare kunde han, om ej talan om lösningsrätt väcktes, påkalla laga skifte å hemmanet eller klyvning för utbrytning på marken av sin kvotdel, och hans förvärv hade t. o. m. den verkan att särskild ägolott vid sådana förrättningar måste utläggas för honom. Den enda verkan av obesutenheten var risken för en talan om utlösen. En sådan talan kunde ofta föras av personer, som icke hade något att göra med den hemmansdel, som olagligen kluvits, eller med den transaktion, varigenom den olagliga klyvningen skett. Frågan om besutenhet skulle avgöras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då lösningsanspråket väcktes; genom förbättringsarbeten kunde alltså en vid förvärvet obesuten lott bliva besuten och sedermera värjas. Under äldre tid, då en viss fast gräns för klyvningen gällde, kunde ägaren av en för liten lott undgå inlösen genom att åtaga sig ökeskatt upp till denna gräns.[1]

I betraktande av dessa förhållanden skulle det tydligen giva en otillfredsställande karakteristik av rättsläget om man förklarade att förvärvarens fång vore ogiltigt och att han sålunda icke blivit ägare till hemmansdelen. Den samtida diskussionen giver heller icke stöd för att man hyst en sådan uppfattning. Tvärtom framstår ogiltighetsregeln i KF 13/7 1853 såsom något från den dittillsvarande lagstiftningen klart avvikande. Det må tilläggas, att varje antydan saknas därom att förvärvaren av en för liten hemmansdel icke skulle åtnjuta samma tredjemansskydd som varje annan köpare.

Den förskjutning i betydelsen av begreppet klyvning, varom nyss talats, ledde emellertid till att nya problem kommo i förgrunden. Dessa äro väsentligen alltjämt aktuella och behandlas därför i samband med framställningen av gällande rätt.[2]

---

[1] Wohlin s. 34, Thulin, Mantalet, I s. 50. I några fall befriade KMt senare hemmansägarna från sålunda åtagen skattehöjning, se sistnämnda arbete s. 50 not b) samt Branting, Handbok, I s. 586.

[2] Nedan s. 277 ff.

C. Jordavsöndring.

En motsvarande framställning av förhållandena beträffande jordavsöndring synes lämpligen kunna taga till utgångspunkt Kungl. plakatet 2/5 1673 emot skattehemmanens samt kronohemmanens delning och förminskande[3], samt Kungl. Maj:ts förnyade plakat och förordning 21/7 1677 mot skattskyldig jords delning och förminskande[4]. I anslutning till liknande påbud under tidigare århundraden[5] förbjöds genom dessa plakat all avsöndring från skattskyldig jord. För att giva verkan åt detta förbud stadgade KMt i 1677 års plakat, dels att den som bröt däremot skulle straffas efter 30 kap. konungabalken, dels att den som förvärvat jord mot förbudet skulle »alldeles bliva förlustig» denna. I 1673 års plakat stadgades t. o. m. att han skulle förlora såväl jorden som det vederlag han utgivit, vilket tydligen innebar en återgång utan lösen. Att detta ej var meningen enligt det senare plakatet framgår av KRes på adelns besvär 29/11 1680, p. 41, »angående det missbruk som sker igenom orätt uttydande av 1677 års plakat om Skattehemmans förminskande; i ty att de jordägande, som sådan handel kunna hava ingått, reklamera deras abalienerade ägor, och likväl penningarna intet vilja restituera, fast än de kunna vara solvendo».[6]

Vidare innehöll plakatet av 1677 uttryckligt förbud mot meddelande av uppbud och fasta å olagliga köp. Om uppbud och fasta meddelades skulle den vara »av intet värde». Beträffande äldre avsöndringar stadgades 1673 att jord från skattehemman skulle gå åter mot lösen, även om fasta åkommit, dock ej mot urminnes hävd, medan avsöndringar från militiehemman och hemman som brukades för något ämbete skulle gå åter utan lösen och utan hinder av urminnes hävd. 1677 jämkades dessa övergångsbestämmelser något, så att återgång alltid skulle ske utan lösen men urminnes hävd alltid kunna åberopas.

I 1734 års lag stadgades beträffande avsöndringar i JB 4: 9: »Ej må den, som å skattskyldig jord sitter, genom köp, skifte, eller å annat sätt, något söndra och minska av det, som därtill

[3] Schmedeman s. 653. Se Wohlin s. 39.
[4] Lilienberg II s. 113. Se Wohlin s. 39.
[5] Se härom Wohlin s. 10 ff.
[6] Lilienberg II s. 113. Jfr SJA XXXIV s. 562. Se Bergman, Servitutsrätt, II s. 214 samt Wrede i FJFT 1896 s. 418 ff.

med rätta hörer: gör det någon; vare ogillt.»[7] Vidare stadgades i RB 20: 3 följande: »Konungens ombudsman have ej våld, Kronans rätt genom förlikning minska: ej tvenne parter den tredjes, eller annans rätt: ej bonde den jord, som skattskyldig är, evad därom, emellan grannar i by, eller särskilda bolbyar tvist är.»

Vid ett studium av den följande tidens författningar i samma ämne faller det i ögonen, att man icke ansåg 1673 och 1677 års plakat upphävda genom den nya lagens stadganden. Ibland åberopas nämnda plakat vid sidan av dessa, men nästan oftare finner man plakaten ensamma åberopade.[8] Även vissa förklaringar av åren 1682 och 1690, varigenom undantag medgåvos från ifrågavarande plakat, ansågos alltjämt gällande.[9]

Beträffande omfattningen av begreppet skattskyldig jord kom det att råda en viss tvekan huruvida allmänt frälse skulle vara inbegripet därunder. I en dom 26/2 1825 förklarade HD att sådan jord dåmera borde anses såsom skattskyldig (målet rörde en avsöndring 1821). Men flera belägg finnas för att man ansett, att förhållandet tidigare varit ett motsatt. Omsvängningen skulle enligt Naumann o. a. hänföras till 1809 års privilegiejämkning.[1]

Av Naumann har också gjorts gällande, att någon minskning av skattskyldig jord ej förelåg, om blott avgäld åsattes avsöndring. Denna tolkning synes hava accepterats av HD:s majoritet i en dom av år 1867, men några belägg på att den verkligen är historiskt riktig har förf. icke.[2]

---

[7] Jfr ovan s. 240 not 10 om lagens förarbeten.

[8] Sålunda åberopas 1673 och 1677 års plakat i KRes på krigsbefälets besvär 18/8 1752, § 2 (Modée V s. 3314), samt det senare plakatet i KFörbud 28/9 1762 emot all sådan handel, varigenom vissa delar av skog och mark ifrån skattehemman avsöndras (Lilienberg II s. 115), i KF 14/11 1766 om delningsgrund i Malmöhus, Kristianstads och Kronobergs län (Lilienberg II s. 351) samt i KRes på allmogens besvär 9/12 1766, § 51 (Modée VIII s. 7487). På intet av dessa ställen nämnes JB 4: 9. Se även HRn och LagmRn i SJA XX s. 95. I Lag- samt Allmänna Besvärs och Oeconomieutskottens betänkande 13/1828—30 s. 15 säges, att 1673 och 1677 års författningar genom senare KRes 18/8 1752, § 2 och 29/11 1756 samt KBr 18/2 1757 blivit »ånyo upplivade». T. o. m. så sent som i Rabenius, Kameral-lagfarenheten, 2 uppl. 1832, s. 112, åberopas ifrågavarande plakat såsom ännu gällande. Se också Anders Hernbergh (præs.), Om skattskyldig jord (1783), s. 24 (obs. att denne författare blandar ihop klyvning och avsöndring, jfr följande arbete s. 12 not i), och Sven Themptander (præs.), Om skattskyldig jords minskning (1811), s. 8 f. Jfr Bergman, Servitutsrätt, II s. 214 ff. och Wohlin s. 336 och 347.

[9] Se KM:ts dom 26/2 1825 (Lilienberg II s. 116), där KFörkl 1/7 och 23/12 1682 samt 14/8 1690 åberopades jämte 1673 och 1677 års plakat.

[1] Se NT 1867 s. 109 not 1 och där givna hänvisningar samt de i not 8 ovan nämnda arbetena av Hernbergh och Themptander.

[2] Se härom NT 1867 s. 107 ff. och 129 ff. Samma tanke kommer fram i Allmänna

Några årtionden efter 1734 utfärdades en ny påminnelse genom KM:ts förbud 28/9 1762[3] emot all sådan handel, varigenom vissa delar av skog och mark ifrån skattehemman avsöndras; en sådan handel förklarades »olaglig och kraftlös».

Det kategoriska förbudet mot skattskyldig jords minskning mjukades så småningom upp på några punkter. I KM:ts förbud 18/2 1767 »emot olovlig i Västernorrland bruklig lottkastning om hemman emellan barn» m. m. gåvos vissa medgivanden om anläggande av torp och nybyggen.[4,5] Vidare infördes i enskiftesförfattningarna för Skåne 31/3 1803 och för Skaraborgs län 25/7 1804 samt för riket i övrigt utom Dalarna och Norrland 2/2 1807 ävensom ny stadga för förstnämnda båda landsdelar 24/7 1812 en möjlighet att från enskiftade hemman få avsöndra upp till en tiondel av ägovidden, mot avgäld som skulle fastställas av KB.[6]

Å andra sidan utfärdade KMt i brev till Bergskollegium 5/2 1822 förbud mot avsöndring från fjärdepartsegendomar i Nya Kopparbergs Bergslag. Om något avsöndrades i strid mot förbudet borde det genast återgå utan lösen.[7]

En viss oklarhet i rättsläget uppstod emellertid därav, att de nyss nämnda författningarna från 1600-talets sista årtionden alltjämt ansågos gällande. Dessa voro icke fullt så kategoriska som JB 4: 9, och man synes i själva verket vid 1800-talets början icke hava tillämpat detta lagrum i all dess stränghet. Sålunda ansåg sig HD i sin nyssnämnda dom 26/2 1825 kunna i en process om återgång av avsöndrad lägenhet taga hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet med stöd av ett uttalande i KFörkl 14/8 1690 att domstolen alltid borde »considerera» hur mistelige för den ena och omistelige för den andra byn söndrade ägor kunde vara.[8] Man torde ha dömt till återgång endast på talan av stamfastig-

---

Besvärs- och Ekonomiutskottets bet. 198/1823 s. 1410. Jfr Botin, Beskrifning om swenska hemman, I 1 uppl. s. 34 och 35.

[3] Se föreg. s. not 8.

[4] Lilienberg II s. 47. Se Wohlin s. 337. Det synes ovisst huruvida dessa medgivanden avsågo jämväl riket i övrigt; i det i not 8 å föreg. sida nämnda utskottsutlåtandet samt i NT 1867 s. 111 refereras författningen i ordalag, som antyda, att den ansågs avse hela riket.

[5] Möjligen avsåg även KBr 18/2 1757 (Lilienberg II s. 115) att giva tillstånd till äganderättsupplåtelse, se NT 1867 s. 113 not 1.

[6] Se Enagrius I s. 335, 373 och 400, II s. 240.

[7] Bergskollegii kungörelse 28/2 1822, årstrycket.

[8] Se föreg. s. not 9.

hetens ägare och blott emot lösen.[9] Upplåtaren eller den som var med honom lika förbunden kunde enligt vissa vittnesbörd icke föra talan om återgång.[10]

Slutligen genomfördes genom KF 19/12 1827 ang. grunderna och villkoren för hemmansklyvning och jordavsöndring[11] en fullständig nyreglering på detta område, som dels väsentligen utvidgade rätten att avsöndra, dels införde utförliga bestämmelser om verkan av avsöndring i strid mot de ännu kvarstående inskränkningarna. Beträffande sanktionsreglerna står förordningen i motsättning till JB 4: 9, såsom närmare skall framgå av det följande[1], men de nya reglerna anknyta klart till de tendenser, som enligt det nyss sagda redan gjort sig gällande i praxis, och förordningen betecknar därför i realiteten icke någon skarp brytning med den före dess tillkomst rådande rättsuppfattningen, som redan skjutit JB 4: 9 åt sidan[2].

Man tillät nu med vissa begränsningar generellt avsöndring från alla slags hemman, med undantag för lotshemman och vissa nyhemman.[3] Begränsningarna utgjordes å ena sidan av föreskrift att ej mer än en tiondel av ägovidden (för ypperligt frälse en femtedel) fick avsöndras utan särskilt tillstånd, å andra sidan att lägenheten måste fylla vissa minimimått. Därjämte skulle lägen-

[9] Se ett nedan s. 263 återgivet uttalande av Danckwardt samt underrätternas domar i det just åberopade målet. I ett av kammarkollegium år 1798 handlagt mål besvarades frågan huruvida kollegiet borde ingripa emot en till kollegiets kännedom kommen olaglig avsöndring nekande, dock ej enhälligt. Se prot. 5/11 1795 fol. 481, 20/4 1798 fol. 790, 7/5 1798 fol. 51 och 9/7 1798 fol. 437 v. ang. Bällsta säteri. Påpekat för förf. av amanuensen Nils Edling.

Häremot Sven Themptander (præs.), Skattskyldig jords minskning (1811), s. 15 ff., enligt vilken talan kunde föras även av kronan och återgång skulle ske utan lösen (men med rätt för lägenhetsägaren att söka sitt åter av sin fångesman).

[10] Se kammarkollegii prot. 13/7 1824 fol. 854 v. och 4/11 1824 fol. 1229. Jfr nedan s. 265. Danckwardts därst. not 6 återgivna yttrande avser måhända ej blott tiden efter 1827. Samma mening uttalas av Themptander, a. a. s. 16.

[11] Lilienberg II s. 117. Se Wohlin s. 356.

[1] Att motsättningen likväl icke får överdrivas skall framgå av den fortsatta undersökningen nedan s. 313.

[2] I allt fall har detta lagrum ansetts upphävt genom 1827 års förordning, se H 1907 s. 431 samt FLU utl. 62/1937 s. 54 och 34. Å. Holmbäck har på sist anf. st. s. 54 betonat skillnaden mellan JB 4: 9 och 1827 års förordning. Se emellertid FJFT 1896 s. 423 ff., där Wrede med hjälp av »allmänna rättsgrundsatser» vill tolka JB 4: 9 därhän att lagrummet i själva verket föreskriver allenast en lösningsrätt. Jfr därtill W. Chydenius, Lärobok i finsk kontraktsrätt, I 3 uppl. s. 86 f.

[3] På ypperligt frälse blev förordningen tillämplig först genom KK 14/11 1829 (Lilienberg II s. 118, utfärdad sedan riksdagen hörts). Detta innebar en inskränkning i den förut obegränsade rätten att avsöndra dylik jord. Enligt särskild författning gällde undantag för vissa från bruk oskiljaktiga hemman; uttrycklig erinran härom infördes först i den nedan omtalade KF 6/8 1864.

het vara en enda formlig, till avhägnad bekväm samt från hemmanets egen åbyggnad avskild lott. Odalåker och äng finge ej avsöndras. Särskilda bestämmelser gällde dels för vattenverk o. d., dels för odlingsbara mossar.

Såsom korrektiv mot avsöndring i strid med de särskilda föreskrifterna stadgades härefter i 2 kap. 13 och 14 §§ följande:

»13 §. Är jord eller lägenhet, som efter vad i 1, 9, 10 och 11 §§ sägs, från frälse-, frälse- eller krono-skatte-, samt under stadgad åborätt upplåtet krono-, krono-rusthålls- eller annat publikt hemman avsöndras får, på annat sätt eller under andra villkor upplåten, än nu tillåtet är; varde sådan ägoavsöndring, när påstående av vederbörande väckes, efter därom för varje fall här ovan stadgade föreskrifter, rättad och jämkad, samt äge sedan bestånd, där den i övrigt laglig och gällande prövas; och njute den, som därav lider, skäligt skadestånd. Åtnöjes icke innehavaren av den avsöndrade jorden eller lägenheten med sådan rättelse och jämkning, eller kan den icke ske; gånge då jorden eller lägenheten till hemmanet åter emot skälig lösen.

14 §. Är av jord, som till avsöndring tillåten är, större andel, än som svarar emot en tiondedel av hemmanets ägorymd, för alltid från hemman av den i nästföregående § nämnda natur, utan behörigt tillstånd, avsöndrad; och vill innehavaren, då klander däråv vederbörande väckes, under åtagande av andel i mantal och ränta i förhållande till hemmanets ägorymd, hela den jord behålla; have han ock därtill rätt, där han, efter de i 1 kap. av denna vår nådiga förordning stadgade grunder, prövas kunna samma jord få besitta. Lag samma vare, om från hemman av enahanda natur jämväl odalåker eller äng blivit för alltid skild; och varde, i båda dessa fall, den avsöndrade jordens andel i mantal och ränta bestämd i den ordning, skattläggnings-författningarna innehålla, med förbindelse för innehavaren, att räntan därför och övriga allmänna skyldigheter, utan åtnjutande av frihetsår, utgöra. Det mantal, som å så beskaffad jord bestämmes, varde från stamhemmanets mantal avräknat, och utskylderna å detta senare, i förhållande därefter, minskade.»

Vidare bör antecknas, att utrymme fanns för en viss prövning, då KB enligt 2 kap. 4 § skulle pröva den överenskomna avgälden och, där den fanns tillräcklig, fastställa den. Något stadgande att KB därvid skulle pröva avsöndringens laglighet fanns ej men kunde kanske anses ligga i sakens natur; uttrycklig bestämmelse kom först i KF 6/8 1864 § 9 mom. 2. Wohlin menar, att KB tidigare icke hade att företaga en dylik prövning.[4] Danckwardt yttrade däremot till statsrådsprotokollet 19/10 1833, att då landshövdingen prövar avgälden, »äger ock i övrigt en tillsyn, en kon-

[4] Wohlin s. 364.

troll rum i saken», men utför ej denna tankegång närmare.[5] I det följande kommer att omtalas ett rättsfall, där HD tydligen förutsatte att KB före avgäldens fastställande gjorde en legalitetsprövning av den art som senare föreskrevs.[6] Så länge ingen påföljd fanns för uteblivandet av KB:s prövning, kunde denna dock icke spela någon nämnvärd roll.

Om man alltså bortser från KB:s prövning urskiljas följande element i kontrollsystemet:

1. Avsöndrad lägenhet kunde, på talan av »vederbörande», rättas och jämkas till överensstämmelse med författningen, mot skadestånd till den som blev lidande därav.

2. Om innehavaren av lägenheten icke åtnöjdes med jämkning eller sådan ej kunde ske, skulle lägenheten gå åter mot lösen.

3. Om lägenhet var olaglig i vissa angivna avseenden kunde den på innehavarens begäran åsättas mantal och ränta, därest den uppfyllde fordringarna för besutenhet å utkluven hemmansdel, enligt förordningens första kapitel.

Däremot fanns icke något förbud mot lagfart å olaglig lägenhet eller lägenhet vars laglighet icke konstaterats.

Det nu refererade systemet förblev i huvudsak oförändrat ända till år 1897, med undantag för tiden 1853—1858. Genom KF 13/7 1853 skärptes nämligen kontrollmedlen mot olaglig avsöndring, liksom fallet var beträffande hemmansklyvning.[7] Man föreskrev, att avsöndring skulle prövas av den förut omtalade sockennämnden och att, innan nämndens godkännande erhållits, lagfart icke finge äga rum. Däremot gavs icke såsom vid hemmansklyvning någon regel att överlåtelse skulle gå åter om ej godkännande erhölls. 1853 års föreskrifter upphävdes dock redan genom KF 12/11 1858.[8] Sedermera upptogos 2 kap. 13 och 14 §§ av 1827 års förordning med vissa jämkningar i §§ 18 och 19 av KF 6/8 1864[9] samt i §§ 12 och 13 av KF 6/8 1881[1].

Liksom i fråga om hemmansklyvning omfattade detta kontrollsystem enligt ordalydelsen av 1827 års föreskrifter icke de fall,

---

[5] Statsrådsprotokollet för kammarärenden (RA).

[6] Se följ. s. I motsatt riktning talar dock den omständigheten, att år 1853 legalitetsprövningen uppdrogs åt särskilda sockennämnder, utan att någon ändring gjordes i de föreskrifter som avsågo KB:s befattning med saken.

[7] Lilienberg II s. 119. Jfr ovan s. 247.

[8] Lilienberg II s. 121.

[9] Lilienberg II s. 110.

[1] Lilienberg III s. 972.

då avsöndring överhuvud taget ej skulle få ske. Då förordningen skrevs om 1864 bortföll emellertid denna inskränkning, såvitt framgår av författningens ordalag; om någon verklig ändring härigenom ansågs ske framgår ej av förarbetena.

Rörande tillämpningen av 1827 års kontrollföreskrifter finnes en ganska rikhaltig rättspraxis, som kan bidraga till att belysa deras innebörd.

Förordningen innehöll som sagt icke något förbud mot lagfart å olaglig avsöndring.[2] Likväl förklarade HD i ett rättsfall från år 1847, att lagfart borde beviljas endast å sådan till full ägo upplåten lägenhet, i och för vars avsöndring de i KF 19/12 1827 stadgade villkor blivit iakttagna. Ett underrättens beslut att avslå en lagfartsansökan fastställdes alltså, enär »ej visat vore, att i avseende härpå någon undersökning i behörig ordning föregått».[3] Om detta slut voro underinstanserna och HD:s majoritet ense. En medlem av HD ville bevilja lagfart, medan en ansåg att ansökningen borde förklaras vilande i avbidan bl. a. på att undersökning skulle äga rum. Den prövning som avsågs kan icke hava varit någon annan än KB:s, vilket direkt utsades av den sistnämnde reservanten i HD, JustR Schmidt.

En något avvikande rättstillämpning framträder i ett av förf. påträffat lagfartsärende från år 1851 vid Ovikens tingslags HR.[4] Då lagfart söktes å en avsöndring, som tydligen icke prövats av KB, förelade HRn vid meddelande av första uppbudet sökanden att »innan lagfartens slut och fasta kan erhållas» styrka att lägenheten innehölle minst 6 tunnland duglig jord och icke överstege $^1/_{10}$ av stamhemmanet.[5] Här har alltså lagfartsdomstolen tagit legalitetsprövningen i egen hand. Andra exempel härpå finnas i Torps tingslags HR:s lagfartsprotokoll från år 1830, där föreläggganden av denna typ, vilka skulle vara fullgjorda innan tredje uppbud beviljades, äro mycket vanliga.[6]

[2] Jfr ett uttalande i Lag- samt Allmänna Besvärs- och Oeconomie-utskottens bet. 13/1828—30 s. 27: ».... någon granskning-skyldighet av de så beskaffade avhandlingar, som för lagfarts eller intecknings erhållande till Härads-rätterna inlämnas, ingalunda kan domaren åligga i annat fall, än då klander däremot i laglig ordning väckes.» Jfr Wohlin s. 369 och 372.

[3] SJA XVIII s. 475.

[4] Se akten till H 1927 A 424.

[5] Då lägenheten sedermera visade sig uppgå till omkring 1/6 av stamhemmanet, meddelades fasta å blott så stor del av lägenheten, som motsvarade 1/10 av hemmanet. För sökandens rätt till återstoden meddelades på begäran inteckning för nyttjanderätt!

[6] Renov. intecknings- etc. protokoll 1830 vol. 5 fol. 640 m. fl. följ. samt — något annorlunda — 666 m. fl. följ. (RA).

Då man år 1853 ansåg sig införa ett lagfartsförbud, hade detta alltså åtminstone i viss utsträckning redan tillämpats av domstolarna.[7] Hur skulle läget då gestalta sig när detta förbud år 1858 upphävdes? Enligt uttalanden i riksdagen synes delade meningar hava rått vid underdomstolarna.[8] I 1867 års kommittébetänkande om inskrivning konstaterades, att det förfors olika vid olika häradsrätter. Några sades avslå ansökningar, om avgäld ej visats hava blivit fastställd, medan andra beviljade uppbud och fasta, utan att nämnda föreskrift dessförinnan blivit iakttagen. Kommitterade föreslogo ett uttryckligt stadgande av innehåll att inskrivning ej finge beviljas innan avgäld fastställts.[9] Något sådant stadgande kom dock icke till stånd och förarbetena till lagfartsförordningen lämna icke någon upplysning om anledningen härtill. År 1877 kom slutligen ett prejudikat från HD, enligt vilket lagfart å avsöndrad lägenhet borde beviljas oavsett att avgäld icke fastställts för denna.[1] Anmärkningsvärt är dock, att HRn, fyra av fem ledamöter i HovRn samt tre av sju justitieråd ville förklara ansökningen om lagfart vilande; HRns ordförande åberopade i yttrande att han följt den praxis som förut varit bruklig i domsagan. Ytterligare vitsord finnas från ett årtionde senare. Till 1889 års riksdag avlät JO en framställning om införande av förbud mot lagfart å icke fastställd avsöndring, ett förslag som dock ej vann riksdagens bifall. Enligt de uppgifter, som lämnades av JO och av talare i riksdagsdebatten skulle flertalet lantdomare före 1877 års prejudikat ha vägrat att meddela lagfart på en avsöndring, som ej prövats av KB, och många hade ej rättat sig efter prejudikatet.[2] Man kan kanske antaga, att avslaget på JO:s framställning icke föranledde någon ändring härutinnan.[3] Till ytterligare belysning av den oklara situationen bör anmärkas, att KMt vid utfärdandet av 1881 års förordning

[7] Märk dock, att HD:s utslag kom under den tid, då förberedelserna för 1853 års lagstiftning väsentligen fullbordats och frågan under en lång tid fick vila, nämligen från 1844 till 1853, vilket år denna lagstiftning utan större förberedelser genomfördes. Se Wohlin s. 275 ff.

[8] Se Wohlin s. 416.

[9] Nämnda betänkande motiven s. 56.

[1] H 1877 s. 581.

[2] Se LU utl. 32/1889 samt FKProt nr 21 s. 81 f. och 87, AKProt nr 24 s. 11 och 21.

[3] Även andra uttalanden finnas, som bestyrka denna underrätternas inställning, se Wohlin s. 419 samt Protokoll vid lantmätaremötena 1888 s. 3 f. och 1895 s. 101 ff. Jfr R 1930 Jo 12. I en riksdagsdebatt 7/5 1896 (FKProt nr 24 s. 37) uttalade LU:s ordf., en häradshövding, att han för sin del aldrig böjt sig för prejudikatet ifråga.

om hemmansklyvning och jordavsöndring uttryckligen avvisade, låt vara på formella skäl, ett förslag att förbud skulle stadgas mot lagfart på en icke fastställd avsöndring.[4]

Bland rättsvetenskapliga författare synes endast Schrevelius hava uttalat sig i frågan.[5] Han förklarar att lagfart är förbjuden när objektet för köpet är så beskaffat, att giltigt köp icke kan avslutas därom, t. ex. om jord eller andra lägenheter genom köp olagligen blivit från ett hemman avsöndrade. Därvid hänvisas till JB 4: 9 samt KF 19/12 1827 och KBr 5/2 1822. Denna tanke utföres emellertid ej närmare.

Vad härefter angår tillämpningen av bestämmelserna om att »vederbörande» kunde påkalla jämkning och återgång mot lösen bör till en början fastslås, att sådan talan kunde föras av den som var stamhemmanets ägare vid tiden för talans utförande. Praxis är på denna punkt fullt klar.[6] Å. Holmbäck framkastar frågan om därjämte officiell myndighet kunde anses avsedd med uttrycket »vederbörande», men avvisar i anslutning till Wohlin denna tanke.[7] Ingenstädes i praxis förekommer heller någon antydan om att man ifrågasatt något sådant. Också yttrade Danckwardt (som författat 1827 års förordning) i sitt anförande till statsrådsprotokollet den 19/10 1833, att man vid utfärdandet av nämnda författning icke ansåg sig kunna eller böra gå längre än att stadga bestämda utvägar för återgång eller rättelse av olaga upplåtelser, »*när det av vederbörande* (varmed menas jordägare) *yrkades,* alldeles i likhet med vad lagstiftningen varit hittills, samt Hovrätter och Högsta Domstolen under senare tider dömt i dylika frågor».[8]

Om man nu närmare undersöker praxis, finner man att frågorna om lösningsrätt enligt ifrågavarande lagstiftning äga så intimt samband med ett helt annat frågekomplex, nämligen det rörande

---

[4] Wohlin s. 415 not 1.

[5] Civilrätt II 1 uppl. s. 510.

[6] Se samtliga i det följande anförda rättsfall.

[7] FLU utl. 62/1937 s. 55.

[8] Statsrådsprotokollet för kammarärenden nämnda dag (RA). I ett av KMt fastställt utslag av år 1851, varigenom ansökan om godkännande av avsöndring avslogs, uttalade kammarkollegium att avsöndringen borde återgå (JFT 6 s. 69). Detta kan icke hava varit annat än ett platoniskt konstaterande av att förutsättningarna för en lösningstalan voro förhanden. — Jfr ovan s. 257 f.

I anteckningar efter föreläsningar av Nordling har förf. däremot mött den uppfattningen, att talan även kunde föras av »kronans ombudsman», se UUB Cod B 186 å 3 s. 309, B 186 ad s. 183 f. och B 186 ah s. 27 f.

klander av jord som varit föremål för tvesala, att även detta måste tagas med i framställningen. Först må reglerna härom i korthet antydas. Enligt JB 4: 4 gällde, att om någon sålde jord, som han förut sålt till annan, det köp skulle gälla som först gjordes. Denna regel ändrades genom KF 19/5 1845 ang. vissa förändrade föreskrifter i avseende på lagfart och nyttjanderätts inteckning.[9] Enligt denna KF skulle den överlåtelse gälla, därå, med företeende av laga åtkomsthandlingar, lagfart först söktes; om lagfart söktes samtidigt skulle den första överlåtelsen gälla. Nu tillämpades såsom förut framhållits den regeln, att om ett avtal angav sig avse ett visst hemman eller en viss hemmansdel, det ansågs omfatta hela den kamerala enheten och alltså jämväl alla därifrån gjorda avsöndringar som ej särskilt undantagits.[1] Efter 1845 kunde det alltså hända, att en lägenhetsägare, som ej lagfarit med sitt fång, förlorade sin rätt därigenom att stamfastigheten utan undantag för lägenheten lagfors för ny ägare i god tro.

Däremot var man tydligen helt främmande för den tanken att skydd mot tvesala skulle vara förmenat den, som förvärvat en olagligen avsöndrad lägenhet, just därför att avsöndringen var olaglig. 1853 års förbud mot lagfart på en avsöndrad lägenhet, som icke prövats och godkänts, blev föremål för en omild kritik på den grund att lägenhetsinnehavaren hindrades från att så snart som möjligt söka lagfart för att skydda sig mot tvesala. Detta betecknades såsom ett rent förbiseende av lagstiftaren, och man föreslog att domstolarna för att undanröja denna olägenhet skulle, utan direkt stöd i lag, upptaga en ansökan om lagfart och låta den förbliva vilande till dess bevis om besutenhet hunnit anskaffas.[2] Härmed avsågs att köparen skulle vara skyddad även i det fall att avsöndringen icke godkändes.[3] Också visar det sig att man i

[9] Lilienberg II s. 144.

[1] Se ovan s. 160.

[2] Se ett yttrande i Juridiska föreningen år 1855 (JFT 11 s. 106 ff.), som i PrästeSt:s Prot. 6/1856—57 s. 78 och BorgareSt:s Prot. s. å. nr 4 s. 658 påstås vara författat av dåv. justitiestatsministern justitierådet C. E. Günther. Se även förstnämnda prot. s. 80. Jfr JustR Schmidts ovan s. 261 omtalade votum i SJA XVIII s. 475.

[3] Se JFT 11 s. 109 nederst. Se vidare LU utl. 32/1889 s. 14, där utskottet i anledning av det ovan s. 262 nämnda förslaget att lagfart å avsöndrad lägenhet ej finge beviljas innan fastställelse skett yttrade bl. a.: »De statsändamål, vilka skola främjas å ena sidan av gällande lagstiftning rörande hemmansklyvning och jordavsöndring och å den andra av bestämmelserna om lagfart å fast egendom, synas nämligen vara av sinsemellan så olikartad natur, att stadgandena i båda dessa ämnen icke böra utan tvingande skäl sättas i beroende av varandra.»

praxis icke tvekade att med hänvisning till lägenhetsägarens lagfart avvisa ett påstående av stamfastighetens ägare om bättre rätt enligt reglerna om tvesala men samtidigt bifalla ett alternativt påstående om återgång mot lösen enligt avsöndringsförfattningarna. Denna situation kunde uppkomma i det tydligen icke så ovanliga fallet att ägaren av en hemmansdel stämde innehavaren av en bit jord på hemmansdelen med yrkande att jorden skulle avträdas om ej innehavaren kunde styrka sin rätt.[4] Av praxis framgår att denne måste försvara sig efter två linjer (framställningen avser blott det fall att jorden innehades med äganderättsanspråk). För det första riskerade han att enligt de nya reglerna om tvesala få lov att avträda sin jord utan lösen. Undgick han detta, riskerade han för det andra att nödgas avträda sin jord mot lösen enligt avsöndringsförfattningarna.[5] Ur jordpolitisk synpunkt blev effekten av bifall till talan i båda fall densamma: den avsöndrade lägenheten återförenades med stamfastigheten. Det är för övrigt tydligt, att det ofta kunde inträffa att stamfastighetsägaren var ivrig att få tillbaka en olaglig lägenhet utan lösen men däremot hade föga intresse av att lösa till sig den. I sådana fall kunde ju reglerna om tvesala hava självständig betydelse för uppnåendet av det mål, vartill avsöndringsreglerna syftade.

Den som av en lägenhets upplåtare förvärvat stamfastigheten kunde såsom antytts föra en på reglerna om tvesala grundad klandertalan blott om han köpt utan att lägenheten undantagits och om han var i god tro beträffande lägenhetens tillvaro.

Egendomligt nog gällde nu även beträffande talan enligt 1827 års förordning vissa liknande inskränkningar i stamfastighetsägarens möjligheter. Först och främst kunde talan om jämkning eller återgång icke föras av upplåtaren själv.[6] Ej heller torde

---

[4] SJA XXIII s. 105, XXIV s. 324, H 1890 s. 8. Jfr Danckwardt, Hemmansklyfning, s. 46: »Bland det första en köpare eller ny hemmansägare vanligen betänker, är att tillse, om han på ett eller annat [sätt?] kan åtkomma de lägenheter, som tillhöra hemmanet, men äro därifrån avsöndrade och av andra innehavas».

[5] Se SJA XXIV s. 308, XXV s. 24 (JustR Alexanderson) samt H 1875 s. 224.

[6] Danckwardt i statsrådsprotokollet för kammarärenden 19/10 1833 (RA): »Det är ock en antagen princip i lagskipningen, att samma person, som olagligen avsöndrat jord från hemman ej kan, på sitt yrkande, återtaga hemmansdelen; endast en blivande ägare.» Se vidare de i följande noter anmärkta rättsfallen, som e fortiori stödja denna sats. Om finländsk rätt se FJFT 1868—69 s. 172 ff. samt Chydenius, Lärobok i finsk kontraktsrätt, I 3 uppl. s. 87. Jfr ovan s. 258.

dennes universalsuccessorer hava ansetts kunna föra talan härom.[7] Men även den som köpt stamfastigheten med förbehåll om avsöndringens bestånd ansågs vara förhindrad att föra en sådan talan.[8] Att i detta avseende tänka sig en skillnad mellan återgångstalan och jämkningstalan synes ej möjligt, enär det, enligt lagtextens ord, i de fall då jämkning kunde ske ankom på lägenhetsinnehavaren att välja mellan jämkning och återgång.

Dylika förbehåll om avsöndrings bestånd brukade göras av den, som avsöndrat en lägenhet och därefter överlät stamfastigheten, då han eljest kunde riskera att bli ersättningsskyldig till köparen, om denne icke fick all den jord han räknat med, eller till lägenhetsägaren, om denne förlorade lägenheten.[9] Även vid följande överlåtelser av stamfastigheten kunde det finnas anledning att göra dylikt förbehåll av hänsyn till den förra eventualiteten. Då dylika förbehåll voro vanliga, blev också möjligheten till lösningstalan i samma mån inskränkt.

Vid bifall till en klandertalan på grund av tvesala skulle lägenheten återgå utan lösen. Dock gällde givetvis de för klandertalan i allmänhet antagna reglerna om skyldighet att giva ersättning för nödig, ev. nyttig kostnad. Huru en för lägenheten såsom sådan nödig men för stamfastigheten kanske icke ens nyttig byggnad skulle betraktas i detta avseende synes ovisst.

Återgång enligt avsöndringsförfattningarna skulle ske »mot skälig lösen». I praxis finnes exempel på att man dömt ut den ursprungliga köpesumman för lägenheten jämte ersättning för nyodlingar och förbättringar.[1] I andra fall talas om lösen eller skälig lösen, som skulle bestämmas genom laga värdering eller av gode män; det får väl antagas avse lägenhetens värde vid tiden för avträdandet.[2]

I övrigt rådde stor tvekan huruvida stamfastighetsägaren skulle vara skyldig att lösa byggnader och stängsel som uppförts efter

[7] H 1875 s. 224 (HovRn, beträffande jämkning dock ej enhälligt; ej prövat av HD).

[8] SJA VIII s. 392 (regeln är i varje fall förutsatt av samtliga instanser utom HD, som ej direkt uttalar sig därom) och XXIV s. 429 samt NT 1867 s. 299. Jfr ovan s. 258. Fallet SJA XXIV s. 308 synes visa, att ett allmänt förbehåll att stamhemmanet köptes »med lika rätt säljarna detsamma innehade» ej hindrade talan. Jfr SJA XXIV s. 431: hemman köpt med förbehåll om lagliga avsöndringar, alltså kunde talan föras enligt 1827 års förordning (avser avs. på viss tid). Se även SJA XXV s. 24 (LagmRn).

[9] Jfr JB II s. 168 och 194.

[1] SJA XXIII s. 105.

[2] SJA XXV s. 24, XXXI s. 574 (JustR Quensel). Jfr SJA XX s. 292 (byte).

avsöndringens tillkomst. Att lägenhetsinnehavaren ägde rätt att bortföra dessa tillbehör synes hava ansetts klart, men detta måste i regel hava varit förlustbringande för honom. Frågan var föremål för diskussion i Juridiska föreningen år 1852[3], därvid flertalet yttranden gingo i den riktningen att hemmansägaren ej kunde tvingas lösa byggnader som uppförts efter avsöndringen men väl hade rättighet därtill[4].

Några andra spörsmål böra även beröras. I några fall ogillades en mot talan enligt avsöndringsförfattningarna gjord invändning om preskription enligt KFörkl 14/5 1805, enär denna författning ej ansågs tillämplig.[5] Likaså ansågs fasta icke hindra lösningsrätt.[6] Även om avgäld icke utfästs vid upplåtelsen av avsöndring, ansågs ny ägare av hemmanet äga påfordra, att vederbörlig avgäld skulle utgå, och hänvisades i sådant fall av domstolen att hos KB begära fastställelse därav.[7]

En utväg att undgå lösningstalan var att begära mantalssättning av lägenheten, vilket kunde ske om denna uppfyllde de för hemmansdel uppställda kraven på besutenhet. Det har förut framhållits, att författningen utgick från att mantalssättning kunde ske blott då lösningstalan väckts, men att man i praxis även eljest medgivit mantalssättning då parterna voro ense.[8] I 6 § av KF 6/8 1864 föreskrevs, att frågor om »hemmansklyvning och besutenhet» borde avgöras av HR, och i § 19 mom. 2 att mantalssättning finge ske, sedan »i laga ordning» blivit avgjort, att jorden medförde besutenhet. Sannolikt fattades dessa stadganden blott som ett förtydligande av 1827 års förordning. Enligt 1853 års författning skulle besutenhet prövas av sockennämnd. Förf. har emellertid påträffat två fall, från åren 1857 och 1873, då kammarkollegium fastställt mantalssättning utan att besutenhetsprövning i annan ordning föregått. Det förra målet prövades även av

[3] JFT 4 s. 175 ff., 5 s. 81 f.

[4] Samma princip tillämpades av HD i SJA XXXIII s. 218, som att döma av rubriken avser talan enligt 1827 års förordning. Lösen för marken skulle emellertid ej utgå; anledningen härtill framgår dock ej av referatet, som f. ö. innehåller en direkt hänvisning till nämnda diskussion.

[5] H 1875 s. 224, 1900 s. 59. I annan riktning möjligen SJA XXIV s. 439?

[6] SJA VIII s. 392 (av HRns dom synes framgå, att lägenhetsinnehavaren åberopat fasta). Jfr ovan s. 247. I utlåtande 15/11 1879 föreslog kammarkollegium att lösningsrätt blott skulle finnas, då lägenheten försålts, och göras gällande inom natt och år från det lagfart beviljats (se akten till KF 6/8 1881, RA).

[7] SJA XVI s. 459, JFT 10 s. 194, H 1881 A 230.

[8] Se ovan s. 198 f.

KMt i anledning av besvär i annat avseende utan att någon ändring gjordes.[9]

Efter det att 1853 års skärpta lagstiftning upphävts år 1858, genomfördes i KF 6/8 1864 vissa smärre ändringar.[1] Bl. a. borttog man minimigränsen för avsöndrad lägenhets storlek och tillät avsöndring jämväl från självständiga och avsöndrade lägenheter.

Genom KF 6/8 1881 utsträcktes rätten att avsöndra till en femtedel av stamfastighetens ägovidd.[2] Då besutenhetslagstiftningen i fråga om hemmansklyvning nu upphävdes, borttogs även villkoret att lägenhet skulle medföra besutenhet för att få mantalssättas. Då något förbud mot lagfart å icke fastställd avsöndring icke kom till stånd, var ju rätten att avsöndra därmed i realiteten fullt fri, eftersom varje påstående om lösningsrätt kunde mötas med en begäran om mantalssättning, vilket knappast var någon olägenhet för köparen.[3]

Utfärdandet av HKL betydde emellertid en skärpning av kontrollen. I anledning av grundskatternas avskrivande borttog man i HKL alla stadganden om påläggande av avgäld och därvid formulerades bestämmelsen om KB:s prövning i 21 § sålunda att KB skulle, om avhandling angående avsöndring vore med lagen överensstämmande, meddela fastställelse å avsöndringen. Samtidigt föreskrev man, att å upplåtelse, varigenom jord eller annat från hemman eller lägenhet avsöndrats, lagfart ej finge beviljas förr än fastställelse å avsöndringen meddelats. Under förarbetena föranledde detta stadgande ytterst ringa diskussion (bortsett från frågan om legalitetsprövningen borde åligga KB eller kunde göras av HRn vid lagfarten).[4] Man synes hava tänkt mera på behovet av reda och ordning i äganderättsförhållandena än på behovet av hinder mot överträdelse av de kvarstående avsöndringsförbuden. I övrigt bibehölls det äldre stadgandet om jämkning och återgång mot lösen oförändrat i 25 §, medan möjligheten till mantalssättning av olaglig avsöndring borttogs. Denna möjlighet hade bibe-

[9] Kammarkollegii utslag 5/6 1857 ang. Sandby nr 10 i Kristianstads län, refererat JFT 20 s. 81, och 11/2 1873 ang. Hönebäck i Nyköpings län. I båda målen hade provinskontoret påpekat, att besutenhetsprövning ej skett, utan att detta föranledde någon kollegii åtgärd.

[1] Wohlin s. 403.

[2] Wohlin s. 414.

[3] Jfr dock det ovan s. 262 sagda om underdomstolarnas praxis i lagfartsfrågan.

[4] Bet. 1892 om HKL s. 27 f., KProp 37/1896 s. 23, 49, 67, 76, 105 och 120 f., LU utl. 72/1896 s. 18, FKProt 24/1896 s. 30 ff. och AKProt 43/1896 s. 14 ff. och 19 ff.

hållits i 9 § av 1892 års kommittéförslag, som här inlagt en hänvisning till förfarandet vid ägostyckning. Inom HD anmärktes, att en fördelning av mantalet skulle åstadkomma vissa formella olägenheter, varför en sådan avsöndring borde kunna »upphöjas» till självständig fastighet i kameralt hänseende genom att skatten fördelades utan fördelning av själva mantalet.[5] Vid lagens slutliga redigering ansågs ej heller detta lämpligt, varför möjligheten till mantals- eller skattefördelning helt uteslöts.[6] Detta medförde emellertid den konsekvensen, att en talan om inlösen av olaglig avsöndring icke såsom enligt 1881 års förordning kunde mötas med en begäran om mantalssättning, och att alltså dylika lösningsanspråk nu åter kunde tänkas förekomma.

Under de följande årtiondena tillkommo vissa avsöndringsförbud av annan karaktär än de äldre. De kunna snarast karakteriseras såsom förelöpare till bestämmelserna i JDL och FBL om kontroll å jordstyckningen. Någon särskild diskussion om behovet av sanktioner förekom emellertid icke vid dessas utfärdande och inga nya bestämmelser härom kommo till stånd.[7]

Slutligen upphävdes bestämmelserna i HKL genom JDP 6 §; dock skulle enligt 14 § äldre lag fortfarande tillämpas i fråga om avsöndring, som skett innan nya lagen trädde i kraft, »vederbörande emellertid obetaget att, där icke fastställelse å avsöndringen meddelats eller laga hinder eljest möter, göra det upplåtna området till föremål för avstyckning». I anslutning till denna bestämmelse kan det vara av intresse att göra klart i vad mån HKL och äldre avsöndringsförfattningar ännu kunna vara av betydelse.[8] Enligt övergångsbestämmelsen till HKL skulle KF 6/8 1881 alltjämt vara tillämplig beträffande sådan avsöndring, som skett före 1897. Sistnämnda författning saknade däremot övergångsbestämmelse, och den har därför ansetts tillämplig även på avsöndringar, som skett före dess ikraftträdande.[9] Lägenhet, som överskrider den i nämnda förordning stadgade storleksgränsen

---

[5] KProp 37/1896 s. 45. Jfr ovan s. 205.

[6] A. st. s. 111 och 115. Att ägostyckningsförfarandet icke kunde göra motsvarande tjänst se ovan s. 205 f.

[7] Se lagar 31/8 1907, 12/5 och 19/6 1917 samt 23/5 och 4/7 1924 om ändring av HKL 20 och 21 §§. Se även lagar 25/5 1917 och 22/6 1921 om ströängar. Å andra sidan gåvos vissa lättnader genom lagar 30/12 1898 och 4/5 1906 om ändring av HKL 30 och 22 §§.

[8] Jfr Westring, HKL, 2 uppl., s. 129 ff.

[9] Se R 1909 ref. 78 (avs. 1865) samt R 1922 Jo 45 (avs. 1803).

kan mantalssättas, och en talan om återgång kan alltså därmed alltid avvisas.[1] En vid tillkomsten olaglig avsöndring kan vidare godtagas såsom grundval för avstyckning, och om avstyckning skett måste givetvis talan om återgång vara utesluten. Men även om en avsöndring icke kan räddas på detta sätt, kvarstår beträffande avsöndring efter 1896 möjligheten för KB att ge dispens från storleksgränsen (HKL 22 §).

Härefter skola några ord nämnas om jorddelningslagstiftningens förhållande till den restriktiva avsöndringslagstiftningen.

Förut har redogjorts för stadgandet i SS 1866 83 §, enligt vilket »sådana till hemman hörande lägenheter, som lagligen därifrån upplåtna blivit», skulle ingå i skifte blott om de hindrade ordentlig och formlig skiftesläggning.[2] Meningen kan icke gärna vara annan än att olagligen avsöndrade lägenheter alltid skulle ingå i skiftet och att man alltså skulle taga mindre hänsyn till deras intresse av att kvarligga oförändrade.

HD har emellertid i ett fall från år 1870 förklarat, att förrättningsmännen vid behandling av en avsöndrad lägenhet icke hade befogenhet att ingå i bedömande av om lägenheten blivit i enlighet med de i lag givna föreskrifterna från hemmanet avsöndrad.[3] Ett exempel finnes dock på att HD frångått denna princip genom att förklara, att en från ett helt skifteslag avsöndrad lägenhet, vilken icke fastställts och uppenbarligen var för stor, skulle intagas i skifte.[4] Ett alternativ härtill skulle vara att man fäste avseende vid om avsöndringen fastställts av KB eller ej. Från rättspraxis finnes dock ett stort antal fall rörande tillämpningen av SS 1866 83 §, där det i referaten aldrig ens omtalas, huruvida fastställelse ägt rum eller ej, varför man torde böra antaga att detta ansetts irrelevant.[5] Ett undantag härifrån utgör ett sent fall från år 1931, där HD synes hava följt ett uttalande av LantmSt, enligt vilket blott en fastställd avsöndring skulle kunna med stöd av 83 § uteslutas ur skifte.[6]

Att ägolott utlagts för en i skifte intagen avsöndrad lägenhet oavsett om avsöndringen fastställts utvisar diskussionen kring

---

[1] Se R 1930 Jo 12. Jfr H 1900 s. 59 och 1907 s. 431.
[2] Se ovan s. 39 f.
[3] NT 1872 s. 86. Jfr bet. 1918 om JDL s. 267 f.
[4] H 1916 B 303 (SvLT nr 32). Jfr måhända även H 1909 B 470 (TfL nr 48).
[5] Se ovan s. 39.
[6] H 1931 B 257.

jordregistret.[7] Detta förfarande torde icke hava avvikit från HD:s ståndpunkt.[8]

I JDL har motsvarande problem lösts efter andra linjer, vilka förut antytts.[9]

Stadgandena i HKL medförde även en annan påföljd då olaglig avsöndring skett. Vid ägostyckning skulle avsöndrad lägenhet avsättas såsom gemensam för styckningslotterna eller tilläggas någon viss av dem. Någon reell betydelse hade denna skillnad egentligen endast beträffande rätten att uppbära avgäld.[10] Bestämmelserna tolkades så, att en ägostyckningslott icke fick till mer än en femtedel bestå av avsöndrad jord, om ej särskilt tillstånd till avsöndring utöver denna gräns erhållits.[11] Om mer än en femtedel av styckningsfastigheten avsöndrats utan tillstånd, fick ägostyckning överhuvud taget ej ske.[12]

D. Styckningsförbudens effektivitet.

Det är svårt att på grundval av hittills gjorda undersökningar bilda sig en bestämd uppfattning om hur klyvningsförbuden verkade under 1700-talet.[13] Det är alldeles tydligt av Wohlins framställning att klyvning i stor utsträckning ägde rum trots förbuden. Myndigheternas klagomål lämna icke rum för någon tvekan härom.[14] Men av materialet synes å andra sidan framgå, att klyvningsförbuden av dem som berördes därav fattades såsom ett tvång på deras handlingsfrihet.[15] Också var det tydligen flerstädes vanligt, att man efter tillkomsten av 1747 års förordning verkligen bekvämade sig till att begära myndighets tillstånd till klyvning.[16] Att inlösen av för små hemmansdelar förekom är även tydligt.[17]

---

[7] Se ovan s. 14.
[8] Se NT 1872 s. 86 och H 1930 B 818.
[9] Se ovan s. 51 och 62. Jfr s. 73 f.
[10] Westring, HKL, 2 uppl. s. 71.
[11] H 1904 s. 322, 1910 B 675 (TfL nr 44), 1915 B 125 (SvLT nr 11), 1916 s. 136 och 1917 s. 585.
[12] H 1913 s. 373 och 1919 s. 67. En sådan regel gällde däremot ej vid klyvning, se H 1920 s. 529.
[13] Om äldre tid se Wohlins negativa uppfattning s. 23 och häremot Edling i Uppländska domböcker I s. 27, IV s. 33.
[14] Wohlin kap. II samt s. 166 ff.
[15] Wohlin s. 95 ff.
[16] Se Wohlin s. 166 f.
[17] Se t. ex. Wohlin s. 96.

Beträffande avsöndringsförbuden äro uppgifterna om den faktiska utvecklingen sparsammare. Även här synes man emellertid kunna konstatera både att förbuden i stor utsträckning överträddes och att de hade en viss effekt.[18]

I landshövdingeinstruktionerna 28/1 1687 (§ 37) och 4/11 1734 (§ 36) ålades landshövdingarna att ingripa, då skattehemman betungades med för många åboer och »låta förfara därmed efter Kongl. Förordningar, tillhållandes dem, som minsta lott hava, att låta utlösa sig», såsom den senare författningen uttrycker saken.[1] Men inlösen kunde ske endast om någon delägare fanns, som var intresserad därav och hade erforderliga medel. Det bötesstraff, varom talas i 1684 års förordning, avsåg väl närmast att träffa den, som ej ville låta sig utlösa. Det är likväl ett genomgående drag i olika författningar och skrivelser i dessa ämnen att man förutsätter att de administrativa myndigheterna verkligen hade möjlighet att åstadkomma något resultat. Måhända bör man icke fästa sig så mycket vid detta, men man föranledes dock att uppställa den frågan huruvida icke dessa myndigheter hade även direkta maktmedel till sitt förfogande för att ingripa mot dem som olagligen sutto på för små fastigheter. Ytterligare en anledning att ställa frågan är det förhållandet att materialet synes giva vid handen att förbudens effekt var större under 1700-talet än under det följande århundradet, då de visade sig vara utan betydelse i stort.

Man kan då erinra om bestämmelserna i husesynsordningen 18/7 1681[2] och senare i BB 27 kap. av 1734 års lag, enligt vilka en sträng uppsikt var anordnad över skattebondens sätt att sköta sitt jordbruk. Han var sålunda vid äventyr av böter ålagd att odla och bygga i viss ordning. Några bestämmelser som direkt kunde vara tillämpliga på olaglig klyvning eller avsöndring funnos emellertid knappast här; klyvning och avsöndring föranledde ju i regel mer odling och bebyggande än förut.[3]

Vidare kunde man ifrågasätta om icke tjänstehjonsstadgorna gåvo möjlighet till effektivt ingripande.[4] Enligt dessa skulle var

[18] Wohlin kap. VIII, bl. a. s. 352 f.

[1] Årstrycket, den senare även Modée II s. 1095. Jfr Wohlin s. 37 f.

[2] Årstrycket.

[3] Däremot kunde man tydligen med hjälp av dessa bestämmelser hindra sammanläggning av flera hemman till en bruksenhet, vilket kallades avhysning. Se v. Bonsdorff, Kamerallagfarenhet, I s. 65 f.

[4] För den nu behandlade tiden ifrågakomma stadgor 23/11 1686 (Schmedeman

och en vara skyldig att taga årstjänst som icke var sysselsatt inom vissa lovliga yrken. Bland de tillåtna näringsfången nämndes t. ex. i 1739 års stadga »lantbruk å hemman eller torp» (se Art. 1 § 1). Det kunde nu ligga nära till hands att antaga, att lantbruk icke kunde åberopas såsom laga försvar (d. v. s. ursäkt för att icke taga tjänst) om det bedrevs på en hemmansdel, som var mindre än författningarna om klyvning tillåto, eller på en olaglig avsöndring.

Författningarnas text ger icke någon ledning. Icke heller har förf. i tillgänglig litteratur kunnat finna någon upplysning på denna punkt, och det synes icke vara möjligt att utan ytterligare källforskningar, vartill förf. icke haft tillfälle, lämna ett bestämt svar på frågan om man tillämpat författningarna på angivet sätt.[5] Det synes emellertid icke uteslutet att så kan hava varit förhållandet. Ur politisk synpunkt hade reglerna om tjänstetvång och delningsförbuden mycket nära samband, i det att de ur en synpunkt utgjorde olika medel att reglera fördelningen av arbetskraften på landsbygden.[6]

Även om det nu skulle ha förhållit sig så, att laga försvar kunde vinnas endast å laglig hemmansdel eller avsöndring, blev en sådan regel väsentligen kringskuren genom KF 8/3 1770 ang. uppmuntringar till jordbrukets upphjälpande, vilken stadgade bl. a. att ingen som trätt i gifte och ägde visst boningsrum, eller vore å visst ställe boende, skulle emot sin vilja tvingas till årstjänst.[7] Härtill må läggas ett uttalande av Anders Chydenius från år 1778 att tjänstehjonsstadgan av 1739 »nu mera i de flesta omständigheter blivit på de flesta orter i riket till sin verkan såsom död och vilande».[8]

Från 1800-talet föreligga uttalanden, som visa att man icke ansett sig kunna ingripa mot jordstyckningen med hjälp av de

---

s. 1077), 6/8 1723 (årstrycket) och 21/8 1739 (Modée II s. 1582). Se vidare Winroth, Om tjenstehjonsförhållandet, s. 43 ff., samt Montgomery, Tjänstehjonsstadgan och äldre svensk arbetarpolitik, Historisk tidskrift 1933 s. 245 ff.

[5] Utgör måhända det i Wohlin s. 97 not 3 citerade uttalandet stöd för ett jakande svar?

[6] Sambandet framhålles av Wohlin s. 28 f., 74 f. och 93 samt av Montgomery s. 245 och 262 ff. Prof. Bertil Boëthius har haft vänligheten meddela förf., att han icke från sina undersökningar rörande 1700-talets ekonomiska historia bevarat något minne av att man skulle ha sökt i administrativ väg, exempelvis genom tillämpning av stadgandena om tjänstetvång, ingripa mot jordstyckningen.

[7] Modée IX s. 260. Jfr Montgomery s. 265.

[8] Tankar om husbönders och tienstehions naturliga rätt, s. 49.

med visst uppehåll fram till 1885 ännu gällande reglerna om åtgärder mot dem som saknade laga försvar. För övrigt voro dessa regler numera uppmjukade så att laga försvar kunde åberopas ej blott av den, som bedrev vissa uppräknade näringsfång, utan även eljest av den, som med myndighets intyg styrkte, att han var »känd såsom den där ärligen sig försörjer», för att citera stadgan om försvarslöshet 29/5 1846.[9] P. E. Bergfalk uttalade i en avhandling från år 1833, att äganderätt till mindre hemmansdel än sådan, som medförde besutenhet, icke kunde förkastas såsom laga försvar, så länge ägaren ej blivit tvungen att frånträda den. Huruvida han var av samma mening beträffande med äganderätt avsöndrad lägenhet är oklart.[1] Winroth menade att man både beträffande hemmansdelar och avsöndrade lägenheter borde fritt pröva, huruvida vederbörande jordbrukare verkligen kunde hava sin bärgning på fastigheten.[2] Det finns inga vittnesbörd om att bestämmelserna verkligen använts såsom stöd för delningsförbuden. Man har, såvitt förf. kunnat finna, under den nu mycket livliga diskussionen om kontrollbestämmelserna mot olaglig jordstyckning icke talat om möjligheten av ett ingripande på denna väg. Tvärtom utsades ofta, att de stadgade lösningsrätterna voro de enda medel med vilka olaglig styckning kunde bekämpas, bortsett från episoden 1853—1858.[3]

Att dessa lösningsrätter, även om de, såsom framgår av rättsfallssamlingarna, i viss utsträckning tillämpades, under 1800-talet icke kunde hindra jordstyckningen att gå utöver de av lagstiftningen uppdragna gränserna, därom överflöda vittnesbörden. Det må vara nog att här åberopa Wohlins sammanfattande slutsats att

---

[9] Se § 1. Jfr stadgan 29/6 1833 § 1. Se också legostadgan 15/5 1805 (årstrycket) art. 1 § 1.

[1] P. E. Bergfalk (præs.), Om försvarslösa personers behandling, s. 19.

[2] Winroth, Om tjenstehjonsförhållandet, s. 80.

[3] Se t. ex. ett uttalande av notarien, sedermera presidenten greve Wrangel i en reservation till kammarkollegii und. utl. 27/2 1843 ang. det förslag, som ledde till KF 13/7 1853 om hemmansklyvning m. m.: »Där någon icke ville eller kunde lösa ut den obesutne, och denne lika litet ville låta sin lott av annan förvaltas, hade varken lagen eller 1827 års författning något medel att hindra den obesutne från att där bosätta sig, skattskrivas och komma i åtnjutande av alla medborgerliga rättigheter och skyldigheter.» Jfr L. G. Rabenius (præs.), Om hemmans klyfning, s. 16 f., Danckwardt, Hemmansklyfning, t. ex. s. 15, samt JFT 11 s. 109.

I föreläsningsanteckningar efter Nordling och Wilhelm Sjögren (UUB Cod B 186 ä 1 s. 165 och B 189 ag s. 292 f.) påstås att det är ej blott en rättighet utan även en skyldighet för stamfastighetens ägare att lösa olagligen avsöndrad lägenhet. Med detta påstående är dock icke mycket vunnet.

strävandena att medelst besutenhetslagstiftningen reglera jordstyckningen efter lagstiftarens önskan blevo i stort sett misslyckade.[4]

2. Gällande rätt.

A. Inledning.

JDL känner två delningsinstitut med därtill anknutna förvärvstyper, dels laga skifte (förvärv av ideell andel), dels avstyckning (förvärv av ägovidd med ev. andel i samfällighet). Härtill kommer ännu en delningsform, utbrytning av servitut, men denna är icke avsedd att motsvara någon förvärvstyp utan utgör blott ett medel att korrigera en annan upplåtelseform, servitut, i sådana fall då denna visat sig icke motsvara sitt ändamål. Samma delningsformer återfinnas i FBL, där dock det vanliga avstyckningsinstitutet utbyggts med formerna avstyckning genom fastställelse av stadsplan och genom fastställelse av tomtindelning.

Det gäller alltså i det följande att för dessa båda huvudformer undersöka, vilka konsekvenser det kan ha för ett förvärv att detta icke föranlett lantmäteriteknisk delning och ev. icke kan föranleda sådan. I samband med avstyckningen kommer även ägostyckningen att något beröras. Avstyckningen har ju vuxit fram ur ägostyckningen, och de här behandlade problemen uppstodo i väsentligen samma form redan vid tillämpningen av ägostyckningsinstitutet.

I de första förslagen till JDL avsåg man icke att underkasta jorddelningen någon egentlig kontroll ur jordpolitisk synpunkt. Först i och med jordstyckningskommissionens betänkande år 1920 skedde en omsvängning, som resulterade i de nu i JDL upptagna, förut antydda bestämmelserna.[5] Frågan om behovet av regler, som garanterade att den lantmäteritekniska delningen också komme att följas vid indelningen i bruksenheter var emellertid föremål för ganska ringa uppmärksamhet.[6] Bestämmelsen i HKL 25 § om jämkning och lösen av avsöndrad lägenhet försvann utan att

[4] Wohlin s. 489.
[5] Se ovan s. 189 f.
[6] Jfr bet. 1920 om JDL s. 191 ff.

man, såvitt förf. kunnat finna, diskuterade behovet av denna bestämmelse eller någon ersättning därför. Ej heller upptogos några bestämmelser motsvarande de äldre sedan 1881 upphävda reglerna om lösningsrätt vid för långt gången klyvning.[7] 1896 års förbud mot lagfart å icke utbruten ägovidd bibehölls utan någon närmare diskussion.

Däremot var man inriktad på att söka förhindra sämjedelningar i inskränkt mening, d. v. s. faktisk uppdelning av en enhet mellan flera personer, vilka ägde ideella andelar i denna. Resultatet av diskussionen blev egentligen endast att det fastslogs att en dylik delning icke i lantmäritekniskt avseende hade någon effekt, och att man alltså vid tillämpningen av JDL (i regel) icke skulle taga någon hänsyn till sämjedelning som skett efter lagens tillkomst.[8]

I sitt yttrande 9/6 1921 över jordstyckningskommissionens betänkande uttalade emellertid LantmSt, att det mål man ville nå genom inskränkningar i rätten att dela jord icke kunde vinnas enbart genom bestämmelser på skifteslagstiftningens område. Styrelsen fortsatte: »Målet kan enligt styrelsens mening ernås endast därigenom, att arvslagstiftning och bestämmelserna angående fång av fast egendom samt lagfart däråt samarbetas med jorddelningslagstiftningen därhän, att utbrytning på marken stipuleras såsom en förutsättning för lagfart och att fånget blir ogiltigt, därest icke utbrytning befinnes kunna ske och lagfart inom viss tid utverkats. Lagstadgas inskränkningar i rätten att dela jord, utan att samtidigt lagstiftningsåtgärder i andra ovan berörda delar vidtagas, är styrelsen övertygad, att man har att räkna med att jordägarna gå vid sidan av lagen och tillgripa sämjedelningar, varigenom jordregistret och fastighetsboksväsendet bleve ineffektivt och utvecklingen komme att följa samma linjer som i vissa delar av Kopparbergs län. Formalisering av köpe- och bytesavtal eller förbud mot inteckning å sämjedelade lotter eller andra liknande palliativartade åtgärder torde härvid komma att visa sig maktlösa.»[9] Styrelsen hänvisade även till sin und. framställning 27/5 1920, där dessa tankegångar närmare utvecklats.[1] Detta initiativ från LantmSt föranledde emellertid icke någon åtgärd.

---

[7] Om ÄB 12: 7 jfr bet. 1918 om JDL s. 165 f. samt ovan s. 240 och 252 f.
[8] Se vidare nedan s. 284 f.
[9] SOU 1924: 40 s. 129 f.
[1] Tryckt i SvLT 1920 s. 99 ff. Se även LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 138 och 411 f., bet. 1920 om JDL s. XII, SOU 1924: 40 s. 49 f. och AKProt 42/1926 s. 37.

Det må tilläggas, att någon diskussion av denna fråga icke förekom i förarbetena till FBL och ej heller vid ägostyckningsinstitutets tillkomst eller vid införandet av restriktioner i fråga om detta instituts användning.

Man är sålunda hänvisad till att undersöka, vilka konsekvenser frånvaron av lantmäteriteknisk delning, eller ev. den omständigheten att sådan ej kan äga rum, kan ha vid tillämpningen av de vanliga civilrättsliga reglerna om fång till fast egendom, vilka gällde redan vid tillkomsten av JDL och FBL och i stor utsträckning redan under den tid, då 1800-talets kontrollsystem ännu var i kraft.

B. Förvärv av ideell andel. Sämjedelning.

En av de erkända förvärvstyperna utgör förvärv av ideell andel i lantmäteriteknisk enhet. Till en fullbordad förvärvs- och utbrytningsprocedur hör såsom förut framhållits tre moment: förvärv, uppdelning på marken och abstrakt delning, de båda sista genom myndighets åtgärd. Det gäller nu att undersöka verkan därav att abstrakt delning uteblir och delning på marken sker utan myndighets åtgärd.

Situationen är emellertid den, att redan förvärv utan påföljande delning har praktisk betydelse. Delägarskap till ideella andelar har betydelse icke blott såsom en övergångsform i avbidan på delning utan även som en stadigvarande form för ägande, och det är i detta avseende erkänt och särskilt reglerat i lagstiftningen, framför allt genom lagen om samäganderätt.[2] Det står därför utom diskussion att ett förvärv av ideell andel i lantmäteriteknisk enhet godkännes såsom ett fullgiltigt laga fång oberoende av om utbrytning sker.

Lagfart kan sålunda meddelas på ideell andel i registerfastighet och därmed på ideell andel i lantmäteriteknisk enhet.[3] Det är uppenbarligen icke fråga om annat än att lagfarten skall giva samma ställning åt den som förvärvat ett sådant objekt som åt den som förvärvat en hel lantmäteriteknisk enhet. På denna upp-

[2] Jfr också reglerna om enkla bolag m. m.

[3] Se t. ex. Undén, LagfF, 3 uppl. s. 20. Då registerfastighet utgör ideell andel i lantmäteriteknisk enhet (se ovan s. 124), framgår det icke ens av beslutet om lagfart att en ideell andel i visst område avses.

fattning vilar också regeln att den som äger en viss andel i en registerfastighet kan inteckna hela denna andel.[4]

Om emellertid ett överlåtelseavtal träffats under villkor eller förutsättning att utbrytning skall ske, men myndigheterna vägra utbrytning och kontrahenterna ej heller enas om en privat delning, kan givetvis envar av dem påfordra avtalets återgång. Denna fråga saknar dock i detta sammanhang större principiellt intresse.

Undersökningen skall nu gälla verkan av att delägarna i en lantmäteriteknisk enhet överenskomma om att dela denna. Samäganderättslagen förutsätter att gemenskapen i fråga om en lös sak kan upplösas genom att delägarna enligt överenskommelse dela saken mellan sig.[5] I fråga om fast egendom givas stadganden om upplösning av gemenskapen genom laga skifte (se 7 §). Däremot ger lagen icke någon bestämmelse om verkan av en delning av fast egendom genom privat överenskommelse. Dylika överenskommelser hava kommit till stånd i stor utsträckning, och det har visat sig nödvändigt att i lag och rättspraxis pröva, vilken verkan, som tillkommer dem.

Avtal om delning av lantmäteriteknisk enhet mellan kvotdelsägare hava emellertid icke i rättslivet hållits åtskilda från avtal om delning av mark, samfälld för flera lantmäteritekniska enheter. Gemenskapen mellan dem, som hava andel i dylik samfälld mark, regleras framför allt av bysamfällighetslagen. Även denna lag förutsätter att gemenskapen kan upplösas genom laga skifte, men den uttalar sig lika litet som samäganderättslagen om verkan av en privat uppdelning.[6] Också dylika uppdelningar hava varit mycket vanliga.

I den följande framställningen komma alltså dessa båda typer

[4] Se JB II s. 28 och 322 f., Lamm, Inteckning, s. 102 ff. och 181 ff., Olivecrona, IntF, 2 uppl., s. 20 samt C. Arhusiander i SvJT 1934 s. 463. Diskussionen har tydligen blott avsett det fall att registerfastighet och lantmäteriteknisk enhet sammanfalla. Däremot råder meningsskiljaktighet i frågan huruvida en person kan inteckna en ideell andel i en registerfastighet, då han själv äger hela registerfastigheten (resp. viss del av en av honom själv ägd andel). Se a. st. och I. Kramer i SvJT 1934 s. 590. Olivecrona framhåller emellertid, att, om andelen utbrutits genom sämjedelning, det med hänsyn till den rättsliga betydelse, som tillerkännes sämjedelning, icke torde vara möjligt att vägra inteckning i en sådan fastighet. Härvid bör dock erinras om att om två till samma lantmäteritekniska enhet hörande sämjelotter kommit i samma ägares hand, de därmed ansetts förenade. Reservationen kan alltså icke få någon betydelse annat än i det fallet att samma person äger dels en sämjelott, dels en ideell andel i annan sämjelott av samma registerfastighet. Jfr ovan s. 80.

[5] Jfr KProp 86/1904 s. 17, 50 och 53.

[6] De fall då dylika samfälligheter enligt särskilda föreskrifter överhuvud taget icke få skiftas lämnas här åsido. Se lagen om häradsallmänningar m. fl. lagar.

av delning att behandlas utan åtskillnad, där ej särskilda omständigheter föranleda annat. Delningar av dessa slag bruka betecknas såsom sämjedelningar. Denna term användes emellertid i viss utsträckning även om andra privata delningar och t. o. m. om ett slag av delning genom myndighets försorg.[7] I det följande skall den användas endast i förstnämnda betydelse.[8]

Då en sämjedelning grundar sig på överenskommelse mellan delägarna, är givetvis denna överenskommelse av stort intresse då det gäller att bedöma delägarnas inbördes förhållande. Det är emellertid anmärkningsvärt att det i rättspraxis ytterst sällan åberopas några dylika avtal såsom normgivande för de genom delningen uppkomna rättsförhållandena. Anledning härtill är väl att sämjedelning ofta förrättats enligt muntliga avtal mellan delägarna, och att, även om i regel skriftlig handling upprättats — ev. med lantmätares hjälp —, denna inskränkt sig till en beskrivning av lotterna och icke därutöver innehållit några bestämmelser om delningens rättsverkan.[9] Ofta förekommer för övrigt, att en sämjedelning föreligger utan att man har någon kännedom om hur den tillkommit.[1] Skifteslagstiftningskommissionen ansåg att man vid bestämmandet av delningsgrund borde betrakta en dylik delning av okänt ursprung inom by, som ej undergått storskifte, enskifte eller laga skifte, såsom tegskifte, vilket enligt kommissionens förslag skulle innebära, att i visst avseende skulle tillämpas andra regler än dem som avsågos gälla veterligen sämjedelad jord.[2]

---

[7] Se nedan s. 281 och 291.

[8] Malmström har visat att man beträffande 1800-talet i viss utsträckning har att räkna med den uppfattningen att vid dödsfall varje arvinge omedelbart förvärvade en mot hans arvslott svarande ideell andel i en den avlidne tillhörig fastighet, se Successionsrättsliga studier s. 83 ff. Med utgångspunkt härifrån synes man ha anledning att såsom sämjedelning i inskränkt mening betrakta även det fall att arvingar i arvskifte fördelat en fastighet utan att såsom första led i överenskommelsen uttryckligen förklara att var och en skulle äga viss ideell andel däri. Att en dylik fördelning kunde hava en annan karaktär framgår emellertid av bestämmelsen i KF 19/12 1827 (Lilienberg II s. 117) 2 kap. 9 §, resp. KF 6/8 1864 (Lilienberg II s. 110) § 14. Se Wohlin s. 357 f., 376, 384 och 414. Jfr H 1884 s. 182.

[9] I FRKMedd XVI s. 35 f. finnes intaget ett skriftligt avtal om sämjedelning. Se även H 1937 s. 510, 1939 s. 70.

[1] Jfr H 1913 B 81 (SvLT nr 11), 1914 s. 421, 1915 s. 299. Då det i bet. 1918 om bysamfälligheter s. 41 f. skiljes mellan »sämjedelning» och »hävd», torde väl med »hävd» i första hand avses det i texten nämnda fallet. Jfr även H 1939 s. 70, i vilket fall viss lång tids hävd icke ansågs som bevis att äldre känd sämjedelning ändrats. Se vidare H 1939 s. 297 ang. den utredning som erfordras vid officialprövning i avstyckningsmål rörande förekomsten av en sämjedelning äldre än 1928.

[2] Bet. 1918 om JDL s. 264 f. Jfr Nordenstam i SvLT 1927 s. 124 ff.

Man kan nu fråga om en sämjedelning har ansetts innebära en definitiv upplösning av gemenskapen. Givetvis kunde det förekomma att en delning uttryckligen begränsades till att gälla endast en viss tid.[3] Men om ingen särskild tid var stadgad, hur länge gällde delningen då? Att ny ägare av ett skattetal var bunden av en av tidigare ägare godkänd sämjedelning oavsett om avtalet härom intecknats fastslog HD i ett rättsfall från år 1893.[4] I ett nyare rättsfall har HD förklarat, att en sämjedelning icke kunde mot bestridande rubbas annat än genom laga skifte[5], och denna uppfattning ligger tydligen till grund för en rad äldre avgöranden, vari uttalas att sämjedelning icke kunde rubbas genom sådan klyvning som avsågs i SS 1866 94 § 1 st. 2 och 3 p.[6] Delägarna kunna alltså, om de äro ense, ändra på sämjedelningen eller ev. återställa gemenskapen, men eljest kan delningen rubbas endast genom laga skifte. Detta innebär emellertid ej att icke gemenskapen mellan delägarna i viss utsträckning kan mot bestridande återställas. Enligt reglerna i JDL om utläggande av ägolott måste ibland gemensam ägolott utläggas för flera delägare, och det kan sålunda inträffa, att delägare, som enligt sämjedelning haft sina lotter åtskilda, kunna mot sin vilja få dem ånyo sammanförda.[7] Om det emellertid icke inom skifteslaget kan bildas två acceptabla ägolotter, kommer intet skifte till stånd, och sämjedelningen blir då i praktiken orubblig.

Sämjedelning kunde alltså i princip rubbas genom laga skifte, däri inbegripet klyvning enligt SS 1866 94 § första stycket första punkten men icke genom sådan klyvning, som avsågs i andra och tredje punkterna av samma stycke[8], och den stod sålunda på sätt

[3] Exempel härå, se H 1922 B 211 (SvLT nr 18) och 1926 B 38 (SvLT nr 2).

[4] H 1893 s. 325.

[5] H 1937 s. 510. I rättsfallet H 1926 B 38 (SvLT nr 2) ansågs att sämjedelning på viss tid kunde mot bestridande rubbas genom laga skifte före tidens utgång. Om finländsk rätt se Serlachius, Sakrätten, 3 uppl. s. 126.

[6] Se NT 1866 s. 323, H 1892 s. 559, 1895 s. 353 och 573, 1906 s. 296, 1910 B 218 (TfL nr 14), 1913 B 167 (SvLT nr 17), 1914 s. 236 och B 344, 1924 B 63, 324 och 504 (SvLT nr 9, 43 och 59), 1928 B 86. Häremot HD:s majoritet i rättsfallet H 1894 s. 94? Jfr H 1905 s. 38, 1912 s. 317. Jfr även SOU 1931: 19 s. 44 och SJA XXV s. 189.

[7] Se JDL 13: 11, 1: 8, 1: 15 och 13: 12. Jfr ovan s. 61 samt Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1938 s. 1064 f. Första särskilda utskottet vid 1926 års RD uttalade emellertid (utl. nr 1 s. 18), att bestämmelsen i 1: 8 första punkten skäligen icke borde utgöra hinder för utbrytning av lotter, som delägare på grund av sämjedelning hävdat före lagens ikraftträdande. Även enligt SS kunde i vissa fall sämjelotter mot bestridande sammanföras, se ovan s. 36 ff. Jfr H 1920 s. 197 (I).

[8] Se ovan s. 45. Däremot torde sämjedelning icke hindra klyvning enligt JDL 1: 19.

och vis i paritet med en klyvning av denna art, vilken också brukade benämnas sämjedelning[9].

Det har varit föremål för delade meningar huruvida gränsbestämning enligt JDL 7 kap. kan avse en vid sämjedelning tillkommen gräns. Praxis' ståndpunkt synes nu vara den, att sådan gränsbestämning kan och bör ske i samband med avstyckning från sämjelott av område intill gränsen, men eljest icke får ske.[1] Tvist rörande sträckningen av dylik gräns måste alltså i andra än det just nämnda undantagsfallet hänskjutas direkt till domstol.[2] Sett från processuell lämplighetssynpunkt är detta knappast en rationell lösning.

Om man härefter ser på vilka befogenheter, som ansetts tillkomma innehavaren av en sämjelott, så är det tydligt att han ansågs hava rätt att bruka den såsom varje annan ägare av jord.[3] I konsekvens härmed har innehavaren av en sämjelott vid följande skifte ansetts berättigad att tillgodoräkna sig å lotten sparad skog, oavsett om innehavet utgjort delningsgrund eller ej, och oavsett om han sålunda hävdat större område än som enligt delningsgrunden skulle tillfalla honom.[4] Samma princip har tillämpats beträffande odlingslikvider.[5] Detta torde vara avsett att gälla även vid likvider enligt JDL.[6] För ett visst fall kan denna princip även sägas hava varit uttryckligen sanktionerad i SS 1866 74 och 75 §§, i det att den, som med lov odlat intaga av oskift mark, hade rätt att på närmare angivet sätt tillgodoräkna sig detta odlingsarbete.[7]

---

[9] Jfr LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 23 f.

[1] Se H 1930 s. 662, 1934 s. 509, 1935 s. 18. Jfr H 1932 s. 689.

[2] Jfr H 1914 s. 421.

[3] H 1893 s. 325, 1914 s. 421, 1915 s. 299. Se även ett i Sv. Jägarförbundets tidskrift 1922 s. 186 refererat utslag om jakträtt. Jfr H 1940 s. 406, där innehavaren av en sämjelott icke ansågs ansvarig för vanhävd av återstoden av den sämjedelade fastigheten. Se också Serlachius, Sakrätten, 3 uppl. s. 126 f.

[4] Se SJA XVIII s. 551, H 1876 s. 312, 1878 s. 73, 1892 s. 313, 1909 B 205 (TfL nr 13), 1913 B 3 och 81 (SvLT nr 3 och 11), 1917 B 206 och 589 (SvLT nr 20 och 57), 1919 s. 542, 1921 B 242 (SvLT nr 22).

[5] H 1899 s. 454, 1905 s. 112, 1917 s. 205. Annorlunda på grund av särskilda omständigheter H 1918 B 750 (SvLT nr 45). Jfr H 1877 s. 209.

[6] Bestämmelsen i 1:1 3 st. kan möjligen giva anledning till en tvekan, som dock undanröjes av 5: 4 och en jämförelse mellan å ena sidan 6 och 8 §§ och å andra sidan 11 § i 14 kap. Jfr även 14: 6 enligt det till lagrådet år 1924 remitterade förslaget (KProp 38/1926 s. 134), där det uttryckligen talas om »innehav enligt laga delning eller sämjedelning». Häri torde man icke hava avsett att göra någon ändring då lagrummet senare omarbetades. Jfr uttalanden i KProp 38/1926 s. 488 och 490 samt ALU utl. 40/1936 s. 8 f. Någon skillnad mellan sämjedelning som skett före år 1928 och senare sådan är icke stadgad.

[7] I rättsfallet H 1877 s. 209 uttalade HD, att sämjedelning in dubio skulle anses

Nu gäller härom JDL 9: 6, där man dock endast tar hänsyn till odling tillkommen före lagens ikraftträdande, vilket synes inkonsekvent i betraktande av att sämjedelning alltid ger rätt till odlingslikvid.

Vidare kan anmärkas, att bysamfällighetslagen enligt uttalanden i dess motiv är tillämplig på mark, som är samfälld för flera sämjelotter.[8] Häri ligger ju att förhållandet mellan innehavarna av dylika lotter ansetts jämförligt med förhållandet mellan ägarna av lagligen utbrutna lotter.

Innehavaren av en sämjelott kan i viss utsträckning sälja mark med samma verkan som om lotten varit utbruten genom laga delning. Det har förut omtalats, dels att avsöndring kunde ske från sämjelott, dels att avstyckning kan ske från en före 1928 tillkommen sämjelott upp till en femtedel av dess ägovidd.[9] I detta sammanhang kan även erinras om bestämmelsen i lag 22/6 1921 om ströängars indragande till kronan 13 §, vilken medför att en å ströäng verkställd sämjedelning lägges till grund för ersättningens bestämmande då ängen indrages.[1]

Innehavaren av en sämjelott anses emellertid icke vara ensam sakägare vid bestämning av gräns invid hans lott eller vid ägoutbyte, som berör hans lott, utan samtliga delägare i det område, som sämjedelats, anses såsom sakägare.[2] Anledningen härtill är tydligen att gränsbestämningen eller ägoutbytet kan påverka den rätt som tillkommer de andra delägarna.[3]

Man har ej heller velat godtaga en sämjelott såsom ansvarig för återbetalning av avdikningslån utan ålagt sådant ansvar den lagligen odelade enheten, även om endast mark från sämjelotten ingått i avdikningsföretaget.[4]

---

innefatta odlingslov enligt dessa lagrum. Dock var en stark minoritet av motsatt åsikt.

[8] Bet. 1918 om bysamfälligheter s. 59.

[9] Se ovan s. 70 och 71 ff.

[1] Se bet. 1919 om ströängar s. 73 f. — Det må därjämte antecknas, att sämjelott ansetts kunna belastas med servitut, se H 1909 s. 210 och 474.

[2] H 1931 s. 141, 1935 s. 190. Det bör dock observeras, att om behöriga kallelser skett, närvarande rågrannar äro behöriga att ingå förening om gränsbestämning (men ej ägoutbyte) samt att, om kungörelse i kyrka skett, brister i de personliga kallelserna icke utgöra hinder för fastställelse. Se H 1931 B 687 och 1932 s. 193.

[3] Samma princip anses icke gälla vid bestämning av gräns mellan skifteslag, som genom laga delning, t. ex. storskifte, uppdelats i flera lotter, ehuru förrättningen berör alla dessa lotters rätt vid omskifte. Jfr JDL 20: 5.

[4] R 1935 ref. 45 med hänv. samt Jo 136 och 1939 Jo 29. Häremot LantmSt i utl. avtryckt i ALU utl. 40/1936 s. 7 ff. Jfr H 1908 s. 204. I fallet R 1940 Jo 29 lät

Stängselskyldighet äger icke rum mellan sämjelotter. Denna ståndpunkt återfinnes redan i 1802 års stängselförordning och har sedermera bibehållits.[5]

Om flera personer äga ideella andelar i flera lantmäritekniska enheter, torde de enligt rådande uppfattning böra betecknas såsom delägare med motsvarande andel i varje särskild enhet för sig.[6] Det förekommer emellertid, att dylika enheter sämjedelats i ett sammanhang, varvid den ursprungliga indelningen i större eller mindre grad frångåtts. Det har visat sig vara nödvändigt att acceptera en på dylikt sätt tillkommen sämjelott såsom ansvarig för återbetalningen av avdikningslån.[7] Däremot har HD förklarat, att avstyckning icke får ske från sådan lott.[8]

Den ställning, som innehavaren av en före år 1928 utbruten sämjelott intager skiljer sig, såsom av det sagda framgår, endast relativt obetydligt från den som intages av ägaren av en storskifteslott. De vid tillämpningen av SS 1866 94 § 1 st. 2 och 3 p. antagna, förut omtalade principerna visa också, hur övergången mellan laga delning och sämjedelning kunde sägas vara flytande.[9]

I beaktande av allt det nu sagda synes det uteslutet att hävda, att samäganderättslagen eller bysamfällighetslagen skulle vara tillämplig på mark, som före år 1928 delats genom sämjedelning. Båda lagarna äro tillämpliga allenast i den mån överenskommelse om markens nyttjande icke träffats mellan delägarna däri. En sämjedelning kan betraktas såsom en långt gående dylik överens-

---

man frågan om fördelning av återbetalningsskyldigheten vila i avbidan på att sämjedelningarna legaliseras. Jfr nedan s. 286 ff.

[5] Se KF 9/2 1802 (Backman I s. 208) § 6, KF 21/12 1857 (Lilienberg II s. 462) § 2 samt lag 2/6 1933 om ägofred 3 §. Av förarbetena till sistnämnda lagrum framgår, att ordet »fastighet» där icke är avsett att betyda sämjelott, se SOU 1928: 24 s. 61 f. samt KProp 107/1933 s. 69.

[6] Jfr H 1911 s. 134, där en överenskommelse om fördelning av dylika enheter mellan delägarna ansågs innebära lagfartspliktigt fång för en delägare till den andre delägarens beräknade andelar i de enheter den förre tilldelades. Jfr även Herslow i NJA II 1896 nr 6 s. 5:

»Visserligen kunna samägarna få det dem samfällt tillhöriga hemmanet genom ägostyckning delat i två eller flera självständiga hemmansdelar, därest de äro ense om sättet för styckningens verkställande; men varken ägostyckningslagen eller någon annan lag förlänar samägarna, av vilka vardera förvärvat endast viss kvotdel av hemmanet, rätt att med gällande verkan besluta, att någon viss bland de genom ägostyckningen utlagda lotter skall tillfalla viss samägare, även om ägostyckningen anordnats så, att samma lott noggrant motsvarar denne samägares kvotdel.»

[7] R 1938 ref. 10.

[8] H 1931 s. 335. LantmSt:s utl. i målet är fullständigare avtryckt i dess Medd Ser Uppsatser nr 14 s. 10 ff.

[9] Se ovan s. 280 f.

kommelse, och då denna är bindande även för kommande delägare så länge laga skifte icke begäres, saknas allt utrymme för tillämpningen av dessa lagar.[1]

Genom bestämmelserna i JDL och 1930 års ändring i FBL har en skillnad gjorts mellan sämjedelning som skett före 1928 och en efter 1927 verkställd sådan. Sämjedelning av det förra slaget kan föranleda att innehavet tages till delningsgrund vid ett kommande skifte.[2] En före 1928 tillkommen sämjelott skall i regel upptagas såsom stadsäga, då fastighetsregister enligt FBL upplägges[3], liksom den kan komma att upptagas såsom fastighet vid förrättning enligt lagen 25/4 1930[4]. I dessa avseenden skall en nyare sämjedelning anses såsom obefintlig.

Men i andra fall skall en efter 1927 tillkommen sämjedelning tillmätas betydelse. Det har redan framhållits, att enligt JDL skifteslikviderna alltid skola bestämmas med hänsyn till ev. sämjedelning, liksom att avstyckning måhända bör anses vara förbjuden icke blott från sämjelott utan även från lantmäteriteknisk enhet, som uppdelats genom sämjedelning. Här är det icke alls fråga om att sämjedelningen skall betraktas såsom obefintlig.

De lagstadganden, som infört nu ifrågavarande tidsgräns, avse allenast jorddelning och registrering. Någon regel att man i övrigt skulle behandla en efter 1927 tillkommen sämjedelning såsom obefintlig har icke givits. Framför allt har det icke på något sätt antytts att mark, som sämjedelats efter 1927, skulle anses såsom samfälld med den verkan att samäganderättslagen resp. bysamfällighetslagen skulle vara tillämpliga däråå.[5] Det kan ej heller påstås att stadgandena i jorddelningslagstiftningen skulle såsom praktiskt nödvändiga konsekvenser medföra något sådant. Den i JDL 1: 1 3 st. intagna regeln att sämjevis delad jord in dubio skall anses såsom samfälld har blott karaktären av en för denna lag given terminologisk definition, ehuru den givetvis icke skulle ha kommit att uppställas om den icke ansetts uttrycka en allmän

[1] Beträffande samäganderättslagen bestyrkes detta av rättsfallet H 1940 s. 82. Jfr bet. 1918 om bysamfälligheter s. 42. Jfr även vad som sagts ovan s. 282 om att bysamfällighetslagen är tillämplig på mark, samfälld för flera sämjelotter.

[2] Se nedan s. 287.

[3] Se ovan s. 91.

[4] Se ovan s. 109 f.

[5] Jfr H 1940 s. 82. Såsom uttryck för en häremot stridande uppfattning må antecknas ett uttalande av J. Hemberg i dennes edition av 1938 års jaktlag, s. 43, enligt vilket han synes vilja vid tillämpningen av jaktlagen fästa avseende vid om sämjedelning skett före eller efter 1928 års början.

tendens hos lagen. Förarbetena antyda emellertid, att man med denna regel avsett att taga avstånd icke från den före lagens tillkomst rådande rättsuppfattningen utan från vissa förslag att sämjedelning i skiftesavseende skulle tillmätas en vida större betydelse än förut, på sätt strax skall omtalas.[6]

Den terminologiska frågan kan här uppställas om man skall betrakta innehavaren av en sämjelott såsom *ägare* av lotten. Denna fråga bör ses i belysning av en under 1800-talet gängse uppfattning att man överhuvud taget icke kunde tala om äganderätt till viss jord inom ett skifteslag (möjligen bortsett från avsöndrade lägenheter o. d.), så länge jorden icke utbrutits genom orubblig delning. Så länge en omdelning var möjlig, skulle alltså äganderättens föremål icke kunna betecknas annorlunda än såsom en ideell andel i skifteslaget.[7] Denna uppfattning har senare kritiserats såsom ohistorisk och beroende därpå, att man sökt förklara och »teoretiskt rättfärdiga» lagstiftarens ingripande genom omskifte av förut delad jord.[8] I allt fall passar detta åskådningssätt numera ganska dåligt, eftersom enligt JDL intet skifte är orubbligt. Härav skulle följa den konsekvensen, att all äganderätt till jord egentligen är en äganderätt till kvotdel av ett primärt skifteslag, något som uppenbarligen är främmande för den nu härskande uppfattningen.[9]

Utifrån den omtalade äldre åskådningen saknades anledning att göra skillnad mellan storskiftad och blott sämjedelad jord. Då denna åskådning numera icke är vedertagen, måste emellertid frågan om icke en dylik distinktion vore berättigad uppkomma. Det kunde ifrågasättas att beteckna innehavaren av en sämjelott såsom ägare icke av denna lott utan av ideell andel i den sämjedelade enheten. Då samäganderättslagen resp. bysamfällighetslagen icke äro tillämpliga på sämjedelad mark, skulle detta emellertid knappast kunna sägas vara en adekvat beteckning för den ställning denna person intar. Också har man i rättslivet under senare tid i regel icke tvekat att beteckna honom såsom ägare av sämjelotten.[1]

[6] Bet. 1918 om JDL s. 155. Jfr KProp 38/1926 s. 191.

[7] Se lagkommitténs förslag till civillag, 2 uppl., motiven s. 137, ett uttalande i BorgareSt:s prot. 4/1856—57 s. 644 samt Nordling, Om präskription, s. 73 ff. och JustR Marks von Würtemberg i H 1904 s. 361. Häremot LU utl. 13/1874 s. 7 f.

[8] Se hektograferade anteckningar efter förel. av Wilhelm Sjögren i Sakrätt (UUB Cod B 189 ag) s. 107 f. och Bergman, Servitutsrätt, II s. 14 f.

[9] En reminiscens påträffas i motion AK 367/1926 s. 14.

[1] I en den 12 februari 1915 dagtecknad promemoria bemötte vissa ledamöter i

Sämjedelning kan alltså rubbas genom laga skifte. Anledningen till att en delägare begär laga skifte kan vara den att han vill åstadkomma en ny och bättre indelning av skifteslagets ägor, ev. att han anser att sämjelotten icke helt motsvarar hans andel i skifteslaget. Men situationen kan också vara den, att ingen delägare vill ha en ny ägoanordning men att delägarna vilja komma ifrån de olägenheter, som kunna uppkomma därav att deras lotter icke äro utbrutna genom laga förrättning. De vilja med andra ord hava sämjedelningen »legaliserad».

Beträffande det förra av dessa alternativ är blott att säga att den omständigheten att sämjedelning förut skett kan motivera att vissa detaljfrågor böra lösas på annat sätt än eljest. Däremot har det senare alternativet ett speciellt intresse. Här har skiftet ett helt annat ändamål än eljest, och man kunde därför fråga, om icke detta borde föranleda ett med hänsyn till detta ändamål jämkat förfarande. Det vanliga skiftesförfarandet regleras av en mängd tyngande bestämmelser, som skola garantera att delningen sker fullkomligt rättvist med hänsyn till jordägarnas och övriga intressenters rätt. Särskilt utgör graderingen en stor belastning. I det nu behandlade fallet äro huvudintressenterna ense, och det borde då vara möjligt att i förenklade och därmed billigare former kontrollera att övriga intressenter ej lida men och samtidigt att den jordpolitiska kontrollen icke åsidosättes, om en sämjedelning godtages såsom laga delning.

Gällande rätt intar emellertid den ståndpunkten, att även denna typ av delning skall ske enligt det allmänna skiftesförfarandet, sådant detta regleras i JDL. Det blir därför av stor betydelse att undersöka, i vilken utsträckning man kan inom ramen för detta

---

skiftesstadgekommittén en del av de anmärkningar, som riktats mot kommitténs förslag. Denna promemoria omtalas i bet. 1918 om JDL s. 120 och finnes nu i vol. 12 av akten till JDL, JustDep 18/6 1926, RA. Häri yttras bl. a. å s. 2 följande i polemik mot LantmSt: »Nu kan emellertid antagas att styrelsen anser en sämjedelning, d. v. s. en efter alla delägares åsämjande, men utan användande av lagbestämd delningsform, skedd uppdelning av området, vara utan verkan, d. v. s. att delägare ej får individuell äganderätt till sitt sämjevis bestämda område. Till icke ringa lycka för det mycket stora antal jordägare, som hävda sålunda utlagda områden, har emellertid en dylik uppfattning om sämjedelnings verkan blivit jävad av rättsskipningen i alla kända fall, där den satts i fråga att tillämpas.» I bet. 1918 om bysamfälligheter yttras å s. 42: »... då sämjedelning ju är en lika laglig och för upphävande av samegendom verksam delningsform som skifte ....».

Se vidare FBL 7: 9 andra stycket enligt lag 25/4 1930.

I annan riktning JustR Quensel i H 1914 s. 421 samt de ovan s. 285 not 8 nämnda anteckningarna efter Wilhelm Sjögren s. 108.

förfarande tillgodose det nämnda önskemålet. Några olika punkter äro därvid av intresse.

Liksom innehavet enligt tidigare laga delning skall utgöra delningsgrund vid ett kommande skifte, kan detta i viss utsträckning vara fallet med innehavet enligt sämjedelning. Detta gäller för vissa landsdelar enligt uttrycklig föreskrift eller sedvana; enligt JDL dock med den reservationen att sämjedelningen skall hava kommit till stånd före lagens ikraftträdande. Härutöver kunde delägarna enligt SS genom förening antaga innehavet till delningsgrund även i andra fall; denna rätt kvarstår i JDL, dock med samma reservation.[2]

Bestämmelserna i SS 1866 89 § och 78 § 3:o kunde föranleda, att en begäran om laga skifte å storskiftad jord icke ledde till annat resultat än att storskiftet förblev orubbat även mot vissa delägares bestridande. Ett sådant storskifte ansågs därefter icke kunna rubbas på andra villkor än som gällde för rubbning i laga skifte.[3] Detsamma gäller enligt JDL 1: 10. Även en lott som jämlikt SS 1866 85 § 2 st. uteslutits från skifte har ansetts få samma orubblighet.[4] Någon motsvarande möjlighet att få sämjedelning legaliserad fanns ej enligt SS och finnes ej heller enligt JDL. Dock har det icke i och för sig ansetts vara något hinder att, om den tillämpade delningsgrunden så medgav, delägarna vid laga skifte å förut sämjedelad mark tilldelats just den mark de förut hävdat.[5] På grund av den nyssnämnda möjligheten för delägarna att genom förening antaga innehavet till delningsgrund fanns det sålunda en möjlighet att legalisera en sämjedelning, därvid skiftesförrättningen givetvis gjordes så enkel som möjligt.

---

[2] Se H 1902 s. 52 och där åberopade rättsfall samt 1905 s. 88 och 1907 s. 49 ävensom bet. 1911 om JDL s. 144 ff., LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 136 ff., bet. 1918 om JDL s. 246 ff., SOU 1924: 40 s. 59 f. samt JDL 9: 1—3. En kritik av bestämmelsen om rätt för delägarna att förena sig om innehavet såsom delningsgrund, se Sven Ekelund i SvLT 1933 s. 292 f. Häremot dock LantmSt:s vittnesbörd i FRKMedd XXVI s. 20 att det blivit allt vanligare att delägare i sämjedelade fastigheter förena sig om att antaga innehavet såsom delningsgrund vid skifte.

[3] Se dels NT 1873 s. 742, H 1909 s. 100, 1918 s. 235, dels NT 1866 s. 627, 1867 s. 677, 1870 s. 742, 1871 s. 277, H 1874 s. 109, 1877 s. 96, 1879 s. 102 och 151, 1898 s. 524, 1907 s. 248 och 587, 1908 s. 350 (storskifte å inägor blev orubbligt då laga skifte skett å utägor), 1909 s. 328, 1910 s. 252, 1911 B 270, 443, 479 och 639 (SvLT nr 24, 46, 55 och 72), 1913 B 80 (SvLT nr 10), 1914 B 779 (SvLT nr 83), 1916 B 555 och 704 (SvLT nr 75 och 79).

[4] H 1875 s. 641.

[5] Se H 1900 s. 501, 1901 s. 231, 1914 B 818 (SvLT nr 84), 1924 s. 109. Jfr ovan s. 199 f.

Särskilt kunde ju graderingen, som under angivna förhållanden var tämligen överflödig, göras schematiskt.[6]

Skiftesstadgekommittén utgick i sitt förslag från att sämjedelning borde tillerkännas en vidsträcktare rättsverkan och upptog däri bl. a. en bestämmelse av innebörd att den rätt att befrias från deltagande i skifte, som enligt SS 1866 85 § 2 st. och JDL 1: 20 tillerkänts vissa lagligen utbrutna ägolotter, skulle tillkomma även sämjelott, i det fall att sämjeinnehavet utgjorde delningsgrund.[7] Ägaren av en dylik lott skulle alltså även utan andra delägares samtycke kunna få utbrytningen av sin lott legaliserad. Förslagets i detta och andra avseenden välvilliga inställning mot sämjedelningar blev emellertid föremål för stark kritik.[8] I de följande förslagen intog man en motsatt ståndpunkt och gick så långt att lagrådet år 1922 fann sig böra uttala, att man på vissa punkter icke syntes hava tillagt äldre sämjedelningar den verkan, som skäligen borde tillkomma dem.[9] Man stannade också slutligen för de regler om innehavet såsom delningsgrund för vilka nyss redogjorts.[1]

JDL:s regler om laga skifte lämna sålunda endast små möjligheter för legalisering av sämjedelningar. En delägare har icke något anspråk på att vid skifte få behålla sin sämjelott orubbad, och där delägarna icke äro ense kan detta endast i vissa orter underlättas därigenom att innehavet utgör delningsgrund. Den strängare officialkontrollen över skiftenas utförande minskar också delägarnas möjlighet att i samförstånd legalisera en sämjedelning.

LantmSt har i und. skr. 27/5 1920 ang. jordregistrets komplettering[2] föreslagit åtgärder i syfte att sämjelotter skulle komma att upptagas i jordregistret. Åtgärderna skulle bestå i arealavmätningar av enkel beskaffenhet, vilka skulle läggas till grund för registreringen men i övrigt icke tillmätas någon rättsverkan, vare sig i jorddelningshänseende eller i övrigt.[3] Betydelsen härav skulle

---

[6] Att den icke kunde utelämnas framgår av de två i föregående not först nämnda rättsfallen. Jfr H 1912 B 179 (SvLT nr 11).

[7] Bet. 1911 om JDL s. 9 och 96.

[8] Se LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 18, 54 ff. och 136 ff. samt bet. 1918 om JDL s. 266.

[9] SOU 1924: 40 s. 29.

[1] Om likviderna se ovan s. 281.

[2] Avtryckt i SvLT 1920 s. 99 ff.

[3] A. st. s. 105.

vara att en ytterligare specialisering av fastighetsböckerna bleve möjlig samt att man finge tillfälle att bättre än dittills angiva stamfastighet för avsöndring, som upplåtits från sämjelott. Åtgärderna skulle emellertid endast vara av tillfällig natur och avse då befintliga sämjedelningar, och samtidigt borde man på olika sätt söka hindra nya sämjedelningar.[4] Detta förslag om registrering av sämjelotter har icke lett till någon åtgärd. Sämjelotter redovisas dock numera på den ekonomiska kartan.[5]

I några speciella fall förekommer emellertid en legalisering av sämjedelning. Då fastighetsregister enligt FBL upplägges, skola sämjelotter tillkomna före 1928 i regel upptagas såsom särskilda stadsägoenheter, och detta har ansetts medföra, att delningen blir legaliserad sålunda, att ett skifte skulle betraktas såsom omskifte och alltså jämlikt FBL 6: 1 icke få ske utan Konungens tillstånd.[6] Ett annat fall är det då fastighet som sämjedelats före år 1928 kommer att skäras av en administrativ gräns och på grund härav avstyckning äger rum enligt lag 25/4 1930 om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. Enligt den lydelse 7 § i nämnda lag erhållit genom lag 5/5 1939 skall, därest ej i samband med förrättningen laga skifte kommer till stånd, varje vid sämjedelningen utlagd ägolott vid förrättningen behandlas som en fastighet och skall, sedan förrättningen fastställts, sämjedelningen hava samma verkan som fastställt laga skifte.[7] I intet av dessa fall kan en inteckningshavare förhindra legaliseringen, och ej heller sker någon prövning av sämjedelningens lämplighet ur fastighetsbildningssynpunkt.

Det synes emellertid som om lagstiftningen beträffande sämjedelningar hade intagit en föga rationell ståndpunkt. I uppgiven avsikt att hindra sämjedelningar har man givit en mängd regler som försvåra legaliseringen av dylika delningar, när de en gång kommit till stånd. Den rätta vägen synes vara att å ena sidan söka hindra sämjedelningar genom sådana bestämmelser, som komma en sämjedelning att omedelbart framstå som en stark olägenhet, å andra sidan söka göra allt för att en gång skedda sämjedelningar skola legaliseras. Påföljder, som framstå som

[4] A. st. s. 110 ff.
[5] Se ovan s. 148 not 5.
[6] Jfr ovan s. 91 och 97.
[7] Denna tanke på legalisering hade även kommit till uttryck i lagens ursprungliga lydelse, men på ett oklart och ofullkomligt sätt. Se vidare ovan s. 109 f.

mycket avlägsna, hava föga återhållande verkan gentemot stundens önskan att undgå kostnaden för ett laga skifte, och de göra tvärtom skadan större då de, efter att ha visat sig maktlösa i detta avseende, efter lång tid träda i funktion och hindra en rättelse.

Man har åberopat inteckningshavarnas intressen såsom ett hinder för regler om summarisk legalisering av sämjedelningar. Det är riktigt att en urskillningslös legalisering av sämjedelningar någon gång skulle kunna leda till rättsförlust för en inteckningshavare.[8] Men botemedlet är icke att över en kam vägra att legalisera sämjedelningar, utan att tillse att inteckningshavarna icke lida förlust då risk därför föreligger. JDL 8: 4 innehåller ett stadgande, som borde kunna tjäna till förebild i detta hänseende. Enligt denna § kan ägoutbyte med samtycke av samtliga delägare ske där de till utbyte ifrågasatta ägorna hava väsentligen(!) lika uppskattningsinnehåll, under förutsättning att inteckningshavare »lämnar medgivande därtill eller det är uppenbart, att utbytet icke kan lända honom till skada». En dylik regel innebär icke att man skulle belasta skiftesförfarandet med att göra inteckningshavarna till sakägare, något som bestämt avvisades under förarbetena till JDL[9], utan blott att man i vissa fall gör inteckningshavarnas medgivande till villkor för att förfarandet skall kunna förenklas, vilket är något annat[1].

I praktiken har legaliseringsproblemet även en annan sida. I stor utsträckning grunda sig sämjedelningarna på en överlåtelse, vilken innehåller uppgift på såväl visst skattetal som vissa ägor, och som anses utgöra en överlåtelse av skattetalet jämte en överenskommelse om sämjedelning.[2] Vi ha emellertid förut sett, att dylika överlåtelser bereda mycket stora tolk-

[8] Se ovan s. 288 not 8 a. st. Det bör emellertid anmärkas, att invändningen att inteckningshavares rätt skulle kunna sättas i fara om innehav enligt sämjedelning skulle få godtagas såsom delningsgrund icke är fullt så dräpande som det vid första påseendet kan synas. Då det säges att inteckningshavarens rätt blir kränkt, då han förlitat sig på att värdet av en intecknad sämjelott skulle uppgå till motsvarande kvotdel av den odelade lottens värde, är detta riktigt endast under den förutsättningen att lagen verkligen givit honom anledning att antaga att en blivande laga delning skulle ske på grundval av detta kvottal. Att man tvärtom räknar med värdet av den genom sämjedelning utbrutna marken och sålunda ser en ev. nydelning efter kvottalsberäkning såsom ett osäkerhetsmoment visar diskussionen i Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1938 s. 1059 ff. samt jordbruksministerns uttalande i FKProt 17/1940 s. 69. Jfr även nedan s. 291 not 7.

[9] Se bet. 1911 om JDL s. 54 och 208, LantmSt:s utl. 1913 om JDL s. 322 och bet. 1918 om JDL s. 124 f.

[1] Med det sist sagda har förf. kommit i kontakt med den stora frågan om en förenkling av skiftesförfarandet över huvud, vilken emellertid icke kan behandlas här. Se motion AK 289/1938 och ALU utl. 45/1938.

[2] Se ovan s. 201 ff.

ningssvårigheter i varje särskilt fall och att resultatet av tolkningen också kan bli att överlåtelsen avsett vissa ägor med förslagsvis åsatt skattetal. I sådana fall föreligger icke sämjedelning i den bemärkelse, vari detta begrepp här använts, utan en avsöndring eller en sådan överlåtelse, som kan läggas till grund för ägostyckning eller avstyckning.[3] I dagligt tal torde man dock ofta använda ordet sämjedelning om båda dessa typer, särskilt som det alltid är svårt att avgöra, huruvida ett visst fall hör till den ena eller andra typen.

Om emellertid ett visst fall hör till den senare typen, kan man på flera olika vägar åstadkomma en fastighetsbildning och registrering i anslutning till överlåtelsen. Antingen kan man anse att överlåtelsen konstituerat en avsöndrad lägenhet och om, såsom i regel är fallet, lagfart meddelats, registrera lägenheten med stöd av anvisningarna till form. F.[4] De lege lata är emellertid frågan om avsöndrad lägenhet kan ha rätt till andel i samfällighet icke alldeles klarlagd[5], och om överlåtelsen innefattat andel i samfällighet kan det vara säkrare för intressenterna att begära ägostyckning eller avstyckning, om förutsättningarna för något av dessa förfaranden föreligga (jfr JDP 13 §).

Framställningen har nyss behandlat möjligheterna att få en sämjedelning legaliserad. En dylik åtgärd skulle icke hava till ändamål att förändra intressenternas ägoinnehav. I de fall där till grund för förhållandet mellan intressenterna ligger en överlåtelse av ägovidd och skattetal, skulle det alltså vara likgiltigt om man ansåge att överlåtelsen avsett ideell andel och från denna utgångspunkt legaliserar den sämjedelning, som skett i anslutning till överlåtelsen, eller om man anser att överlåtelsen avsett viss ägovidd och från denna utgångspunkt lägger överlåtelsen till grund för ägostyckning eller avstyckning eller ev. för registrering av avsöndrad lägenhet.

För närvarande finnas som förut framhållits ganska små möjligheter att få sämjedelningar legaliserade. Intressenterna kunna emellertid i det här behandlade fallet nå samma mål om de ena sig om att den grundläggande överlåtelsen skall anses avse viss ägovidd och därefter begära ägostyckning eller avstyckning eller registrering av avsöndrad lägenhet. Förf. kan icke inse att något offentligt intresse skulle tillgodoses därigenom att myndigheterna därvid skulle ex officio söka avgöra, om den ståndpunkt i tolkningsfrågan är riktig, varom intressenterna sålunda enat sig.[6] En sådan kontroll måste ju i regel bli ganska vanmäktig, eftersom det står intressenterna fritt att åberopa eller icke åberopa de utanför överlåtelsehandlingen liggande omständigheter, som ev. kunna tala emot deras ståndpunkt, och eftersom de mycket lätt kunna genom en skenprocess få en dom, som avgör saken i önskad riktning.[7]

---

[3] Se ovan s. 207 f.
[4] Se ovan s. 207.
[5] Se ovan s. 197 f.
[6] Jfr ovan s. 205 ff. samt H 1933 B 817 och 1935 B 256.
[7] Om intressenterna icke äro ense om grundavhandlingens tolkning, skola de ju tvista vid domstol härom. Denna process är i princip icke föremål för någon official-

I praxis torde förekomma, att förhållandena ordnas därigenom att man genom skenöverlåtelser bringar den lantmäritekniska enheten i en ägares hand och att denne utfärdar överlåtelser tillbaka på de ägovidder, som förut innehafts av andra intressenter. Dessa överlåtelser läggas därefter till grund för avstyckning.[8] Detta förfarande är erforderligt om man ej kan komma ifrån att sämjedelning i inskränkt mening föreligger. Om fastighetens fördelning på flera ägare grundar sig på en överlåtelse av ägovidd och skattetal, förefaller det emellertid enklare att omedelbart lägga denna överlåtelse till grund för ägostyckning eller avstyckning.[9]

Om alltså bestämmelser, avsedda att hindra legalisering av sämjedelningar, icke synas ägnade att hindra att sämjedelningar komma till stånd, uppstår frågan om andra åtgärder kunna ha denna effekt. En utväg är att söka undvika att utgångsläget för sämjedelning, delägarskap till ideella andelar, överhuvud taget inträder. Frågan härom kommer att senare upptagas till behandling.[1] Åtgärder i detta syfte kunna emellertid blott tänkas avse förvärv av ideella andelar i lantmäritekniska enheter. I fråga om mark, samfälld för flera sådana enheter, kan man icke ingripa annat än genom åtgärder, som direkt inriktas på att göra sämjedelningar mindre önskvärda ur de enskilda delägarnas synpunkt.

Vill man hindra att ett delägarskap till ideella andelar i en lantmäriteknisk enhet eller ett delägarskap i mark, samfälld för flera sådana enheter, definitivt ersättes med en privat uppdelning, kan man tänka sig att införa ett stadgande att ett avtal om sämjedelning icke utgör hinder för tillämpning av samäganderättslagens resp. bysamfällighetslagens bestämmelser. Detta skulle medföra att innehavaren av en sämjelott när som helst riskerar att

---

kontroll, och det kan icke tänkas att något annat skulle vara fallet om tvisten kommer inför ägodelningsrätten genom underställning enligt JDL 3: 12. Domen lägges sedan utan vidare till grund för jorddelningsförrättningen.

Hänsynen till inteckningshavarna kan icke åberopas till stöd för att grundavhandlingens tolkning skall ex officio kontrolleras vid jorddelningsförrättningen, eftersom en process om tolkningen (verklig eller skenbar) mellan fastighetsägarna utan inteckningshavarnas hörande är avgörande. Inteckningshavarna torde f. ö. alldeles oavsett risken för kollusion mellan ägarna ha mycket svårt att bedöma vilken tolkning som är den riktiga, och nämnda risk synes därför icke hava någon praktisk betydelse för dem, då de vid belåningen pröva inteckningarnas värde.

[8] Se R 1940 Jo 29 (särskilt en i akten befintlig promemoria av överlantmätaren). Häradshövdingen i Skövde domsaga har lämnat förf. motsvarande uppgift med tillägg att lagfartsstämpel icke brukar uttagas då dylika överlåtelser lagfaras. Jfr SvJT 1938 rf. s. 76.

[9] Man vinner bl. a. att ev. innehavare av särinteckningar i de olika delarna kunna lämnas utanför saken.

[1] Nedan s. 318 ff.

hans meddelägare påfordra att få deltaga i förvaltningen av hans lott och njuta andel i avkastningen därav eller att lotten försäljes mot hans vilja enligt samäganderättslagen 6 § eller på grund av ett med stöd av bysamfällighetslagen fattat majoritetsbeslut. Ett dylikt stadgande skulle förmodligen kunna vara av betydelse för det angivna ändamålet.

I anslutning till det problem som bildar undersökningens utgångspunkt skulle man kunna sammanfatta framställningen i denna avdelning på följande sätt. Lagstiftaren har avsett att ett förvärv av ideell andel jämte utbrytning skall utveckla sig i två etapper: först förvärv av ideell andel, därefter laga skifte. Denna utveckling påverkas emellertid av två omständigheter. Dels har mellanstadiet mellan de båda etapperna betydelse icke blott såsom övergångsform utan såsom stadigvarande form för ägande. Dels händer det ofta att transaktionen »spårar ur» på mellanstadiet, i det att sämjedelning sker i stället för laga skifte. Genom sämjedelningen uppstår en av lagstiftaren aldrig avsedd situation, som av intressenterna i stor utsträckning betraktas såsom definitiv. Legalisering av sämjedelning avser att återföra transaktionen på rätt spår och åstadkomma det slutresultat, lagstiftaren från början avsett.

C. Förvärv av ägovidd med ev. andel i samfällighet.

Vi övergå nu till nästa överlåtelsetyp: överlåtelse av ägovidd med ev. andel i samfällighet. Till en fullbordad överlåtelse- och utbrytningsprocedur hör även här tre moment: uppdelning på marken, överlåtelse och abstrakt delning, den senare genom myndighets åtgärd. Det gäller att undersöka verkan av att abstrakt delning uteblir, medan uppdelning på marken och överlåtelse sker.

Problemet får här en annan karaktär än i föregående avdelning. Det gäller att undersöka ett mellanstadium, som icke är avsett att ha betydelse annat än såsom övergångsform. Transaktionen kan vidare icke »spåra ur», utan sakägarnas underlåtenhet att begära avstyckning medför blott att den avstannar och att alltså övergångsstadiet blir permanent. Något legaliseringsproblem uppstår

överhuvud taget icke; antingen skall transaktionen fortsättas i normal ordning eller också avvecklas.

Den situation, som skall undersökas, är relativt ny i rättslivet. Utvecklingen synes på det hela taget hava gått därhän, att situationen såsom avsett var också i praktiken blivit ett mellanstadium.[2] Detta har medfört att det icke funnits anledning för lag och praxis att utforma några mera utförliga regler därom, och man står alltså ofta utan ledning, då det gäller att söka fastställa rättsläget. Blott några få centrala punkter kunna därför behandlas.

Bestämmelser om denna situation finnas i LagfF 6 och 9 §§, enligt vilka lagfart å överlåtet område icke får beviljas innan detta utbrutits.[3] En ansökan, som på grund härav icke kan beviljas, skall enligt 10 § förklaras vilande i avbidan på hindrets undanröjande. I motsats härtill stadgar 5 § att ansökan om lagfart å fång skall avslås, om det finnes uppenbart att fånget icke är lagligt.

Bestämmelserna om vilandeförklaring avse att en köpare redan på grund av en ansökning som icke kan beviljas skall erhålla ett visst rättsskydd. Av LagfF 12 § och IntF 14 § följer, att en köpare blir skyddad mot säljarens förfogande över köpeobjektet genom en lagfartsansökan som förklaras vilande. Likaså blir köparen skyddad mot säljarens utmätningsborgenärer genom en lagfartsansökan, även om denna icke beviljas, på sätt närmare stadgas i UL 82 §. Vad däremot angår skyddet mot säljarens konkursborgenärer anses detta inträda redan i och med köpeavtalet, ehuru lagfartsansökningen har betydelse för återvinningsfristerna.[4]

I och för sig lär man emellertid icke av den omständigheten att en ansökan om lagfart å visst område enligt förordningen skall upptagas och förklaras vilande kunna utläsa att förvärvaren genom fånget och lagfartsansökningen erhållit prioritet även om området icke avskiljes och ev. icke kan avskiljas. Med förordningens bestämmelser är lika väl förenlig en regel att förvärvaren vinner prioritet endast om han vid tvist kan (eventuellt efter skälig frist) visa att utbrytning skett och hindret mot lagfart sålunda är undanröjt. Något avgörande i nyare praxis till stöd för den ena

[2] Frågan om anledningen härtill upptages i nästa kap., se särskilt s. 331.

[3] Jfr ovan s. 152 ff.

[4] Se KL 28 och 32 §§ samt Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne, 2 uppl. s. 104, JB II s. 159 och Undén, Sakrätt, II: 1 s. 180.

eller den andra ståndpunkten har förf. icke kunnat finna, ej heller lämna förarbetena till de olika ändringarna i LagfF 6 och 9 §§ någon upplysning härom. Den historiska undersökningen har emellertid visat, att man tidigare under 1800-talet var främmande för tanken att den som förvärvat en avsöndrad lägenhet, som icke var med lag överensstämmande, skulle vara avstängd från skydd mot tvesala.[5] Sedermera har intet förekommit, som givit uttryck åt en förändrad uppfattning på denna punkt, och det synes därför naturligast att utgå från att saken alltjämt bör betraktas på samma sätt, och att alltså ansökan om lagfart bör ge prioritet i olika avseenden oavsett om utbrytning sker eller kan ske. Till frågan om vilken regel som kan anses lämplig och önskvärd återkommer förf. i det följande.[6]

I varje fall kan lagfart icke beviljas å ett icke utbrutet område, och detta medför att man icke kan vinna hävd till ett dylikt område. Ej heller kan sådant område intecknas.[7]

Nu kan emellertid en beviljad lagfart eller en inteckning trots allt i vissa fall komma att avse ett icke utbrutet område. Vi ha förut sett att en köpehandling eller ett inteckningsmedgivande numera tolkas efter löftesgivarnas avsikt oavsett ordalydelsen.[8] Detta gäller även sedan lagfart eller inteckning beviljats. Detta kan emellertid leda till vissa egendomliga konsekvenser. I ett mål var situationen följande: A hade sålt vissa av sina fastigheter till B och senare en annan fastighet, X, till C. C hade erhållit lagfart å X. Ett visst område av X hävdades emellertid av B på grund av dennes köp. HD förklarade i tvist mellan B och C att området ingått i B:s köp men ej i C:s, varför den för C å X meddelade lagfarten förklarades icke omfatta området.[9] B:s fång hade likväl skett år 1898, varför varken området eller återstoden av X rätteligen kunnat lagfaras för sig utan att avsöndring fastställts. I ett annat mål har HD haft att pröva verkan av att inteckning meddelats i en fastighet efter det att ett område därav försålts, varom inteckningshavaren ägde kännedom. Området avstyckades icke för sig utan jämte ett annat senare till samma köpare överlåtet område av samma fastighet. Likväl förklarade HD att inteck-

[5] Se ovan s. 264 f.
[6] Nedan s. 313 ff.
[7] Olivecrona, IntF, 2 uppl. s. 20.
[8] Se ovan s. 166 f.
[9] H 1934 s. 249.

ningshavaren icke kunde på inteckningen grunda någon rätt till betalning ur det förstnämnda området och förpliktade denne att genast låta döda inteckningen i detta område. HovRn och ett JustR ville t. o. m. direkt förklara inteckningen utan verkan i detta område.[1] I det andra området skulle inteckningen däremot enligt allas mening gälla emot fastighetsägaren. Att HD:s majoritet icke ville förklara inteckningen utan verkan beror säkerligen på att man icke ville ge domen verkan mot ny godtroende inteckningshavare; då man likväl förklarade att nuvarande inteckningshavaren icke hade någon rätt till betalning ur det först sålda området men väl ur det senare måste man ha menat att dödningen skulle medgivas utan hinder av att delning ej skett.

Ett mera praktiskt fall är kanske det då ett köp lagfarits såsom avseende visst skattetal men därefter förklarats rätteligen avse visst område.[2]

Har då en dylik lagfart eller inteckning samma verkan som om området utbrutits? I det nyss refererade målet om inteckning var det tydligen icke fråga om annat än att inteckningen skulle ha full rättsverkan i det senast sålda området. Beträffande lagfart må hänvisas till det förut citerade yttrandet att enligt vanlig uppfattning ett område, som upplåtits från en fastighet, och det även om särskild åtgärd för områdets avskiljande ej föregått, genom lagfart å upplåtelsen varder förvandlat till en särskild fastighet.[3] Detta innebär att man har att betrakta situationen så som om utbrytning verkligen skett.

Om förhållandet mellan två kontrahenter i ett avtal om överlåtelse av visst område av fastighet finnes icke annat stadgande än att var och en av dem är behörig att påkalla avstyckningsförrättning, där sådan skall ske (JDL 19: 6, FBL 5: 2). Det är uppenbarligen naturligt att såsom en konsekvens härav antaga, att i sådana fall ingen av kontrahenterna kan draga sig ifrån avtalet innan det vid avstyckningsförrättning prövats, att utbrytning ej kan ske.[4]

Hur ställer sig då förhållandet om avstyckning begärts och

---

[1] H 1929 s. 649, även omtalat ovan s. 176.
[2] Se ovan s. 168 f.
[3] Se ovan s. 101.
[4] Därmed har förf. icke velat påstå, att någon av dem skulle ha rätt att intill dess kräva att avtalet fullgöres. Jfr nedan s. 309 och 329.

vägrats? Kontrahenterna kunna givetvis i avtalet träffa bestämmelser för denna situation, men om så ej skett, vilka regler gälla då?

Denna fråga var föremål för en viss uppmärksamhet vid ägostyckningsinstitutets införande i svensk lagstiftning. I ett tidigare förslag till lagstiftning om ägostyckning hade man utgått från att ägostyckning skulle kunna ske antingen på begäran av en fastighets ägare efter dennes anvisningar eller också i enlighet med ett avtal, varigenom ett visst område av fastigheten överlåtits.[5] I KM:ts slutliga förslag borttogs emellertid det senare alternativet med den motiveringen att det skulle föranleda åtskilliga svårigheter. Särskilt åberopades att det skulle bliva ytterst vanskligt att avgöra, hur det civilrättsliga förhållandet mellan parterna skulle gestalta sig, för den händelse ägostyckning måste vägras, emedan villkoren för upplåtelsen icke överensstämde med de allmänna reglerna för ägostycknings verkställighet.[6] I debatten i första kammaren utvecklade föredragande departementschefen, statsrådet Annerstedt, att den naturliga gången vore att den jordägare, som funnit en spekulant på en viss äga, gjorde upp ett villkorligt avtal med denne. Likviden komme då att erläggas först sedan ägostyckningen fastställts.[7] Lagutskottet hade emellertid ansett att fördelarna av att tillåta ägostyckning efter överlåtelse borde uppväga de möjligen uppkommande olägenheterna i de fall då ägostyckning vägrades och föreslog att båda utvägarna skulle bibehållas, vilket också blev riksdagens beslut.[8]

Sedermera yttrade JustR Herslow i en uppsats om ägostyckningsinstitutet: »Förklaras den åsyftade ägostyckningen icke kunna komma till stånd, måste envar av kontrahenterna anses berättigad att påkalla återgång av den upplåtelse, som sålunda befunnits vara olaglig och för ty sakna gällande verkan.»[9]

---

[5] Se KProp 37/1896 s. 58 ff. och 69 ff.

[6] A. st. s. 113 f.

[7] FKProt 24/1896 s. 18 f.

[8] Se LU utl. 72/1896 s. 11 ff. Skillnaden mellan de båda förslagen hade väl, såsom herr Forssell framhöll i första kammaren, för de fall då ägostyckning icke behövde vägras i praktiken blivit blott den att enligt KM:ts förslag endast hemmansägaren hade rätt att påkalla ägostyckning, medan enligt utskottets förslag även köparen av visst område hade denna befogenhet. Se FKProt 24/1896 s. 22. — Att den, som varit förnuftig nog att verkligen göra överlåtelseavtalet beroende av ägostyckningen, kunde råka ut för oförstående myndigheter visar rättsfallet H 1907 s. 199, där domstolarna vägrade fastställa en ägostyckning, som icke lät sig klart hänföra till antingen 2 eller 3 § HKL.

[9] Herslow, Det nya jorddelningsinstitutet, ägostyckning, NJA II 1896 nr 6 s. 5. Detta uttalande bör jämföras med Herslows förut omtalade uppfattning att överlåtelser

Redan förut hade man emellertid i rättspraxis haft anledning att ifrågasätta, huruvida icke en fastighetsköpare borde kunna häva köpeavtalet, om han, utan eget förvållande, icke kunde erhålla lagfart. En dylik regel skulle tydligen kunna vara tillämplig på vissa av de fall varom här är fråga. Det är emellertid ovisst om svensk rätt verkligen antagit en sådan regel.[1] Lagberedningen hade i sitt förslag till JB 4: 18 upptagit en regel om hävningsrätt för köpare vid hinder för lagfart. Det är emellertid betecknande för de synpunkter man anlade på saken att hävningsrätten skulle prekluderas inom en relativt kort tid efter köpet.

Om förhållandet mellan säljare och köpare då utbrytning vägras känner förf. blott ett enda avgörande ur rättsfallssamlingarna, nämligen den dom av HovRn för Övre Norrland som refereras SvJT 1939 rf. s. 53. I detta mål förklarade HovRn, att ett köp av visst område av en fastighet skulle gå åter, »enär det, enligt vad utredningen ger vid handen, vid köpeavtalets ingående var en väsentlig förutsättning, att av ifrågavarande ... jordområde skulle kunna bildas en självständig fastighet, däråt lagfart kunde erhållas, men det på grund av i målet upplysta förhållanden numera måste anses fastslaget, att nämnda förutsättning brustit». Ansökan om avstyckning hade här avslagits.

Det kunde synas som om detta avgörande hade mindre intresse, då det förefaller att bygga på en värdering av vissa för just detta konkreta partsförhållande betydelsefulla omständigheter. Så är emellertid i själva verket icke fallet. Någon utredning om att ifrågavarande förutsättning verkligen varit aktuell för parterna fanns icke, utan domstolen har bedömt situationen objektivt och ställt upp en allmängiltig regel, som ansetts lämplig för denna typ av situationer.[2]

Detta tillvägagångssätt är icke främmande för rättslivet. Förutsättningsläran sådan den utvecklats i den skandinaviska diskussionen går väl ut på att en löftesgivare i vissa fall icke skall vara bunden av sitt löfte, om en väsentlig och för mottagaren uppfattbar förutsättning visat sig vara oriktig eller hava brustit. Att

---

som icke överensstämde med gällande jorddelningslagstiftning saknade laga verkan, se ovan s. 216.

[1] Se Almén, PM om JB, s. 197.

[2] Förf. har genom förfrågan hos en av domstolens ledamöter förvissat sig om riktigheten av denna tolkning av domen. Jfr även hänvisningen i referatets rubrik till Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp, II s. 98 och 99.

förutsättningen är väsentlig innebär att den är avgörande för löftets tillkomst, så att detta icke skulle hava kommit till stånd om löftesgivaren vetat att den var oriktig eller att den skulle brista. Huruvida den är relevant borde enligt en uppfattning bero på vad löftesgivaren skulle ha gjort om han väl ej vetat att förutsättningen var oriktig eller skulle brista, men uttryckligen övervägt möjligheten härav. Det har emellertid under diskussionens gång blivit alltmera klart att man i flertalet fall icke kan bygga på en undersökning av parternas individuella förutsättningar i det enskilda fallet, därför att man i regel har svårt att med anspråk på tillförlitlighet utreda något om dessa och om vad parterna skulle ha avtalat om de genomskådat eller åtminstone övervägt situationen. Där detta ej kan ske måste man bedöma saken objektivt och söka ställa upp bestämda regler för olika typer av fall. Detta gäller såvitt förf. kunnat finna såväl frågan om en viss förutsättning är väsentlig och relevant och dess oriktighet eller bristande i så fall skall medföra att löftesgivaren är obunden, som även frågan om en viss förutsättning i ett givet fall överhuvud taget skall anses vara förhanden. Men härmed har man glidit över till att bakom skylten av en hänvisning till parternas förutsättningar vid avgivandet av ett löfte ställa upp en allmän regel om ogiltighet i vissa typiska fall vid vissa avtalstyper. Förutsättningsläran blir på detta sätt en inkörsport för nya naturalia negotii vid olika avtalstyper.[3]

Den i den nu diskuterade domen uppställda regeln är uppenbarligen icke avsedd att gälla om parterna kunna anses ha avtalat

---

[3] Diskussionen om förutsättningsläran har sammanfattats av Ussing i Aftaler s. 250 ff. med hänv. För Sverige se särskilt Alexanderson, Bidrag till läran om penninganvisning, s. 27 ff., Eschelsson, Om skuldebref, s. 119 ff., W. Sjögren i TfR 1916 s. 356 ff., Almén, AvtL, s. 200 f. samt Karlgren i Die Zivilgesetze der Gegenwart X: I: I s. 156 ff. Från rättspraxis kan anmärkas H 1923 s. 235, 1928 s. 47, 1936 s. 368 och 495, 1937 s. 113 och 1940 s. 77.

Den i texten hävdade uppfattningen stödes särskilt av Sjögrens uttalanden. I rättspraxis äro klara exempel härpå relativt sällsynta, dels därför att det ej alltid med full tydlighet framgår om situationen bedömts objektivt, dels därför att det om den verkligen bedömts objektivt är naturligt att åberopa den uppställda ogiltighetsregeln direkt utan att motivera den via förutsättningsläran. Jfr dock H 1936 s. 368, där HD med åberopande av bl. a. vad som utretts om god handelskutym (!) fann det beträffande ett köp »böra antagas», att köparen utgått från en viss förutsättning, att köpet utan denna förutsättning icke skulle hava kommit till stånd, samt att säljaren »bort inse» detta. Då man såsom Ussing (Aftaler s. 262) för typförutsättningar uppger kravet på att de skola vara uppfattbara för löftesmottagaren, måste man ju i realiteten hava uppgivit även kravet på att deras tillvaro i det konkreta fallet skall bevisas (jfr Lassen, Haandbog i Obligationsretten, Almindelig Del, 3 Udg. s. 115 not 4).

eller förutsatt att överlåtelsen skall stå fast, även om avstyckning och lagfart ej erhålles, ett alternativ som ju ej är uteslutet.

Det saknar icke ett visst intresse att konstatera, att regeln icke varit självklar för domstolarna. HRn hade i målet förklarat att den omständigheten att tillstånd till avstyckning icke erhållits icke i och för sig föranledde därtill, att köpet skulle vara ogiltigt eller gå åter.

Köparen hade i förevarande fall erlagt köpeskillingen och tagit området i besittning. I HovRns dom heter det att köparen berättigades att mot områdets avträdande av säljaren återbekomma köpeskillingen. Denna köparens rätt att behålla området till dess köpeskillingen betalts torde emellertid kunna göras gällande blott emot säljaren personligen, såvida icke köparen sökt lagfart.[4] Så länge denna rätt består bör man därför måhända tillåta köparen att söka lagfart och en redan sökt lagfart synes under samma tid icke böra undanröjas.

Vid sidan av detta fall bör omtalas ett laga kraftvunnet utslag den 19/6 1939 av Skövde tingslags HR, vilket kommit till förf:s kännedom.[5] I detta förklarade HRn, utan att gå den omtalade vägen över förutsättningsläran och utan att åberopa kontrahenternas avsikter, direkt att den omständigheten att avstyckning visat sig icke kunna äga rum föranledde att köpet på köparens yrkande skulle gå åter.

Har ett visst outbrutet område blivit föremål för exekutiv försäljning, kan man knappast anlägga samma synpunkter på läget då utbrytning vägras. Även om det vore tänkbart att ge köparen hävningsrätt gentemot gäldenären, skulle detta vara en rent teoretisk konstruktion, eftersom den senare ytterst sällan kan antagas vara solvent för köpeskillingen, och köparen sålunda ej har något intresse av att påyrka återgång.[6] I denna situation finnes det knappast något annat att göra än att meddela lagfart för köparen även om utbrytning vägrats och därefter på något sätt registrera området såsom särskild fastighet.[7]

---

[4] Se JB II s. 195, III s. 251 f., Nial i TfR 1936 s. 25 och H 1927 s. 419.

[5] Utslag under § 252 i domboken i mål K. J. Lundberg ./. K. och M. Söderholm.

[6] Jfr Föreläsningsanteckningar efter Ekeberg och Benckert, Obligationsrättens speciella del, Stockholms Högskolas Juridiska Förenings kompendier, 29, 7 uppl. s. 27.

[7] Det kunde förefalla rimligt att söka undvika en dylik svårighet genom en regel att ett visst outbrutet område icke får göras till exekutivt förfarande för sig utan blott tillsammans med resten av den lantmäritekniska enhet (ev. sämjelott) det tillhör. En dylik princip kan emellertid icke genomföras med nu gällande bestämmelser. Om

Om rätten att bruka överlåtet område, som ännu ej utbrutits, torde överlåtelseavtalet i de flesta fall innehålla tillräckliga bestämmelser. I detta sammanhang må emellertid beröras en annan sida av rättsläget mellan köpare och säljare, vilken endast sällan torde regleras genom avtalet, nämligen rätten att föra talan för området. Frågan härom kan ofta bli aktuell, då området i många fall icke får avstyckas utan att gränsbestämning sker beträffande de styckningsfastighetens gränser, som tillika utgöra områdets gränser. Finns det anledning att antaga att talerättens övergång på köparen skall vara beroende av huruvida området avstyckats?

Ekelöf har framhållit sambandet mellan sakrättsligt skydd och begränsningen av en doms rättskraftverkan. Om t. ex. en process rör äganderätten till ett objekt, vartill tredje man har en sakrättsligt skyddad rätt, bör denne icke träffas av domens rättskraft, enär eljest hans skydd skulle bliva på ett mindre ändamålsenligt sätt kringskuret.[8] Tredje man bör enligt den av Ekelöf uppställda huvudregeln för rättskraftens begränsning undgå att träffas av rättskraften redan då hans skydd mot förfoganden över objektet i fråga kan göras gällande allenast mot ondtroende mottagare av förfogandet.[9] Tillämpat på överlåtelse av fast egendom skulle detta innebära, att redan en efter köpekontrakts utfärdande tillkommen dom mot säljaren skall vara oförbindande för köparen. Å andra sidan har säljaren även efter denna tidpunkt ett vidsträckt sakrättsligt skydd. Han kan intill dess en definitiv köpehandling utfärdats under vissa betingelser häva köpet, och det är uppenbart att man utgår från att denna rätt gäller oberoende av köparens förfoganden.[1] Vidare kan han ännu under viss tid erhålla inteckning för ogulden köpeskilling. En dom gentemot köparen bör alltså icke kunna hindra honom från att utöva dessa befogenheter.[2]

I detta sammanhang är emellertid en annan processuell situation

inteckning sökts i visst område, måste, såsom Olivecrona (Exekutiv försäljning, 2 uppl. s. 90 not 16 och s. 93) framhåller, området vid auktionen utropas för sig och kan sålunda bli sålt för sig. Vidare synes det icke vara förenligt med gällande bestämmelser att vid utmätning för oprioriterad gäld hos t. ex. köpare av visst område taga i mät mer än detta område (jfr UL 82 §). Tillämpar man den regeln, att den för auktionen upprättade beskrivningen skall var normerande för vad som skall anses sålt (se ovan s. 186 ff.), kan det även eljest lätt inträffa, att en försäljning måste förklaras hava avsett visst område, som icke utgör lantmäteriteknisk enhet. Se vidare diskussionen de lege ferenda nedan s. 316 f. och 329.

[8] Ekelöf, Om interventionsgrunden, s. 73 ff.

[9] A. a. s. 81 ff.

[1] Jfr JB II s. 181.

[2] Jfr Ekelöf s. 107 ff.

av större intresse. Då det är fråga om att genom gränsbestämning, skifte eller annan jorddelningsåtgärd bestämma omfånget av en fastighet kan man icke nöja sig med att låta varje intressent för sig föra talan. Det har varit praktiskt nödvändigt att skapa en processform, där det på en gång fastställes, vad som hör till fastigheten, med verkan gentemot alla dem, som i egenskap av ägare, panthavare eller eljest hava intresse därav. Ekelöf har framhållit, att ett dylikt behov av enhetlig fastställelse gentemot alla dem som hava i saken del föranleder, att man måste göra ett undantag från huvudregeln om rättskraftens begränsning.[3] Men det synes som om de överväganden, som lett till huvudregeln, skulle kunna giva ledning då det gäller att bestämma vilka som skola tillåtas att uppträda som parter i en sådan process. Man skulle alltså kunna vända på resonemanget och säga, att var och en som vid tidpunkten för processen har en sakrätt i fastigheten borde anses såsom sakägare. En dylik regel skulle emellertid vara synnerligen opraktisk, och det har därför varit nödvändigt att begränsa antalet sakägare samtidigt som man genom en effektiv officialkontroll tillvaratar de uteslutnas intressen. Man har därvid stannat för att såsom sakägare betrakta allenast jordägaren och sålunda lämna bl. a. inteckningshavarna åsido.[4] Dock har man icke reglerat det fallet att jord överlåtits men överlåtelsen ännu är svävande och sålunda både köpare och säljare kunna hava intresse av förrättningens resultat.

Vill man på sistnämnda fall tillämpa den förut angivna principen, skulle detta för köparens del medföra att han så snart köpekontrakt kommit till stånd ansåges såsom sakägare. Beträffande säljaren är saken något mer invecklad. Hans rätt att erhålla inteckning för ogulden köpeskilling kan icke motivera att han skulle vara bättre ställd än inteckningshavarna i allmänhet, vilka äro uteslutna från kretsen av sakägare. Men så länge köpebrev icke utfärdats och hävningsrätt ännu föreligger, bör han givetvis anses såsom sakägare.

Vad särskilt beträffar frågan om avstyckning betydelse ha vi tidigare sett att det föreligger en tendens att anse att säljare av

[3] A. a. s. 174 ff.

[4] Se ovan s. 290. Jordägaren är alltså legitimus contradictor, för att använda en inom processrätten bruklig term. Jfr Mendelssohn Bartoldy, Grenzen der Rechtskraft, s. 171 ff. och 464 ff., samt Hellwig, Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft, s. 53 ff.

visst område kan återtaga detta om avstyckning vägras. Det synes därvid vara en terminologisk fråga huruvida man skall karakterisera situationen så att säljaren häver avtalet eller så att han påkallar dess återgång på grund av ogiltighet. Det väsentliga är att här intill dess avstyckning skett föreligger en situation som typiskt sett är svävande och att detta är utåt lätt skönjbart. På grund härav synes man ha all anledning att likställa detta fall med det att köpebrev ännu ej utfärdats och alltså anse säljaren såsom sakägare jämte köparen intill dess såväl köpebrev utfärdats som avstyckning skett.

Här kan man emellertid invända följande. Vi ha sett att man genom att införa en effektiv officialkontroll kunnat strängt begränsa antalet sakägare i en process av ifrågavarande karaktär och sålunda utesluta alla andra än jordägarna. Det borde därför i det nu diskuterade fallet ej vara nödvändigt att av hänsyn till köparens säkerhet låta denne bli sakägare så snart han fått ett visst om än obetydligt sakrättsligt skydd, och omvänt icke nödvändigt att skydda säljaren genom att låta honom vara sakägare lika länge som han kan påkalla avtalets återgång. Det skulle kunna räcka med att låta ställningen såsom sakägare övergå från säljare till köpare vid någon viss tidpunkt, då man kunde säga att det huvudsakliga intresset av förrättningens resultat övergick på köparen. Man kan emellertid knappast säga, att någon av de tidpunkter, som kunna komma i fråga, nämligen köpekontrakts utfärdande, köpebrevs utfärdande och avstyckningss fastställande, beteckna en så klar förändring i rättsläget, att en dylik regel framstår såsom försvarbar, och förf. är därför benägen att föredraga den förut angivna lösningen att anse både säljare och köpare såsom sakägare från köpekontraktets utfärdande till dess såväl köpebrev utfärdats som avstyckning skett.[5]

Till slut må anmärkas, att man även vid överlåtelse av visst område kan uppställa den terminologiska frågan om tidpunkten för äganderättens övergång. Man kunde ifrågasätta om icke köparen borde betecknas såsom ägare till området först då avstyckning

[5] Från rättspraxis finnes ett avgörande år 1909, som synes bygga på att redan en överlåtelse genom köpekontrakt skulle göra köparen ensam behörig att föra talan för den överlåtna jorden, se H 1909 s. 253. Av akten i målet framgår dock att köpekontraktet innefattade en definitiv överlåtelse, som fastställdes såsom avsöndring. Måhända är det tillåtet att förmoda att man här blott ansett sig tillämpa en regel att äganderätten och därmed talerätten övergår genom köpekontraktet, se JB II s. 158 f.

skett. Den traditionella regeln är emellertid att äganderätten vid överlåtelse av fast egendom övergår till köparen redan då köpekontrakt utfärdats. Förf. har icke något belägg på att språkbruket numera skulle hava ändrats därhän, att köpare av visst område icke betecknas såsom ägare förrän avstyckning skett. Det skulle dock säkerligen hava en viss psykologisk betydelse om ett sådant språkbruk genomfördes och det därigenom betonades, att en överlåtelsetransaktion först då utbrytning skett är att betrakta såsom definitiv.[6]

[6] Se vidare nedan s. 305 ff. Å s. 334 ff. kommer att omtalas huru man i finländsk rätt stadgat, att köpare av visst område först vid utbrytningen blir ägare, och hänvisat rättslivet att ur denna princip söka härleda handlingsregler för de olika speciella frågor, som uppkomma före utbrytningen. Denna lösning har emellertid icke visat sig lyckad.

KAP. VI.

SYNPUNKTER DE LEGE FERENDA.

I en diktamen till statsrådsprotokollet 21/3 1941 lämnade chefen för justitiedepartementet vissa direktiv för lagberedningens arbete på en ny jordabalk. Han yttrade därvid bl. a.: »Att köp av ett jordområde medför giltigt äganderättsförvärv, oaktat området icke är sådant att detsamma kan godkännas såsom fastighet och fånget lagfaras, innebär en oegentlighet. Svårigheter av liknande slag framträda beträffande sådana jordandelsköp, där förvärvsobjektet icke är bestämt såsom viss kvotdel av en fastighet. Det synes önskvärt, att i samband med jordabalksrevisionen de praktiska olägenheterna av antydda motsättning i möjligaste mån bringas att upphöra.»[1]

Till grund för detta yttrande torde ligga en flera gånger förut omtalad und. skrivelse 13/5 1938 av LantmSt, där styrelsen med utgångspunkt från plenimålet H 1938 s. 1 ang. överlåtelse av andel i samfällighet[2] påyrkade snara lagstiftningsåtgärder innebärande »att rättsgiltigheten av överlåtelse av del av fastighet göres beroende av att delen kan i laga ordning utbrytas»[3]. Detta yrkande har understötts av Å. Holmbäck i en undersökning av nämnda rättsfall och dess konsekvenser för fastighetsrätten.[4]

Av diskussionen har framgått, att man velat i HD:s avgörande inlägga en generell regel att en överlåtelse av en på något sätt bestämd del av en fastighet är giltig, även om visst område icke kan lantmäritekniskt utbrytas på grundval av överlåtelsen.[5]

Förf. har i det föregående ansett sig böra skilja på de fall, då ett delförvärv anslutit sig till ett delningsinstitut, och de fall, då

[1] Se SvJT 1941 s. 507 f.
[2] Se ovan s. 224.
[3] Se SvLT 1939 s. 358 ff., särskilt s. 363.
[4] SvJT 1939 s. 59 ff., särskilt s. 65 f. Uppsatsen är även tryckt i SvLT 1939 s. 319 ff.
[5] Se SvLT 1939 s. 359 f., SvJT 1939 s. 64.

förvärvet tillhört en typ, som icke motsvarat något delningsinstitut.[6] Att HD genom plenimålet H 1938 s. 1 förklarat att åtminstone vissa typer av överlåtelse av andel i samfällighet konstituera laga fång, ehuru något häremot svarande delningsinstitut icke finnes, är otvivelaktigt. Förvärv av ideell andel i lantmäteriteknisk enhet betraktas såsom ett i alla avseenden fullgiltigt fång, även om utbrytning ej kan ske. Beträffande överlåtelse av ägovidd, som in casu ej kan utbrytas genom avstyckning, är emellertid förhållandet ett annat. Väl erkännes överlåtelsen i princip som ett laga fång, men man kan dock konstatera en tendens hos domstolarna att anse överlåtelsen icke bindande för kontrahenterna, därest utbrytning vägras, och detta har i ett fall kommit till uttryck just därigenom att man förklarade köpet ogiltigt. Det synes därför som om det skulle vara alltför schematiskt att generellt konstatera, att rättsgiltigheten av en överlåtelse av del av fastighet är oberoende av att delen kan i laga ordning utbrytas, om man i denna sats inlägger att överlåtelsens rättsverkningar skola — bortsett från möjligheten att få lagfart och de därav följande konsekvenserna — vara väsentligen desamma vare sig delen kan utbrytas eller ej.

För avvecklingen av kollisionsfall mellan enskilda intressenter synas de nu tillämpade reglerna vara i stort sett tillfredsställande. Däremot hava dessa regler icke utformats med sikte på behovet ur allmän synpunkt av att delförvärv och delningsåtgärd alltid skola följas åt och att delförvärv, som icke kan följas av delningsåtgärd, aldrig kommer till stånd eller, om det kommit till stånd, avvecklas. Det är ur denna synpunkt som reglerna ha ansetts otillfredsställande och reformer påyrkats. De anförda uttalandena ge alla mer eller mindre klart uttryck för den uppfattningen, att lösningen skulle ligga i en regel att överlåtelse, som ej kan föranleda utbrytning, skall vara ogiltig. LantmSt har i sin skrivelse närmare skisserat hur en dylik lagstiftning skulle kunna utformas beträffande överlåtelse av ägovidd och andel i samfällighet. Styrelsen föreslog en omedelbar provisorisk lagstiftning i avbidan på en allmän revision av jordabalken och ansåg, att målet på enklaste sätt skulle kunna nås genom en lag av förslagsvis följande lydelse:

»Av mark, som tillhör fastighet enskilt eller flera fastigheter gemensamt må visst till gränserna bestämt ägoområde icke överlåtas, med mindre om-

[6] Se ovan resp. kap. V och IV.

rådet kan enligt vad därom är stadgat avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller sammanläggas med annan fastighet eller fastighetsdel.

Fastighets andel i mark, som är gemensam för flera fastigheter, må ej överlåtas med mindre tillika av fastigheten överlåtes ägoområde, till vilket enligt vad därom är stadgat andelen kan läggas vid områdets avskiljande.

Har icke inom ett år efter det överlåtelse av ägoområde skett förrättning för områdets avskiljande sökts eller har genom laga kraft ägande beslut tillstånd till avskiljande av överlåtet ägoområde vägrats, vare överlåtelsen ogiltig.»[7]

Med utgångspunkt från detta förslag vill förf. undersöka, huruvida en sådan regel om ogiltighet av överlåtelse kan väntas hava avsedd effekt. Undersökningen kommer emellertid att hava intresse även ur en mera allmän synpunkt, då den kan bidraga till att belysa ogiltighetsreglers funktion i rättslivet och särskilt möjligheten av att genom ogiltighetsregler påverka de enskilda medborgarnas handlande. För enkelhetens skull inskränkes framställningen tills vidare till överlåtelse av visst område av lantmäeriteknisk enhet, som tillika utgör registerfastighet.

Förslaget innebär dels förbud mot överlåtelse, som icke kan föranleda utbrytning, dels såsom sanktion för detta förbud en regel att överlåtelse skall vara ogiltig om ej utbrytning sökts inom ett år eller om utbrytning vägras. Det är emellertid uppenbart att man härmed endast skulle giva en högst allmän anvisning för domstolarna och allmänheten vid lösningen av de många problem, som kunna uppkomma i detta sammanhang. Då man säger att ett avtal är ogiltigt, har man icke använt någon entydig term, till vilken rättslivet anknyter vissa vedertagna handlingsregler för olika speciella situationer. Det finnes på olika områden olika ogiltighetsregler, vilka visserligen ha mycket gemensamt, men som å andra sidan i detaljerna utformats olika för att lämpa sig efter de ändamål, reglerna i olika fall skola tjäna. Om man sålunda i lagstiftningen inför en ny regel att vissa typer av avtal skola vara ogiltiga, är därmed endast i största allmänhet sagt att dylika avtal skola vara utan verkan, men de närmare detaljreglerna måste övervägas var för sig med hänsyn till ogiltighetsregelns ändamål.

I det följande skall undersökas, hur man skulle kunna tänka sig att i detta fall utforma dylika detaljregler. Om denna utformning skulle ankomma på domstolarna skulle dessa säkerligen i stor utsträckning söka sig fram med hjälp av s. k. allmänna rättsgrund-

[7] SvLT 1939 s. 365.

satser och analogier från likartade situationer, där en vedertagen lösning redan finnes. Förf. avser emellertid att diskutera frågan från en lagstiftares synpunkt och kommer alltså att i betydligt mindre grad låta dylika hänsyn influera på reglernas utformning. Det är enligt förf:s mening också önskvärt, att ifrågavarande detaljregler åtminstone delvis verkligen utformas i lagen, om en sådan skall komma till stånd, då eljest en allmän ovisshet om dennas närmare innebörd säkerligen skulle komma att råda.

Det är dock av ett visst intresse att samtidigt undersöka hur man velat tolka vissa närbesläktade ogiltighetsregler. Sådana förekomma i den svenska lagstiftningen om förbud för utländska medborgare och vissa slag av juridiska personer att förvärva fast egendom m. m. Enligt lag 30/5 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag äro för vissa farliga subjekt vissa slag av förvärv förbjudna, om ej Konungens tillstånd erhålles eller, i speciella fall, fastighet prövas vara av viss i lagen angiven beskaffenhet. I lagens 5 § stadgas beträffande fast egendom att begäran om tillstånd eller prövning skall göras inom tre månader från det fånget skedde och att om denna tid försittes eller om tillstånd vägras eller prövningen utfaller ogynnsamt, fånget skall vara ogillt. Intill dess fånget blivit ogillt kan en lagfartsansökan upptagas och förklaras vilande. Liknande stadganden givas i lag 18/6 1925 ang. förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom, vilken ersatte lag 4/5 1906 i samma ämne.[8] Formuleringen av dessa ogiltighetsregler överensstämmer nära med LantmSt:s förslag.

En regel att ett överlåtelseavtal skall vara ogiltigt, då utbrytning vägrats eller icke inom viss tid sökts, avser att förhållandet mellan parterna skall avvecklas, så att säljaren behåller eller återtager det överlåtna området.[9] Detta vill lagstiftaren uppnå i ett så stort antal fall som möjligt. Nu får ogiltighetsregeln effekt i första

[8] Om dessa förvärvsförbud se närmare Nial i TfR 1936 s. 1 ff., särskilt s. 36 ff. Se också SOU 1941: 24 med förslag till lag om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet, där en på 1916 och 1925 års lagar kopierad ogiltighetsregel upptagits i 5 § (jfr s. 31 f.).

[9] Jfr Nial i TfR 1936 s. 5: Ogiltigheten av transaktion i strid mot förbud innebär i allmänhet »för det första att vederbörande part icke är skyldig att fullgöra den förbudsstridiga prestationen, och för det andra att, om prestationen redan ägt rum, återbäring principiellt skall ske». Att, såsom sker i vissa ogiltighetssituationer, låta bero vid skedd prestation (se a. st. s. 11 ff.) är här uteslutet, eftersom varje särskild överträdelse av lagen bereder olägenheter för framtiden, vilka om möjligt böra undanröjas.

hand därigenom att den ger en anvisning åt domstolarna vid bedömningen av sådana tvistiga fall, som komma under dessas prövning. Men sådana fall äro i realiteten mycket få, och lagstiftaren uppnår icke sitt mål om icke reglerna gemenligen tillämpas av det överväldigande antal kontrahenter, som icke finna anledning att draga sina mellanhavanden inför domstol.

Då man säger att ett avtal är ogiltigt och alltså saknar rättsverkan, vill detta gärna framkalla den föreställningen, att det därmed är klart att avtalet är reellt betydelselöst. En sådan föreställning är emellertid oriktig. Man måste nämligen räkna med den möjligheten att kontrahenterna kunna handla som om avtalet verkligen hade åsyftad verkan, d. v. s. som om domstol vid tvist skulle anse avtalet giltigt. Detta kan bero på att kontrahenterna äro okunniga om att avtalet är ogiltigt eller också på att de trots allt hava intresse av att handla som om det vore giltigt.

Den första av dessa punkter är säkerligen icke praktiskt oviktig, men den behöver i detta sammanhang knappast analyseras och lämnas därför å sido. Framför allt har emellertid den andra punkten stor betydelse.

Vid utformningen av reglerna är att beakta, att det intill dess frågan om utbrytning prövats icke är avgjort om en överlåtelse skall bestå eller ej. För denna övergångstid måste man alltså ha regler, som lämpa sig även för de transaktioner, som utveckla sig normalt och efter utbrytningen bli definitiva. Samtidigt måste reglerna vara sådana, att de underlätta den kommande avvecklingen i de fall, där utbrytning vägras.

Av hänsyn till de normala fallen är det tydligen olämpligt att stadga att innan utbrytning skett överlåtelsen icke skall vara bindande för kontrahenterna och att envar av dem sålunda skall kunna frånträda avtalet.[1] Men å andra sidan är det önskvärt, att avtalet icke fullgöres genom att köparen tillträder området och erlägger köpeskillingen, innan utbrytning skett. Om utbrytning vägras, skall fullgörande icke vidare förekomma, och vardera parten bör alltså vara fri från sina förpliktelser. Man måste emel-

[1] Nial vill tolka 1916 och 1925 års lagar så att avtalet intill dess prövning skett ej är bindande annat än om det slutits under uttryckligt eller tyst villkor om gynnsam utgång av prövningen, se TfR 1936 s. 39 f. I det fall som här avses synes en dylik regel knappast fylla någon funktion. Om det i något extremt fall skulle vara nödvändigt att skydda en köpare, som oriktigt antagit att köpeobjektet utgjorde hel fastighet och att utbrytning alltså ej behövdes, kan detta säkerligen ske med tillämpning av läran om bristande förutsättningar.

lertid räkna med att avtalet frivilligt fullgöres, och det gäller då att utforma regler, som leda till att om utbrytning vägras det överlåtna området faktiskt återförenas med återstoden av fastigheten.

Till en början skall behandlas det fallet att köparen till fullo erlagt köpeskillingen och tillträtt området. Säljaren skall då kunna kräva tillbaka området från köparen. Men har han något intresse av att göra det? Detta beror närmast på om och i vilken utsträckning han måste återbära köpeskillingen. I och för sig vore det tänkbart att ge säljaren rätt att återtaga området utan att han behövde utgiva något av vad han erhållit från köparen. Härmed skulle man effektivt framkalla ett intresse hos säljaren att återtaga området. En dylik regel skulle emellertid framstå såsom orättfärdig och oftast icke komma att åberopas av den, som gynnas därav.[2] Och framför allt skulle den innebära ett olidligt riskmoment för köparen vid alla de överlåtelser om vilka man ännu ej vet om utbrytning kommer att ske eller ej. Väl kan köparen skydda sig genom att icke erlägga någon likvid förrän utbrytning skett, och detta är även önskvärt ur den synpunkt varom nu är fråga, men man måste å andra sidan göra det möjligt att tillfredsställa säljarens behov av att snarast möjligt få åtminstone en dellikvid för att ha en hållhake på köparen.

Det återstår alltså endast det alternativet att säljaren skall återbära den uppburna köpeskillingen. Vad som i detta sammanhang kan diskuteras är dock huruvida denna princip skall jämkas med hänsyn till att områdets värde kan ha förändrats efter köpslutet. Om värdet är oförändrat och säljaren skall återbära just köpeskillingens belopp kan han icke hava någon omedelbar fördel av att återfordra området. Om däremot värdet stigit, kan man ge honom ett dylikt intresse genom att stadga, att han likväl icke behöver utge mer än den ursprungliga köpeskillingen. Omvänt kan man med en sådan regel ge köparen intresse av att återkräva köpeskillingen och därmed tvinga säljaren att återtaga området, om detta minskat i värde. Något motiv för endera parten att påyrka återgång av avtalet kan man alltså genom denna regel skapa allenast i de fall då områdets värde förändrats. Skall däremot avtalet ekonomiskt sett gälla, så att värdeförskjutningar alltid påföras köparen och ersättningsbeloppet alltså utgör områdets

[2] Jfr t. ex. v. Tuhr i Zeitschrift für schweizerisches Recht 1921 s. 58, där denne reagerar mycket skarpt mot en dylik lösning i ett relativt analogt fall.

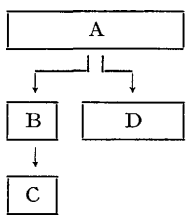
värde då avtalet återgår, kan ingen av parterna förtjäna något på att påkalla återgång. Ogiltighetsregeln kan således väntas få någon effekt mellan parterna blott om man stadgar att köpeskillingen skall återbäras utan jämkning, och då blott därigenom att den skapar en spekulationsmöjlighet som knappast är tilltalande.[3]

Mer komplicerad blir frågan om avvecklingen uppskjutits och området eller återstoden av fastigheten eller båda överlåtits vidare. Antag att A, ägare av en fastighet, överlåtit ett område av denna till B, och att B sålt området vidare till C, som tillträtt detta.[4] Om A då klandrar C:s rätt, skall området tillerkännas honom, medan C får ett ersättningsanspråk mot B enligt reglerna om hemulsskyldighet.[5] Uppenbarligen bör B hava rätt att söka sitt åter av A, även om det här ej blir fråga om ett hemulsansvar i teknisk mening. Någon vinst för A uppkommer endast om området efter köpet stigit i värde och hans ersättningsskyldighet till B understiger detta värde.

Antag åter att A överlåtit ett område av sin fastighet till B och därefter överlåter återstoden till D. I detta fall har lagstiftaren icke något intresse av att A återtager området, utan det är önskvärt att det kommer i D:s hand. Det är alltså erforderligt att stadga att A:s anspråk på området är oskiljaktigt från återstoden av fastigheten och sålunda följer med i överlåtelsen till D. Om emellertid D övertagit A:s anspråk, måste A ha rätt att av D utkräva ersättning för det belopp, som han utgivit till B. Situationen är alltså alltjämt densamma: endast en värdestegring hos området

[3] Jfr Nial i TfR 1936 s. 8 och 16 ff. samt Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål, s. 67 ff. Dessa framställningar visa hur svårt det är att förena kravet på effektivitet hos en ogiltighetsregel med kravet på hänsyn till kontrahenternas ömsesidiga intressen.

[4] Måhända stödes framställningen av följande schema, som avser jämväl den i följande stycke av texten behandlade situationen:



[5] Enligt gällande regler skall B ersätta C områdets fulla värde, om C är i god tro men eljest blott återbära köpeskillingen (en sakta pågående inflation är underförstådd!), se H 1913 s. 593 och JB II s. 197. Jfr Almén, Köplagen, 3 uppl., § 59 vid not 34 ff.

kan under vissa omständigheter framkalla en vinst för den som gör anspråk på området.

Om överlåtelserna till B och D äro samtidiga, måste man på något sätt bestämma företrädet dem emellan. Om man bortser från det osannolika fallet att kontrahenterna kommit överens härom lärer man knappast kunna finna någon annan regel än att ge innehavaren av det största eller det värdefullaste området företräde.[6]

Reglerna om preskription kunna emellertid påverka situationen. Antag att A:s resp. D:s anspråk på området såsom ett äganderättsanspråk icke är underkastat preskription, medan däremot de olika ersättningsanspråken preskriberas med utgångspunkt från tidpunkten för varje särskild överlåtelse. Om så är fallet föreligger givetvis den möjligheten att A eller D när preskription i en framtid inträtt finner sig böra överraska B eller C med sitt anspråk.[7]

Sammanfattningsvis skulle man kunna säga, att A eller D intill dess preskription av ersättningsanspråk inträtt kan ha ett intresse av att göra anspråk på det överlåtna området endast om detta stigit i värde och ersättning icke behöver givas för denna värdestegring. Något återkrav kommer även i sådana fall blott till stånd om A eller D har medel att betala ut den ersättning som då skall givas. Om emellertid det mot A resp. D riktade ersättningsanspråket är preskriberat, kan området med fördel återkrävas. Det bör emellertid ej förbises, att en sådan återkravsmanöver åtminstone om den företages av A själv i viss mån framstår såsom illojal och att det därför icke alls är säkert att den kommer till stånd även om A inser dess möjlighet.

Mot det sålunda skisserade systemet kan man göra vissa invändningar. Det är icke tillfredsställande att man, om det överlåtna området och återstoden av fastigheten var för sig gått genom flera händer, skall behöva draga in samtliga förutvarande intressenter i en lång kedja av ersättningsanspråk och processer härom, vilkas främsta uppgift är att åstadkomma en överflyttning av en penningsumma till områdets siste innehavare från den som gör anspråk på området. Det är mycket rimligare att låta överflyttningen ske

---

[6] Jfr StplL 26 §. Jfr även i detta sammanhang FRKMedd XXIV s. 3 ff.

[7] Obs. emellertid nu tillämpade regler om preskription av hemulsanspråk, se H 1913 s. 593, 1927 s. 475.

direkt mellan dessa två. Om regressföljden kompliceras av att vissa personer i kedjan äro insolventa måste man ju ändå ge en möjlighet för den som kräver ersättning av en dylik person att gå vidare till nästa led.[8] Om uppgörelsen skall ske direkt mellan de båda yttersta leden i kedjan måste man emellertid beräkna ersättningen utan hänsyn till de köpeskillingar, som erlagts vid de olika transaktionerna, och kan sålunda ej sätta den till annat än områdets nuvarande värde, om man ej möjligen skulle föredraga det belopp som B ursprungligen erlade till A.

Här framträder släktskapen mellan ogiltighetsregeln och den gamla regeln om lösningsrätt tydligt. Man behöver blott konstruera ogiltighetsregeln så, *att* återkravsrätten åtföljer återstoden av fastigheten, *att* återkrav icke får ske utan att ersättning samtidigt erlägges direkt till områdets innehavare utan omgången via övriga kontrahenter, *att* ersättning skall utgå med områdets nuvarande värde, *samt att* preskriptionstid för ersättningsanspråket börjar löpa först då området övergår till D, för att ha kommit fram just till en regel om lösningsrätt.[9]

Att en överlåtelse av visst område är ogiltig skulle vidare kunna innebära att en köpare av visst område icke åtnjuter fullt skydd gentemot säljarens förfoganden över området och gentemot säljarens borgenärer. Det är uppenbart att man för alla de fall, då utbrytning kan ske, måste ha en möjlighet för köparen att i den mån han ej är skyddad omedelbart genom avtalet likväl så snart som möjligt därefter skaffa sig skydd genom att söka lagfart.[1] Ansökan om lagfart bör alltså kunna göras omedelbart med den verkan att skydd inträder åtminstone i de fall då utbrytning sker. Däremot kan man givetvis diskutera om skydd bör inträda även i de fall då utbrytning vägras. Det är tydligen möjligt att låta frågan om annan köpares eller borgenärernas rätt vara svävande intill dess att det visar sig om utbrytning sker, blott man ser till att den som konkurrerar med områdesköparen kan framtvinga en begäran om utbrytning eller också en viss frist sättes för områdesköparen att begära sådan.

Eftersom områdesköparen alltid bör vara skyldig att avträda området, gäller frågan egentligen om han skall ha skydd för sitt

---

[8] Jfr JB 11: 3. Om det fall att A resp. D är insolvent se nedan s. 315 ff.
[9] Jfr ovan s. 239 ff.
[1] Jfr ovan s. 264.

anspråk på ersättning. Det har nyss framhållits, att det ur den föreslagna lagstiftningens synpunkt är önskvärt att köpeskilling i regel icke erlägges förrän utbrytning skett. En regel att köparen saknar tredjemansskydd för sitt ersättningskrav vid återgång skulle givetvis komma att verka i denna riktning. Men å andra sidan är det, såsom också sagts, säkerligen nödvändigt att säljaren kan skaffa sig en hållhake på köparen genom att begära en viss avbetalning på köpeskillingen, och man kan då svårligen undgå att giva köparen skydd för sitt anspråk på ersättning när köpet skall avvecklas.[2] Dock skulle man möjligen kunna inskränka köparens skydd till att gälla blott under en viss tid från det utbrytning vägrats.

Om sålunda skäl tala för att man bör giva köparen tredjemansskydd i denna situation, så bör det dock undersökas hur man skulle kunna utforma regler, som innebure att något dylikt skydd icke gåves.

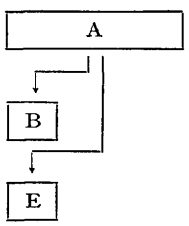
Frågan om områdesköparens skydd mot annan (tidigare eller senare) köpare ställer sig väsentligen olika alltefter som denne köpt allenast området eller hela den odelade fastigheten. I konkurrensen mellan två köpare av samma område, B och E, synes det som om man hade föga anledning att frångå den gällande regeln att lagfartsansökningen ger företräde.[3] Frågan får betydelse dels för det fall att A icke bryr sig om något återkrav utan låter B och E tvista efter behag, dels för det fall att A kräver området åter men icke är solvent för båda köparnas ersättningsanspråk utan dessa tvista om vem som skall kunna åberopa en eventuell förmånsrätt till områdets värde.

Om åter en annan person F förvärvat hela fastigheten skall han enligt den nyss uttalade principen i varje fall kunna göra anspråk

---

[2] Jfr också Nials uttalande i TfR 1936 s. 25 om att billighetsskäl tala för att skydda en köpare i motsvarande där behandlade situation. Jfr ovan s. 310.

[3] Se om finländsk rätt nedan s. 339 not 5. Jfr följande schema:

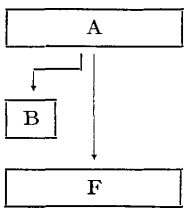


på området.[4] B har, enligt det förut i första hand antagna alternativet, att hålla sig till A för att få ersättning. Det utmärkande för fallet tvesala blir då egentligen endast att A icke har något anspråk mot F. Härpå kan emellertid B bliva lidande om A är insolvent. Ett skydd för B måste alltså innebära att B gives rätt att hålla sig till F för att få ersättning. Frågan blir alltså: skall F, även om B sökt lagfart i tid, kunna, om utbrytning vägras, göra anspråk på området utan att vara skyldig att utge ersättning, åtminstone i den mån A brister? Det skulle tydligen vara i överensstämmelse med den föreslagna lagstiftningens syfte att icke giva B något skydd utan tillerkänna F denna möjlighet. Man borde alltså i detta fall, om förhållandena äro sådana att B skulle kunna åberopa företräde endast tack vare tidigare lagfartsansökan, likväl uppskjuta en tvist mellan F och B, till dess det visat sig huruvida utbrytning kommer att ske eller ej, och i det senare fallet tillerkänna F området utan ersättningsskyldighet.

För fallet tvesala speciella komplikationer uppstå endast om fastighetens ursprunglige ägare, A, är insolvent.

Vi övergå nu till det fall att den, som gör anspråk på området, A eller D (eller ev., om B vid tvesala anses böra få ett ersättningsanspråk mot F, denne), själv är insolvent.[5] Fråga uppstår då om B efter att hava sökt lagfart bör vara skyddad emot dennes borgenärer och alltså om utbrytning vägras bör kunna vägra att avträda området om han ej får full ersättning. Antag att A ännu äger återstoden av fastigheten och kunde återfordra området från B mot utgivande av ersättning. Skall B då vara skyddad mot att A:s utmätningsborgenärer återfordra området utan skyldighet för dem att utgiva ersättning? Ur exekutionsrättsliga synpunkter kan en regel att B saknar skydd icke motiveras. Däremot kan man genom en dylik regel åstadkomma att en utmätning hos A har till

[4] Jfr följande schema:



[5] Se schemata ovan s. 311 not 4 och s. 314 not 3.

följd att hela fastigheten försäljes på en gång, vilket innebär att den här diskuterade ogiltighetsregelns syfte nås.[6]

Mot en säljares konkursborgenärer anses köparen skyddad redan i och med avtalet, ehuru vissa återvinningsfrister löpa först från det lagfart sökts.[7] Det är uppenbarligen möjligt att göra en områdesköpares skydd beroende av om utbrytning visar sig kunna ske.

Om man ger A:s borgenärer rätt att taga området i anspråk då utmätning sker hos A eller i A:s konkurs, kan man icke gärna låta B:s borgenärer taga området i anspråk om B ensam är utsatt för exekution, och om båda samtidigt råka ut för detta är det alldeles nödvändigt att välja mellan de båda borgenärsgrupperna.[8] Nu är det i detta fall fullt i överensstämmelse med ogiltighetsregelns allmänna tendens om man gynnar A:s borgenärer på bekostnad av B:s. Men om A överlåtit ett område till B och återstoden av fastigheten till D, kommer saken i en annan dager. Vems borgenärer skola då få tillgodogöra sig fastigheten? Om både B och D sökt lagfart å sina fång, finns det just ingen anledning att ge A:s borgenärer rätt att taga både B:s och D:s områden. Syftet att förena områdena på en hand kan lika väl vinnas om man ger D:s eller B:s borgenärer företräde. För att påskynda förenandet skulle man då kunna ge företräde åt det exekutionsförfarande som kommer först, något som förefaller ganska orimligt. Om man nu sagt att det är D som har rätt att göra anspråk på B:s område, är det kanske naturligt att ge D:s borgenärer företräde framför A:s och B:s. Men om A sålt samtidigt till B och D, skall man då i valet mellan B:s och D:s borgenärer ge företräde åt borgenärerna till den, som innehar den större (ev. värdefullare) delen av fastigheten?

Denna fråga ställer i blixtbelysning de svårigheter som kunna uppstå om man låter överlåtelsens borgenärsskydd vara beroende av att det överlåtna området kan utbrytas. Även detta talar för att man bör låta skyddet mot säljarens förfoganden och mot medintressenternas borgenärer vara oberoende av frågan om utbrytning kan ske eller ej. Det är emellertid trots allt möjligt att fullfölja det jordpolitiska syftet även i detta sammanhang utan att råka ut för sådana olägenheter. Detta kan ske genom att man

[6] Såsom komplement erfordras en bestämmelse att utmätning ej får ske av området ensamt.

[7] Se ovan s. 294.

[8] Jfr F. Schmidt, Ägareförbehåll och avbetalningsköp, s. 107.

stadgar att ett exekutionsförfarande hos B eller hos den som kan göra anspråk på det överlåtna området alltid skall omfatta hela fastigheten men att den av dessa två personer, mot vilken exekutionen icke är riktad, skall erhålla den del av fastighetens köpeskilling som efter värdering belöper på det av honom innehavda området, om nu förhållandena äro sådana att han eljest enligt exekutionsreglerna skulle vara skyddad.[9] Det blir då blott en ordningsfråga i vilket av flera samtidiga exekutionsförfaranden fastigheten skall säljas.

Vi ha vidare att behandla det fall att köpeskillingen erlagts men området icke avträtts till köparen. Av skäl som nyss antytts måste man giva köparen rätt att återkräva vad som erlagts.[1] Men om säljaren har svårt att komma ut med pengarna, ligger det nära till hands att köparen tar området i stället, och därmed är man över i det förut behandlade problemet. Om säljaren dessförinnan råkar ut för en utmätning av fastigheten eller försättes i konkurs, uppstår fråga om köparen skall ha någon rätt att utfå sin fordran framför andra borgenärer även om det visar sig att utbrytning ej sker. Man är ju i fråga om fast egendom obenägen att tillmäta besittningsförhållandena någon betydelse för frågan om borgenärsskyddet, och det synes bäst överensstämma med denna princip att likställa detta fall med det att prestationerna fullgjorts å ömse sidor. Man synes alltså utan olägenhet kunna tillämpa det ovan sagda.

Om åter köpeskillingen icke erlagts men området avträtts, bör någon köpeskilling icke kunna utkrävas förrän utbrytning skett. Om utbrytning vägrats bör säljaren och hans borgenärer hava rätt att återfordra området.

De nu behandlade frågorna kunna kompliceras ytterligare genom frågor om ersättning för förbättring av fastigheten och om skyldighet att utgiva dess avkastning. Om säljaren efter det att utbrytning vägrats låtit saken bero för någon tid, uppstår fråga om områdesköparen skall bli ersättningsskyldig för avkastning under denna tid och om han skall sakna rätt till ersättning för nyttiga kostnader, som han nedlagt å området, t. ex. för en byggnad. Om man tillämpar vanliga regler om klander skulle detta kunna inträffa om köparen är i ond tro. Men även om köparen vet eller

[9] Jfr ovan s. 300 not 7.
[1] Ovan s. 310.

borde veta att säljaren skulle kunna framställa anspråk på området, är det icke rimligt att köparen skulle bli ersättningsskyldig för avkastning, om säljaren behandlat köpet som giltigt och definitivt, därför att han ej haft något intresse av att påfordra återgång eller ej haft medel att betala den ersättning, som då skulle bli aktuell. Man kan t. o. m. ifrågasätta om han icke borde hava rätt till ersättning för nyttiga kostnader, särskilt om säljarens passivitet varat länge.[2]

I LantmSt:s förslag förutsattes att ogiltighet skulle inträda icke blott då utbrytning vägrats utan även då utbrytning icke begärts inom en frist av ett år. Vad skulle detta i praktiken innebära?

I förhållandet mellan parterna skulle följden tydligen bliva den, att efter fristens utgång vardera kontrahenten kan draga sig ur affären utan att den andre har någon möjlighet att hindra det genom en begäran om utbrytning. Men att detta skulle vara i och för sig önskvärt är svårt att förstå. Särskilt om avtalet å ömse sidor fullgjorts är det ju en fördel om den mot lagstiftarens önskemål stridande situationen avvecklas på det enklaste sättet, nämligen genom utbrytning. Det finnes ingen anledning att låta endera parten sätta igång med en klandertvist, som drar med sig ersättningsanspråk av olika slag, innan det visar sig att utbrytning icke kan ske. Dock medgives att risken för något dylikt skulle kunna bli ett motiv för parterna att söka utbrytning inom fristen.

Om fristen utgått men parterna alltjämt äro ense att utbrytning skall försökas, skriva de i all stillhet om avtalet och begära sedan utbrytning på grundval av det nya avtalet. Regeln är då betydelselös.

Ej heller i fråga om köparens skydd mot säljarens förfoganden och mot säljarens borgenärer är någon frist av detta slag behövlig för lagens syfte. Men naturligtvis skulle fristen något öka köparens förlustrisk i de olika fall varom förut talats.

Det hittills sagda har gällt överlåtelse av visst område men kan i det väsentliga tillämpas på överlåtelse av ideell andel. Vissa omständigheter komplicera emellertid här frågan.

Det har förut framhållits, att delägarskap till ideella andelar i en fastighet har betydelse icke blott som en övergångsform i avbidan på delning utan även som en stadigvarande form för ägande,

[2] Jfr Nial i TfR 1936 s. 21 ff. Jfr även H 1923 s. 497.

och att det såsom sådant är erkänt och särskilt reglerat i lagstiftningen.[3] En allmän regel att rättsgiltigheten av överlåtelse av ideell andel göres beroende av att andelen kan lagligen utbrytas förutsätter att nämnda form för ägande har så liten praktisk betydelse att den kan undvaras i samhällslivet. Huruvida så är fallet är dock osäkert. Visserligen är det icke vanligt att flera personer på detta sätt äga en fastighet tillsammans, men det förekommer dock icke så sällan. Å andra sidan kan man givetvis tänka sig att hänvisa dessa personer till att ordna sina mellanhavanden i någon av de andra former för samarbete, som lagstiftningen känner, t. ex. aktiebolag, ekonomisk förening eller handelsbolag.[4]

Det är alltså tänkbart att ingripa med en regel att överlåtelse av ideell andel av fastighet blir ogiltig om utbrytning vägras. En sådan regel är möjlig att utforma på det sätt som ovan angivits beträffande överlåtelse av visst område och träffas av ungefär samma invändningar.

Man måste emellertid här taga hänsyn till det vanliga fallet att överlåtelsen sker därigenom att ett dödsbo eller en annan samfälld förmögenhetsmassa upplöses genom skifte så, att en i massan ingående fastighet uppdelas i ideella andelar mellan två eller flera delägare. Om man nu förklarar den genom skiftet gjorda överlåtelsen ogiltig, måste detta betyda att det upplösta dödsboet etc. skall anses vara ägare av fastigheten och hava rätt att återkräva dennas delar för förnyat skifte, ev. dessförinnan försäljning av fastigheten. Detta är en besvärlig apparat, som icke sättes igång utan att någon av bodelägarna anser sig kunna vinna något därpå. Så kan vara fallet om fastighetens värde över- eller understiger det värde vartill den beräknats vid arvskiftet.

Antag att en fastighet vid skifte av dödsbo delats mellan samtliga delägare A, B och C i proportion till deras andelar i boet. Då har ingen av dem intresse av att riva upp arvskiftet. Om åter fastigheten delats mellan A och B, kan C ha intresse av att påstå att arvskiftet är ogiltigt om fastigheten stigit i värde, A och B om den sjunkit. Om arvskiftet påstås ogiltigt bör fastigheten i anslutning till lagens bestämmelser säljas för dödsboets räkning

[3] Ovan s. 277.

[4] Obs. dock den ökade skattebörda, som en sådan lösning enligt gällande skattelagstiftning kan medföra. Se G. Leijonmarck, Om beskattningen av fastighetsföreningar, Svensk skattetidning 1937 s. 197 ff.

eller tilldelas en delägare, eventuellt mot att denne åtar sig skuld till övriga dödsbodelägare för det belopp varmed fastigheten överstiger hans andel. Men den missnöjde kan lika gärna nöja sig med att av sina meddelägare kräva ut den summa, som han skulle vinna genom nytt arvskifte, och sedan låta saken bero.

Har en fastighetsdel överlåtits vidare, t. ex. från A till X, kan den senare givetvis om han så önskar häva sitt köp och fordra köpeskillingen åter, vilket ligger i hans intresse om fastigheten sjunkit i värde.[5] Men X kan icke genom någon åtgärd direkt åstadkomma att fastighetsdelarna återförenas, utan detta kan ske blott därigenom att någon dödsbodelägare påkallar förnyat arvskifte.

Regeln om arvskiftets ogiltighet betyder icke att fastigheten blir mer utsatt för dödsboets borgenärer än eljest. Redan nu gäller nämligen, att arvskifte i regel ej får ske innan all veterlig gäld betalts, samt att, om gäld göres gällande efter arvskiftet, boutredningsmannen eller dödsboets konkursförvaltning äger rätt att återfordra skiftad egendom såväl från dödsbodelägare som från tredje man.[6]

Beträffande bodelning mellan makar samt skifte av bolags eller förenings tillgångar kunna liknande synpunkter anföras. Det torde dock ej vara erforderligt att i detalj genomgå de olika fallen.[7]

Om man summerar ihop det sagda blir resultatet att ogiltighetsregeln i vissa speciella fall kan ha den effekten att någon av kontrahenterna i en överlåtelse- och delningstransaktion eller dennes rättsinnehavare kan med fördel taga initiativ till att den delade fastigheten återföres på en hand. Vidare kan ogiltighetsregeln tillämpad vid tvesala och vid konkurrens mellan olika borgenärsgrupper i vissa fall utformas så, att den har samma effekt. Exekution i fast egendom är emellertid förhållandevis sällsynt och tvesala

---

[5] Ett särskilt problem blir om hävningsrätten kan gå förlorad därigenom att X gått med på köpet med kännedom om bristen i A:s rätt.

[6] BoutrL 6: 2 samt 4: 5 och 6 ävensom SOU 1932: 16 s. 386 och Malmström, Successionsrättsliga studier, s. 245 not 2 och 257 not 9.

[7] Det bör i detta sammanhang påpekas, att ett arvskifte, en bodelning etc. givetvis kan ske så, att en fastighet delas i olika på marken bestämda områden och icke i ideella andelar. Även i ett sådant fall blir det nu sagda omedelbart tillämpligt. En dylik överenskommelse bör kunna ligga till grund för avstyckning. Enligt äldre rättsuppfattning kunde man däremot ha anledning att betrakta ett arvskifte av detta slag såsom en sämjedelning för utbrytning av delägarna redan tillkommande andelar, se ovan s. 279 not 8.

än mer. Det blir alltså i det stora hela ganska få fall då ogiltighetsregeln kan komma att få en direkt verkan i avsedd riktning.

Härtill kommer sannolikheten för att intressenterna förbise möjligheten att åberopa ogiltighetsregeln. Särskilt kan detta tänkas ske om ett område överlåtits och lagts i sambruk med en angränsande fastighet. Det är då stor risk för att gränsförskjutningen mellan de båda bruksenheterna, även om den kan konstateras med hjälp av kartor o. d., likväl faller i glömska hos fastighetsägarna eller i allt fall icke blir aktuell i de situationer där den kunde göras gällande.

En ogiltighetsregel kan emellertid även verka indirekt därigenom att den, såsom framgår av det sagda, kan medföra en viss allmän förlustrisk för den som deltager i en transaktion, vilken visar sig icke kunna föranleda utbrytning, om han icke omedelbart tar konsekvenserna därav och påfordrar att transaktionen avvecklas. Det kan tänkas att denna risk, gärna framhållen genom en smula propaganda från myndigheternas sida, är tillräckligt stor för att allmänt avhålla kontrahenter från att utsätta sig för den. Risken avser emellertid situationer, som vid tiden för överlåtelsen kunna förefalla så avlägsna och föga sannolika, att en köpare av enklare snitt icke beaktar den och en mera på lång sikt inställd köpare kan väga den mot fördelarna av köpet och eventuellt med berått mod taga den om fördelarna äro stora. Detta kan väntas ske om de krafter jorddelningspolitiken har att kämpa emot äro någorlunda starka. Om så är fallet måste man räkna med att delningsförbuden icke efterlevas utan att en mängd överlåtelser genomföras i strid mot dessa och att därför en mängd jordbesittare komma att befinna sig i ett osäkerhetstillstånd som medför stora olägenheter.

Denna skepsis beträffande en ogiltighetsregels effektivitet vinner stöd av erfarenheterna från tillämpningen av andra i likartade fall lagstadgade ogiltighetsregler.

Till en början må uppmärksamheten riktas på den kritik, som framfördes mot 1853 års förut nämnda lagstiftning om hemmansklyvning och jordavsöndring.[8] I denna fanns ett stadgande att om klyvning skett genom köp, skifte (= byte) eller gåva, men klyvningen förklarats icke kunna tillåtas, köpet etc. skulle gå åter. Då denna ogiltighetsregel blott var i kraft en kort tid, byggde dock

[8] Se ovan s. 247 ff.

kritiken mindre på praktiska erfarenheter om ogiltighetsregelns verkan än på förmodanden därom.

En god sammanfattning av kritiken gav borgmästaren, sedermera häradshövdingen Carl Hasselrot i en reservation till ett utskottsutlåtande i ämnet vid 1856—58 års riksdag.[9] Efter att ha kritiserat olika punkter av 1853 års författning yttrade Hasselrot här:

»Men av alla föreskrifter är ingen olyckligare än den, att, om genom laga kraft ägande beslut blir förklarat att ifrågasatt klyvning ej tillåtas må, *köpet skall gå åter!* — Jag vill upplysa förhållandet med ett exempel: A säljer till B en hemmansdel, mindre än som får klyvas utan föregången undersökning. B söker lagfart, men denna avslås, till följe av författningens föreskrift. Han begär då undersökning; men undersökningsmännen förklara honom obesuten på hemmansdelen. Han söker ändring vid Häradsrätten, som genom laga kraftägande beslut förklarar att klyvningen ej tillåtas må. Köpet skall då enligt författningen gå åter. Men på vilkens påstående skall detta ske? A är lika nöjd med handeln som B. Vilken skall då driva B från hemmansdelen? Här har man väl åter tänkt sig en generaladklagare, som å statens vägnar skulle föra talan emot B och driva honom från gården, som staten väl då skulle lösa?! Man finner således i hela författningen ingen föreskrift, som kan bringas till efterlevnad. Den utvisar från början till slut vanmäktiga försök att hindra vad man på detta sätt ej kan förhindra, en naturlig, på i lag och giltiga äganderättsanspråk grundad klyvning eller sammanläggning av jordlotter; och man skall väl slutligen finna, vad 1827 års lagstiftare insågo, att någon annan regulator emot en för vidsträckt hemmansklyvning ej finnes, än lösningsrätten, vilket väl blir klart när man besinnar att författningen ej kan förhindra någon att äga och innehava vad man köpt och att det stadgade hindret för lagfart icke förbättrar förhållandet.»[10]

Även andra kritiker utgingo från att 1853 års författning skulle komma att allmänt överträdas och framhöllo de stora olägenheterna härav.[1]

---

[9] Lag- samt Allmänna Besvärs- och Ekonomiutskottens bet. nr 27 s. 54 ff.

[10] A. st. s. 56. Jfr debatten i BorgareSt, se dess Prot. 1856—58 vol. 4 s. 643 ff., särskilt s. 661 f.

[1] Se sist a. st. s. 670 samt häradshövding G. A. Monténs av Wohlin s. 288 ff. omtalade anförande 26/10 1853. Även Danckwardt (Hemmansklyfning s. 25) utgick från att författningen icke komme att ha någon effekt, likaså Wallenstéen i sin reservation till statsrådsprotokollet vid författningens utfärdande (prot. i civilärenden 13/7 1853, RA).

I övrigt kritiserades författningen såsom mindre genomtänkt i lagtekniskt avseende, se Wohlins översikt s. 289 ff.

Bekant var en kritik, som J. G. Richert i ett yttrande 7/1 1842 framförde emot tanken på ett skärpt klyvningsförbud, se Warburg, J. G. Richert, II s. 119 f. Kritiken

Det kan vidare i detta sammanhang vara anledning att erinra om 1804 års lagstiftning mot hemmansklyvning i Dalarna, vilken innehöll regler om ogiltighet och förbud mot lagfart, men likväl visade sig alldeles maktlös.[2]

Av särskilt intresse äro de förut nämnda ogiltighetsreglerna i lagstiftningen om förbud för utlänningar och vissa juridiska personer att förvärva fast egendom m. m.[3] Meningen med dessa ogiltighetsregler är att hindra de farliga subjekten att bli ägare av bl. a. fast egendom. Men det väsentliga är att hindra dem att ur ekonomisk synpunkt utöva den makt över objektet som plägar till-

---

åberopades av Danckwardt (Hemmansklyfning s. 22 ff.) och upptogs av Lag- samt Allmänna Besvärs- och Ekonomiutskotten i bet. 33/1853—54 s. 20. Richert hade yttrat bl. a. följande:

»I och med detsamma man förbjuder rättigheten för vem som helst att förvärva en hemmansdel under det bestämda minimimantalet, utan föregången undersökning, förbjuder man naturligtvis rättigheten att äga en sådan hemmansdel, ifall den, vid undersökning, befinnes vara obesutten, följaktligen även rättigheten att lagfara med jorden, att inteckna den och att låta den gå i mät för skuld. Man tillskapar en besittning, skild från äganderätten, det vill säga ett verkligt fideikommiss, för den, som en gång råkat, t. ex. genom arv, få en så beskaffad hemmansdel. Han besitter en egendom, oåtkomlig för alla andra än de få personer, åt vilka lagen givit rättighet att lösa den. Dessa äro endast och allenast de, som hava del i samma hemman; och så länge ingen av dem kan eller vill lösa honom ut, är den obesuttnes besittning orubbligare än alla andras. Säljas kan hans egendom icke, då ingen delägare i hemmanet vill köpa den; intecknas kan den icke, emedan inteckning är ändamålslös utan möjligheten av försäljning; och utmätas kan den icke heller, emedan utmätning måste slutas med fri och öppen auktion, varom här ej kan bliva fråga, då blott delägare i hemmanet få vara bjudare och ingen av dem har lust därtill.»

Innebörden av denna kritik är emellertid ej klar. Richert polemiserar mot 1839 års kommittébetänkande i ämnet. I detta betänkande hade man utom den i 1853 års författning upptagna regeln om ogiltighet av köp, skifte eller gåva, varigenom klyvning skedde, även föreslagit att om arvfallen egendom skulle delas mellan flere, den likväl skulle anses såsom dödsbodelägarnas gemensamma intill dess klyvning godkänts (se ovan s. 249). Det fall som Richert anför, nämligen att någon genom arv förvärvat obesuten del, kunde alltså enligt kommitterades förslag aldrig inträffa, lika litet som förvärv genom köp, gåva eller skifte kunde ske. Ej heller enligt 1853 års författning kunde den av Richert skildrade situationen uppkomma, men här av den anledningen att klyvning genom arv ej omfattades av ogiltighetsregeln och att hemmansdel, som en gång utkluvits genom arv, därefter kunde fritt överlåtas (jfr Hasselrot i Lag- samt Allmänna Besvärs- och Ekonomiutskottens bet. 27/1856—58 s. 55). En möjlighet är att Richert betraktat saken utifrån den åskådningen att arvinge alldeles oberoende av arvskifte ägde viss andel i fastighet i boet (se ovan s. 279 not 8). Men denna uppfattning var tydligen icke kommitténs, och om man omfattade den var det icke möjligt att ge annat stadgande än 1853 års.

Avser Richert åter att realistiskt beskriva situationen då någon genom formellt ogiltigt fång förvärvat obesuten hemmansdel, är skildringen endast delvis riktig. Det är tydligt, att om den person varom fråga är kan finna det fördelaktigt att oåtkomlig för sina borgenärer besitta fastigheten utan hinder därav att fånget ej är i sin ordning, så bör han ej ha svårt att finna en köpare som är villig att övertaga denna ur vissa synpunkter synnerligen fördelaktiga position.

[2] Se ovan s. 241 ff.

[3] Se ovan s. 308.

komma en ägare. Ogiltighetsregeln är blott ett medel för detta ändamål.

Vid den norrländska förbudslagstiftningens tillkomst år 1906 voro meningarna delade om huruvida den komme att vara effektiv. Norrlandskommittén föreslog såsom enda sanktion för förvärvsförbuden en ogiltighetsregel och förklarade sig av olika skäl hålla för föga troligt att lagen skulle komma att kringgås i någon större utsträckning.[4] Å andra sidan hade HD vid granskningen av kommitténs förslag påvisat så många möjligheter att kringgå lagen att domstolen i riksdagsdebatten år 1906 icke utan skäl beskylldes för att i det avseendet ha lämnat en förträfflig handledning.[5] Någon annan sanktion än ogiltighetsregeln upptogs emellertid icke i lagen.[6]

Beträffande utlännings fastighetsförvärv gällde vid denna tid ännu KF 3/10 1829, som väl förbjöd att lagfart finge meddelas för utlänning men i allmänhet icke ansågs innebära att utlänningens fång vore ogiltigt.[7] I en motion vid 1915 års riksdag påtalades den bristande effektiviteten hos detta stadgande, i anledning varav LU framhöll, att lagstiftningen icke anvisade något verksamt medel, varigenom kunde förekommas, att utlänning, utan att hans fång till en fastighet sanktionerats av Konungen, det oaktat år efter år kunde innehava och bruka densamma.[8] I anledning härav infördes i 1916 års lag den förut angivna, från 1906 års lag hämtade ogiltighetsregeln, därvid departementschefen yttrade: »Ett fullt verksamt skydd mot att utlänning, som här i riket förvärvat fast egendom, besitter den såsom ägare utan att därtill söka Kungl. Maj:ts tillstånd torde beredas genom förslagets stadgande att, såframt ansökning om sådant tillstånd ej göres inom ett år från fånget, detta skall vara ogillt.»[9]

Detta omdöme har man senare nödgats modifiera. Jordkommissionen påtalade i sitt år 1921 avgivna betänkande den gällande lagstiftningens bristande effektivitet och föreslog en omfattande

[4] Norrlandskommitténs bet. 1904 I s. 80 f. Jfr Lindhagen i motion AK 142/1901 s. 21.

[5] Se KProp 62/1906 s. 20 f. och 27, LU utl. 45/1906 s. 21 samt AKProt 46/1906 s. 15, jfr s. 37 f.

[6] I Almén, PM om JB, s. 196, förekommer det egendomliga uttalandet att bolag, som förvägrats tillstånd att besitta en inköpt fastighet, icke utan särskilt förbehåll äger påyrka återgång av köpet utan får sälja den åt någon annan.

[7] Se Nial i TfR 1936 s. 37 f. ävensom SJA XXXI s. 120, H 1901 s. 303 och 1920 s. 451. Jfr KProp 42/1874.

[8] LU utl. 6/1915 s. 7.

[9] KProp 137/1916 s. 50.

nydaning av lagstiftningen om jordförvärv, bl. a. för att göra denna mer effektiv.[1] Kommissionen bibehöll därvid den förut angivna ogiltighetsregeln men yttrade härom: »Kommissionen förbiser dock ej, att genom denna bestämmelse betryggande garantier icke vinnas mot att en utlänning eller ett bolag, utan att vinna sanktion av sitt fång till fastighet, kan år efter år innehava och bruka densamma. Till kommissionens kännedom har nämligen kommit, att utlänningar eller bolag i ett flertal fall utnyttjat den möjlighet, som i trots av 1906 och 1916 årens lagar alltjämt finnes för dem att åtkomma begärliga fastigheter.»[2] Vanligast var att ett farligt subjekt lät en annan person såsom bulvan förvärva fastigheten på subjektets bekostnad och med överenskommelse att detta skulle såsom ägare råda över fastigheten. Mot bulvanskap föreslog kommissionen straff för både bulvan och huvudman samt tvångsförsäljning av fastigheten på myndighets initiativ. Bulvanskap skulle enligt förslaget föreligga, om ett farligt subjekt med begivande av den som rättsligen framstode såsom ägare av fastigheten rådde över denna eller del därav såsom vore han ägare till fastigheten.[3] Denna definition skulle tydligen, såsom kommissionen även framhåller, ha täckt också de fall då ett farligt subjekt direkt förvärvat en fastighet.[4]

År 1925 tillkom i anslutning till jordkommissionens förslag en lag om bulvanförhållande i fråga om fast egendom. Lagen avser sådana fall då förbudslagstiftningen kringgås därigenom att den, som har fång till viss egendom, är bulvan för ett farligt subjekt i det att egendomen huvudsakligen innehaves för dettas räkning.[5] Om bulvanförhållande föreligger skall detta upplösas genom tvångsförsäljning; däremot har intet stadgande om straff givits. Det synes mycket tvivelaktigt om den sålunda förändrade beskrivningen av bulvanförhållandet medgiver ett ingripande i sådana fall

[1] Om bristen på effektivitet se nämnda bet. I s. 219 ff.

[2] Bet. I s. 257 f. Jfr ett uttalande i riksdagsdebatten 1906, se AKProt nr 46 s. 7.

[3] Bet. I s. 17 f. och 236 ff.

[4] Bet. I s. 239 och 258. Säljaren skulle dock tydligen vara straffri om han saknade kännedom om köparens egenskap av farligt subjekt. Ytterligare föreslog kommissionen en regel att fullgörandet av avtal, varigenom fastighet avyttrats till ett farligt subjekt, icke kunde påkallas förrän koncession erhållits. Norrlandskommittén hade föreslagit att fångeshandling skulle vara utan verkan intill dess myndighets prövning ägt rum (se dess bet. I s. 102). I 1906 års proposition (nr 62 s. 10) framhölls häremot behovet av att köparen kunde säkerställa sin rätt redan innan prövningen, varför regeln fick sin förut angivna innebörd. Jordkommissionens kompletteringsförslag på denna punkt lämnade inga spår efter sig i den kommande utvecklingen.

[5] Se KProp 216/1925, bl. a. s. 15 och 27 ff.

där det farliga subjektet direkt inköpt fastigheten av en säljare, som efter köpet icke brytt sig om fastigheten och kanske icke ens vet om att köparen är ett farligt subjekt.[6]

1916 års lag stadgar, att förvärv av aktier med påtecknat överlåtelseförbud i strid mot förbudet skall vara ogillt. År 1934 fann man sig böra genom en särskild lag bekämpa bulvanförhållande även i fråga om dylika aktier. Man kriminaliserade bulvanförhållandet och gav stadgande om tvångsförsäljning av aktierna. Ingripande skall enligt lagen ske då någon är bulvan för ett farligt subjekt, i det att han huvudsakligen för dennes räkning framträder såsom ägare till aktierna. Endast bulvanen straffas, och tvångsförsäljning ifrågakommer blott om aktierna (ev. medelbart) äro i bulvanens besittning. I propositionen utsades direkt att man icke borde ingripa mot aktieinnehav grundade på direkt förvärv av aktierna utan anlitande av bulvan. Detta motiverades därmed att de utvägar som kunde tänkas härför skulle vara ägnade att på den internationella marknaden rubba förtroendet för svenska aktier.[7] Men lagstiftningen om förbud mot utlännings aktieförvärv syftar ju just till att något förtroende för vissa slag av aktier icke skall finnas utomlands. Bättre kan knappast ogiltighetsregelns bristande effektivitet belysas.

Även en annan förbudslagstiftning kan här vara av intresse. Genom lag 28/6 1918 om inskränkning för viss tid i rätten att överlåta fast egendom, förnyad genom lag 6/6 1919, sökte man förhindra vissa former av fastighetsspekulation.[8] För detta ändamål stadgade man att den, som förvärvat fast egendom av visst slag, icke finge utan tillstånd åter sälja denna förrän efter viss tid. Försäljning skulle vara ogiltig, om tillstånd icke söktes inom tre månader eller om tillstånd vägrades. Meningen var att avskräcka spekulanter från förvärv genom att tvinga dem att behålla ett förvärvat spekulationsobjekt en längre tid. Ogiltighetsregeln skulle verka i denna riktning genom att förhindra tillkomsten av ett köpeavtal mellan spekulanten och en av honom anskaffad köpare. I vad mån denna effekt nåddes genom lagens bestämmelse är

---

[6] Jfr a. st. s. 28, där lagrådet framhöll att det borde mera direkt framhävas, att bulvanen i annans intresse uppehåller ett yttre sken av att själv vara rättsägaren.

[7] KProp 258/1934 s. 15.

[8] Om denna lagstiftning se Betänkande med förslag till tillfälliga åtgärder för stävjande av spekulationen vid handel med jordbruksegendom, 1918, samt KProp 441/1918, 369/1919 och 417/1920. Se även A. Östergren i SvJT 1920 s. 231 ff.

tyvärr svårt att fastställa, då det ekonomiska läget kort tid efter lagens tillkomst förändrades och spekulationens förutsättningar undanröjdes. Av svaren på de remisser, som gjordes då man övervägde om lagen skulle givas fortsatt giltighet, synes emellertid framgå att den ansetts i viss mån ha haft åsyftad verkan.[9]

Vissa i samband med lagens upphävande tillkomna bestämmelser belysa emellertid svårigheterna att nå ett resultat genom en ogiltighetsregel. I anledning av ett förslag att man borde ge möjlighet att tillerkänna giltighet åt överlåtelse, som trots lagen ägt rum, yttrade departementschefen i 1920 års proposition om lagens upphävande följande: »Vad angår enskilda rättsägares ställning till frågan om beredande av giltighet åt överlåtelserna, torde man böra bortse från de fall, då kontrahenterna redan tagit konsekvensen av att överlåtelserna förfallit. Läget är annorlunda, när den, till vilken överlåtelsen skett, icke blott tillträtt fastigheten utan även alltjämt besitter densamma såsom om han vore ägare, detta må nu bero på att kontrahenterna äro okunniga om bestämmelserna i ämnet eller att de vilja invänta andra tider. ... Att överlåtaren icke återtagit fastigheten kan emellertid även vara beroende av att kontrahenterna icke kunnat enas om den ersättning, som från ena eller andra sidan skall utgivas i samband med fastighetens återgång till överlåtaren, eller icke förmå gälda ifrågakommande ersättning.»[1] Uttalandet bestyrker att det icke är säkert att lagstiftaren kommer någon vart genom att förklara ett avtal ogiltigt, om kontrahenterna icke vilja eller kunna taga konsekvenserna härav. Man fann sig också böra stadga, att om den, till vilken överlåtelse skett, tillträtt fastigheten och han eller hans rättsinnehavare innehade densamma »såsom ägare», skulle endera kontrahenten eller hans rättsinnehavare under vissa förutsättningar kunna vinna domstols förklaring att den omständigheten att godkännande av överlåtelsen icke vunnits ej vidare finge anses utgöra hinder för dess giltighet.[2] Dock skulle part inom viss frist kunna göra gällande överlåtelsens ogiltighet, men han måste då ställa säkerhet för ersättning, som vid uppgörelsen kunde tillkomma rättsägare å motsidan.[3] Det är av intresse att konstatera att man ansett det vara självklart dels att prestationerna å ömse sidor skulle åter-

[9] KProp 369/1919 s. 6 ff. och 417/1920 s. 5 ff.
[1] KProp 417/1920 s. 17.
[2] Lag 4/6 1920 2 §.
[3] Jfr KProp 417/1920 s. 17.

bäras, dels att köparen icke behövde lämna ifrån sig fastigheten utan att samtidigt få ut honom tillkommande belopp.[4]

I norsk rätt har man en omfattande lagstiftning om koncessionsplikt för fastighetsförvärv.[5] Man har i denna icke uppställt någon regel att fång i strid mot förbud är ogiltigt. Dels har man stadgat, att avtal i strid mot förbud kan krävas fullgjort blott om tillstånd till förvärvet erhålles. Dels har man givit bestämmelser om att, sedan »tinglysing» eller besittningstagande skett, myndigheterna kunna utsätta en viss frist, inom vilken »forholdet maa bringes i lovlig orden, saasom ved erhvervelse av den fornödne tilladelse eller ved frivillig omgjörelse av retshandelen eller ved eiendommens salg til nogen, som er berettiget til at erhverve samme». Eljest sker tvångsförsäljning. Bortsett från detta har emellertid en mot lag stridande överlåtelse samma verkan som en fullt laglig sådan.[6]

Det har alltså här visat sig möjligt att konstruera en dylik lagstiftning utan att tillgripa ogiltighetsregeln annat än i en ganska betydelselös detalj. Detta bestyrker ytterligare påståendet att ogiltighetsregeln har en begränsad betydelse.

Av det sagda framgår enligt förf:s mening att icke ens en konsekvent genomförd ogiltighetsregel kan väntas vara någon effektiv garanti mot att den lantmäritekniska indelningen av jordytan frångås genom överlåtelser. Detta beror i sista hand på att det icke, om man betraktar situationen såsom typ, finnes någon medverkande, som har ett klart intresse av att göra ogiltigheten gällande. Man kan väl konstruera fram fall, då ett dylikt intresse kan uppkomma om situationen utvecklas i vissa speciella riktningar, men blott genom att på ett ur andra hänsyn godtyckligt sätt gynna vissa intressenter. Regeln ger ett falskt sken av effektivitet åt ett delningsförbud, vilket visserligen kan vara ett stöd åt förbudet men samtidigt döljer behovet av andra och effektivare sanktioner. Det synes på grund härav icke vara anledning att lagfästa en sådan ogiltighetsregel, vare sig i sin allmänna form eller i ett konsekvent genomfört system av detaljregler. Detta bör emellertid icke hindra att man kan godkänna vissa dylika detaljregler,

[4] Jfr även H 1923 s. 497.

[5] Se de nedan s. 365 not 7 nämnda lagarna.

[6] Se t. ex. lov 18/9 1909 §§ 2, 17—19 och 21. Jfr Augdahls kommentar s. 7 f. Systemet, som är lika i alla lagarna, går tillbaka på ett förslag av prof. T. H. Aschehoug, se Stortingets Forh. 1888, Ot. prp. nr 16, bilaga s. 18 ff. och 24.

som kunna fullfölja delningsförbudets syfte utan att ur andra hänsyn vara olämpliga. Sådana kunna också vara erforderliga såsom komplement till andra sanktioner. I detta avseende synes kunna ifrågakomma följande regler.

1. Avtal om överlåtelse av del av fastighet bör icke kunna krävas fullgjort innan utbrytning skett. Icke ens detta är emellertid odisputabelt med hänsyn till den långa tid som ofta förflyter innan man kan få utbrytningsfrågan slutligen prövad. I många fall där utbrytning uppenbarligen icke kommer att vägras kan det vara olägligt för köparen att icke vara säker på att få tillträda överlåtet område omedelbart. Likaså är det, såsom förut framhållits, ett legitimt intresse för säljaren att genom att kräva avbetalningar på köpeskillingen skaffa sig en hållhake på köparen.

2. Avtal om överlåtelse av del av fastighet bör — oavsett om det en längre tid respekterats — återgå på talan av endera kontrahenten om utbrytning vägras. Detta är knappast någon nyhet i förhållande till gällande rätt, vad beträffar överlåtelse av visst område. Ev. värdeförskjutning synes böra påföras köparen.

3. Har överlåten del eller återstoden av fastigheten övergått till ny ägare, bör ägaren av en del av fastigheten hava rätt att lösa till sig den andra delen, utan hänsyn till om den lösande deltagit i den ursprungliga överlåtelsen eller är med sådan person »lika förbunden». Företräde bör måhända ges åt den som innehar den värdefullare delen. Löseskillingen bör utgöra den lösta delens nuvarande värde.

4. Om en fastighet genom arvskifte eller annan dylik överenskommelse uppdelats i flera delar med olika ägare, böra dessa hava lösningsrätt gentemot varandra.

5. Om exekution sker hos någon som äger en på något sätt bestämd del av fastighet, bör hela fastigheten säljas för samtliga delägares räkning. Detta är egentligen detsamma som att gäldenärens lösningsrätt eller rätt att påkalla återgång utövas.

I fallen 3—5 bör utbrytning i första hand försökas, om någon påyrkar det.

I övrigt synas reglerna om förhållandet mellan parterna och deras successorer samt om tvesala och borgenärsskydd icke böra påverkas av den omständigheten att utbrytning icke skett.

Redan de här föreslagna reglerna om lösningsrätt och exekutiv försäljning kunna emellertid ge upphov till ett allmänt osäkerhets-

tillstånd, om förbudet allmänt överträdes, något som invändes mot 1800-talets regler om lösningsrätt.[7] De lämpa sig sålunda endast såsom komplement till andra effektivare sanktioner.

Om man alltså icke synes kunna med hopp om någon effekt uppställa en allmän regel att delförvärv blir ogiltigt om delning efter en lämplighetsprövning måste vägras, kan man fråga om situationen blir en annan om delförvärvet tillhör en typ, emot vilken intet delningsinstitut svarar. Skulle det, för att gå direkt till det just nu i svensk rätt aktuella exemplet, vara sannolikt att en regel om ogiltighet av andelsöverlåtelse skulle ha större effekt?[8]

Det är tydligt att vissa moment av det föregående resonemanget bliva annorlunda. Man behöver i detta fall icke räkna med ett mellanstadium, under vilket det är ovisst huruvida delning skall komma till stånd. Det är alltså icke nödvändigt att s. a. s. preliminärt ställa möjligheterna till tredjemansskydd till förfogande. Men detta betyder knappast någon väsentlig ändring av det förut sagda. Den ekonomiska situationen är på det hela taget densamma och det uppstår samma svårigheter som förut nämnts om man försöker manipulera med de olika elementen däri i ändamål att giva kontrahenterna ett intresse att avveckla en redan fullbordad andelsöverlåtelse.

Rent psykologiskt är emellertid situationen här något gynnsammare, eftersom man kan från början klart avgränsa en typ av förvärv, som icke anses önskvärda, medan man eljest måste godkänna typen av förvärv och från fall till fall avgöra vilka förvärv som skola godtagas.

Om en allmän regel om ogiltighet av delförvärv icke ensam kan hindra att dylika förvärv komma till stånd, skulle man då kunna komma någon vart med ett förbud mot beviljande av lagfart å och inteckning i fastighetsdel? Frågan om lagfart är egentligen besvarad redan i det föregående. Om det är nödvändigt av hänsyn till skyddet mot tvesala och mot borgenärer att tillåta vilande lagfart, så är det ganska likgiltigt om man därutöver tillåter att lagfart beviljas eller ej, om detta blott har betydelse för möjligheten att vinna hävd.[9] Måhända har det dock en viss betydelse att beviljad lagfart, ehuru i realiteten på ganska svaga grunder, för

[7] Se ovan s. 247.
[8] Härmed anknytes till framställningen ovan s. 230.
[9] Jfr Kôersner, Reformerna, s. 17.

allmänheten framstår såsom ett kriterium på att köparens rätt är definitivt klar. Däremot torde det vara av största betydelse att inteckning icke får meddelas i del av fastighet och att inteckning i hel fastighet icke får dödas i del därav. Under nuvarande ekonomiska förhållanden är det för de flesta jordägare nödvändigt att belåna sina fastigheter. De institutioner, som ägna sig åt fastighetsbelåning, arbeta i regel på lång sikt och eftersträva största möjliga säkerhet; de fordra alltså att inteckningar som belånas hos dem skola vara fullständigt i sin ordning. Härigenom tvingas jordägarna att söka utbrytning av förvärvade områden. Detta gäller särskilt sådana fall då en ny bruksenhet skall bildas. Om däremot ett överlåtet område är relativt obetydligt och skall läggas till angränsande bruksenhet, föreligger ej samma behov för jordägarna att taga gränsförskjutningen i betraktande vid belåningen av bruksenheterna. Dock kvarstår givetvis alltid köparens risk att området skall gå exekutivt för säljarens intecknade gäld.[1]

Enligt förf:s mening är det mycket sannolikt, att förbudet mot inteckning i överlåtet men icke utbrutet område, sammanställt med jordägarnas behov av att belåna sin jord, är en väsentlig orsak till att kontrollen över jorddelningen är så pass effektiv som den för närvarande synes vara.[2] Ännu kan emellertid ideell andel i lantmäteriteknisk enhet intecknas, och därmed gives möjlighet till belåning av sämjelotter. Ej heller synas de långivande institutionerna draga sig för att använda denna möjlighet, om än en viss reaktion häremot uppstått.[3] Om man vill fullfölja kampen mot sämjedelningar bör man i en kommande lagstiftning icke tillåta inteckning i ideell andel av lantmäteriteknisk enhet (även om denna andel utgör registerfastighet!), och en sådan åtgärd kommer sannolikt att ganska effektivt motverka lusten till sämjedelning.[4] Ett dylikt förbud synes möjligt att genomföra även om man icke skulle anse sig kunna förbjuda förvärv av ideell andel i

---

[1] Jfr dock ovan s. 186 f. om betydelsen av den för exekutiv auktion upprättade beskrivningen.

[2] Jfr den ofta gjorda erfarenheten att en fastighetsköpare gärna dröjer med att söka lagfart till dess han behöver inteckna.

[3] Se Hypoteksombudsmännens förhandlingar 1938 s. 1059 ff. och 1940 s. 1229 f. samt JordbrU utl. 15/1940 s. 9 f. och 17, FKProt 17/1940 s. 66 ff. och AKProt 19/1940 s. 76 ff. ävensom KK 26/4 1940 (SFS nr 354).

[4] Förf. delar alltså icke den uppfattningen att ett förbud mot inteckning av fastighetsdel utan föregången utbrytning är en »palliativartad åtgärd», medan den verkligt effektiva kontrollen kan åstadkommas först genom en ogiltighetsregel, se ovan s. 276.

dylik enhet. Beträffande mark, samfälld för flera lantmäritekniska enheter, kan man dock icke gå denna väg.[5]

För närvarande torde den materiella jordstyckningspolitiken av jordägarna knappast i större utsträckning uppfattas som ett tvång. De krav myndigheterna uppställa på bruksenheterna avse mera att förhindra olämpliga gränsfall än att söka sätta spärr för mera allmänt omfattade önskemål. Större är givetvis jordägarnas motstånd då utbrytning icke kan komma till stånd av mera formella skäl, exempelvis därför att en sammanläggning icke är möjlig att genomföra med hänsyn till inteckningsförhållandena, eller därför att avstyckning skulle komma att avse mer än en femtedel av en sämjelott. I nära samband härmed står frågan om kostnaderna och tidsförlusten vid utbrytning. I dessa fall är ju botemedlet att söka så mycket som möjligt undvika att utbrytning måste vägras av formella skäl och att söka göra utbrytningen så snabb och billig som möjligt. Man kan särskilt peka på behovet av snabbare handläggning av planärenden och på de svårigheter och kostnader sammanläggningarna ofta medföra. Början till en reform på den senare punkten är gjord genom vissa lagändringar 1940, men åtskilligt synes ännu kunna göras beträffande inteckningsfrågorna vid sammanläggning och beträffande planärendena.[6]

Om emellertid jordstyckningspolitiken i en framtid kommer att få kämpa emot starkare krafter, är det möjligt att strängare åtgärder komma att visa sig nödvändiga. I första hand har man då anledning att efter bulvanlagstiftningens förebild överväga tvångsförsäljning i ett sammanhang av en olagligen delad fastighet.[7] Härutöver kan man införa bestämmelser om straff vid olaglig överlåtelse.[8] Bakom detta skymtar frågan om bestämmelser som direkt reglera fastigheternas nyttjande.[9]

Jämte det att man genom förbud bekämpar icke önskvärd jordstyckning kan man söka undanröja de motiv, som leda till att styckningsförbuden kringgås. Vilka dessa motiv för närvarande äro och hur de kunna undanröjas faller utom ramen för denna undersökning. Dock kan det vara anledning att här erinra om det

---

[5] Jfr ovan s. 292.

[6] Se KProp 12/1940 och 90/1940 samt ändringar i SmlL och JDL genom lagar 23/2 1940 och 14/6 1940. Jfr motion FK 82/1940 och FLU utl. 38/1940.

[7] Jfr den norska lagstiftningen, ovan s. 328.

[8] Jfr den tyska lagstiftningen, se nedan s. 346 f.

[9] Jfr ovan s. 193 samt den danska lagstiftningen, se nedan s. 360.

ofta påtalade förhållandet att vår arvslagstiftning i sina konsekvenser medför en önskan hos allmänheten att dela jord i mindre delar än som ur jordpolitisk synpunkt anses lämpligt. Det är väl icke så att arvslagstiftningen tekniskt lägger hinder i vägen för att delningsförbud uppställas och genomdrivas. Men om delningsförbuden effektivt upprätthållas måste frågan om fördelning av arv vari ingår fast egendom ofta lösas på ett sådant sätt, att allvarliga olägenheter uppstå för arvingarna och även i längden för samhället.[1]

[1] Se t. ex. SOU 1937: 14 om jordbrukets skuldsättning.

EXKURS.

Behandlingen i utländsk rätt av vissa motsvarande problem.

Förf. kommer nu att belysa de i det föregående behandlade problemen med några korta översikter över vissa motsvarande frågors behandling i utländsk rätt. Denna disposition av materialet har varit nödvändig med hänsyn därtill, att varje lands fastighetsrättsliga regler bilda ett slutet system och icke utan stor svårighet kunna beskrivas var för sig i samband med motsvarande svenska regler. På vissa punkter i det föregående har förf. gjort uttryckliga hänvisningar till exkursen. Undersökningen av utländsk rätt har emellertid även på andra punkter bidragit till att klargöra problemställningarna och har sålunda varit av betydelse för de här vunna resultaten utan att detta kunnat redovisas med direkta hänvisningar.

1. Finland.

Finländsk rätt är på ifrågavarande områden nära besläktad med den svenska. Det kan därför icke hava något intresse att här gå igenom alla de problem som behandlats i det föregående och framhålla var och hur finländsk rätt avviker från svensk. Här skall blott till behandling upptagas en punkt, där man möter en nybildning av alldeles särskilt intresse för den föreliggande undersökningen.

I förordning ang. skiftesväsendet 26/10 1916 § 36 stadgas:

»Rätt att låta stycka lägenhet och därifrån avsöndra parcell tillkommer lägenhetens ägare.

Har någon till annan överlåtit visst område av sin lägenhet eller av sin parcell att till särskild fastighet avskiljas, vare jämväl den senare, så länge lägenheten eller parcellen tillhör överlåtaren eller någon, som överlåtelsen godkänt, eller sådan ägares arvinge, så ock om överlåtelsen är intecknad

såsom i 207 § sägs, behörig att låta det område genom styckning eller avsöndring frånskilja.»[1]

I §§ 207 och 208 stadgas vidare:

»§ 207. Har visst område av lägenhet till någon överlåtits, vare denne berättigad att i det avseende, som i 36 § stadgas, på ansökan få överlåtelsehandlingen i inteckningsprotokollet inskriven, om lägenheten, då ansökningen göres, ännu tillhör överlåtaren eller någon, som överlåtelsen godkänt, eller sådan ägares arvinge.

— — —

§ 208. Inteckning, som i 207 § nämnts, gäller för fem år och må ej förnyas, med mindre delningen utan inteckningshavarens skuld icke blivit slutförd.

Varder det överlåtna området genom laga delning från lägenheten avskilt, innan inteckningen upphört, gälle delningen mot envar, som efter inteckningsansökningen åtkommit lägenheten eller däri vunnit nyttjanderätt eller inteckning, såsom om avskiljandet hade försiggått då inteckningen söktes. Men ej må han, innan delning skett, såsom ägare till det överlåtna området anses.»

Dessa regler gå tillbaka på reglerna i §§ 14 och 40 i KF ang. delning av jordlägenheter 12/6 1895 och belysas av förarbetena till denna författning.[2] Först så sent som genom KF ang. ägostyckning och jordavsöndring å frälse- och skattehemman samt legoavtal om någon del av slika hemman 19/12 1864 hade förbudet i JB 4: 9 mot skattskyldig jords minskning modifierats genom införandet av de i förordningens rubrik nämnda delningsinstituten.[3] Vid tillkomsten av 1864 års författning hade man icke närmare diskuterat den civilrättsliga sidan av saken, men denna fråga upptogs av lagberedningen i dess den 14 april 1887 dagtecknade förslag till förordning angående delning av jordlägenheter. I motiven[4] yttrade lagberedningen bl. a.:

»Enligt vad i det föregående redan är utvecklat, behandlar lagstiftningen de självständiga jordlägenheterna såsom slutna possessioner, av vilka de skilda ägorna utgöra endast beståndsdelar, och i följd härav kunna icke

[1] Lägenhet motsvarar de svenska begreppen hemman, jordebokslägenhet och hemmansdel, parcell det svenska begreppet avsöndrad lägenhet. Genom lag 31/12 1926 om parcellers ombildande till självständiga lägenheter hava bestämmelserna om avsöndring upphävts och föreskrifter givits att parceller i viss ordning skola ombildas till lägenheter.

[2] Om denna se K. A. Moring, Om delning av jordlägenheter, FJFT 1911 s. 1 ff.

[3] Det svenska institutet ägostyckning har hämtat sitt namn från det närbesläktade finska, se bet. 1892 om HKL s. 22.

[4] S. 34 f.

enskilda ägor eller förmåner såsom sådana från en lägenhet överlåtas. Före förordningarna av åren 1864 och 1883 om ägostyckning och jordavsöndring gällde i enlighet härmed, om än uttryckligen stadgat blott med avseende å kronans kamerala intresse, att varje sådan överlåtelse var ogiltig. Nämnda förordningar torde ej heller hava åsyftat någon ändring häri, utan allenast velat möjliggöra avskiljande av visst område till självständig lägenhet, varigenom detta område kunde ensamt för sig bliva föremål för överlåtelse. Men genom att föreskrifterna om delning å ena sidan och överlåtelse å den andra i berörda författningar icke blivit noggrant åtskilda, har praxis utbildat sig därhän, att den betraktar överlåtelseavtal om visst outbrutet ägoområde såsom en omedelbart giltig överlåtelse av äganderätten till detsamma, dock så, att denna kan återgå, om tillstånd till styckning eller avsöndring vägras.[5] En konsekvens av denna uppfattning är, att det för avtalets verkan är alldeles likgiltigt, om sådant tillstånd sökts eller ens sökes. Härigenom kan emellertid en gränslös förvirring uppstå i jordbesittningsförhållandena; och delvis torde svåra olägenheter redan hava yppat sig. Lägenheter kunna förlora ägor, och deras fastställda områden och gränser kunna minskas och ändras, utan att minsta spår därav blir synligt vare sig i jordeboken och karteverket eller i lagfarts- och inteckningsprotokollen, varför ock någon möjlighet icke förefinnes att förskaffa sig kännedom, huruvida och vilka överlåtelser av nämnda art från en lägenhet skett.

Till förebyggande av dessa olägenheter har det uppgjorda förslaget sökt att ej mindre genomföra klyvningens, styckningens och avsöndringens egenskap av olika former för jorddelning, än även noga åtskilja de två sistnämnda från överlåtelse, som företages med avseende å skeende styckning eller avsöndring. Och har för sådant ändamål delningens slutförande gjorts till villkor för övergång av äganderätten till område, som under förutsättning av styckning eller avsöndring överlåtits.»

I anslutning härtill föreslog lagberedningen en lagstiftning väsentligen överensstämmande med den ovan angivna nu gällande, dock tillkom möjligheten för köparen att inteckna sin rätt först senare under förarbetena.[6]

I doktrinen ha hithörande problem varit föremål för ett stort intresse. J. Serlachius har i en uppsats från år 1888[7] undersökt begreppet fast egendom eller fastighet, vilka två beteckningar han icke åtskiljer[8]. Han utgår från sakbegreppet och framhåller, att det att en del av jorden är en fastighet innebär att den anses vara

---

[5] Jfr diskussion i FJFT 1880 s. 342 ff.

[6] Se KejsProp nr 1 ang. delning av jordlägenheter m. m., s. 4, i Handlingar tillkomna vid lantdagen i Helsingfors år 1891 del 1. Jfr även KejsProp nr 2 ang. delning av jordlägenheter, i Handlingar tillkomna vid lantdagen i Helsingfors år 1894 del 1.

[7] FJFT 1888 s. 1 ff., 166 ff.

[8] S. 1.

en sak för sig. Sedan han utrett att den kamerala och skiftestekniska indelningen måste betraktas såsom normgivande även för det rättsliga fastighetsbegreppet, fortsätter han: »Då de rättsförhållanden, som föreligga beträffande det hela, måste gälla även varje del (= oavskilt stycke) därav, kan ett stycke av en fastighet icke vara föremål för någon särskild rättighet, som icke tillika omfattar fastigheten i dess helhet. Framför allt kan det icke ägas av annan än den person, som äger fastigheten såsom sådan.»[9] Denna grundsats, att delen följer det hela, förklaras vara en logisk nödvändighet[1], som emellertid även fått uttryck i den positiva rätten i JB 4: 9. Av det sagda följer enligt Serlachius, att det i 1864 års förordning lämnade medgivandet till delning måste tolkas så, att en överlåtelse under förutsättning[2] av styckning eller avsöndring bör anses som »ett villkorligt avtal, genom vilket äganderätten till det däri inbegripna området överföres till förvärvaren under det uppskjutande villkoret, att sagda område behörigen avskiljes till en självständig lägenhet»[3].

Denna teoretiska uppfattning har säkerligen jämte praktiska hänsyn varit bestämmande för det nyssomtalade förslaget från år 1887 av lagberedningen, där Serlachius var en av de tre ledamöterna.[4]

Sedermera har Serlachius i sitt arbete »Sakrätten enligt gällande finsk rätt» närmare utvecklat och till synes något modifierat sin ståndpunkt.[5] Han säger nu — med utgångspunkt från den nya lagstiftningen — att köpslut av visst oavskilt område av en jordlägenhet i allt väsentligt underlyder helt andra rättssatser än det köp, vilket är ett sakrättsligt överlåtelseavtal, även om detta är avslutat med suspensivt villkor eller avser viss mängd av en individuellt bestämd mängdsak. »I själva verket är ett köpeavtal av ifrågavarande beskaffenhet överhuvud icke ett sakrättsligt överlåtelseavtal, utan grundlägger allenast ett obligatoriskt rättsförhållande mellan säljaren och köparen.»[6] Köparen får sålunda en personlig talan mot säljaren om dennes åläggande att tillåta avskiljandet, men i övrigt kan han ej föra talan för området.

[9] S. 175.
[1] S. 176.
[2] Uppenbarligen avses icke det juridiskt-tekniska begreppet förutsättning.
[3] S. 176.
[4] Ovan s. 335 f.
[5] 3 uppl. s. 139 ff.
[6] S. 139.

Chydenius har häremot hävdat, att köparen ej har ett obligatoriskt anspråk mot säljaren utan en omedelbar rätt till visst område. För förverkligandet av köparens rätt behöves ej någon säljarens vidare åtgärd eller förklaring, utan köparen kan själv låta avskilja området.[7] Moring intager en förmedlande ståndpunkt och framhåller att köparens »avskiljningsrätt» utvisar gemensamma drag såväl med sakrättigheterna som med obligationsrättigheterna.[8] Diskussionen har fortsatts av Caselius, som ägnat den föreliggande lagstiftningen en ingående undersökning, tyvärr endast tillgänglig på finska språket.[9] Caselius betonar i anslutning till den just refererade diskussionen framför allt avskiljningsrättens karaktär av ett provisorium och understryker att man icke kan jämnställa den med de fullt utbildade, definitiva rättigheterna.[1]

Denna etiketteringsfråga, som synes vara att delvis föra tillbaka på frågan huruvida man i sakrättsbegreppet lägger tonvikten på tredjemansskyddet eller på att rätten omedelbart avser en viss sak[2], har emellertid endast sekundärt intresse. Väsentligare är frågan om lagreglernas reella innebörd i olika avseenden.

En översikt på svenskt språk av de olika problem, som härvid uppkomma, ges av Moring.[3] Senare ha problemen väsentligen utförligare behandlats av Caselius, vars resultat på många punkter avviker från Morings.[4] Såsom en allmän sammanfattning torde man kunna säga, att ifrågavarande lagstiftning föranlett osedvanligt stora tolkningssvårigheter. Bestämmelsen att äganderätten övergår först vid avskiljandet har, såvitt förf. kunnat finna, visat sig vara ett främmande element i rättssystemet och den har, utan att giva någon säker ledning vid bestämmelsernas tillämpning, i hög grad komplicerat problemen. Det kan icke här komma i fråga att i detalj behandla dessa olika frågor. Antydningsvis må dock nämnas, att man velat såsom en konsekvens av regeln om äganderättens övergång betrakta köparens rätt intill dess avskiljande skett såsom lös egendom. Man har därmed nödgats tillämpa regler

---

[7] W. Chydenius, Lärobok i finsk kontraktsrätt, I 3 uppl. s. 86.
[8] Moring, Finlands skiftesrätt, s. 247 f. Något annorlunda i FJFT 1915 s. 280.
[9] Ilmari Caselius, Irroittamisoikeudet, 1934.
[1] Jfr den tyska doktrinens »Gestaltungsrechte», se Seckel i Festgabe für Richard Koch 1903 s. 205 ff.
[2] Jfr Undén, Sakrätt, I s. 4 ff.
[3] Moring s. 249 ff.
[4] Caselius kap. 2.

om fast och om lös egendom om varandra på ett sätt som medfört egendomliga konsekvenser.[5]

Till en början bör fastställas vilket syfte ifrågavarande bestämmelser tjäna. Man måste därvid beakta att i Finland ännu gäller den i Sverige genom KF 19/5 1845 upphävda regeln i JB 4: 4 att vid tvesala det köp gäller som först gjordes.[6] Att en hel fastighet säljes två gånger till olika personer är väl mera sällan förekommande, varför regeln i detta fall icke har så stora praktiska olägenheter. Däremot är det eller har åtminstone tidigare varit mycket vanligt, att från en fastighet bortsäljes ett visst område och att därefter hela fastigheten säljes med oförändrad beteckning. I dessa fall gav JB 4: 4 upphov till de stora svårigheter, som antydas i lagberedningens ovan citerade yttrande.[7] 1895 års här diskuterade bestämmelser tillkommo i ändamål att undanröja dessa av JB 4: 4 föranledda svårigheter, och deras syfte har av J. Serlachius kort karakteriserats sålunda, »att den, vilken köper en fastighet, skall kunna vara förvissad därom, att han blir ägare av hela fastigheten, att honom icke kunna avhändas större eller mindre områden av densamma på grund av tidigare avslutade köp».[8] Denna säkerhet kommer även innehavare av inteknad fordran tillgodo.

Däremot ha ifrågavarande bestämmelser icke ämnats att ingå såsom led i en strävan att kontrollera jordstyckningen. Tvärtom innebar lagberedningens förslag av år 1887, där bestämmelserna första gången formulerades, att jorddelningen fullkomligt frigavs.[9] I 1895 års lagstiftning inflöto emellertid vissa schematiska bestämmelser om dels minimimått för enhet, som skulle bildas genom styckning eller avsöndring, dels minimimått för återstod av lägenhet, varifrån avsöndring skulle ske, dels maximimått för parcell. Överlåtelsereglerna fingo därmed en viss betydelse även såsom stöd för dessa bestämmelser. Sedan de förstnämnda minimimåtten

[5] Jfr t. ex. frågan om JB 11: 2 får tillämpas på dylik överlåtelse, Caselius s. 77 ff. Särskilt svårt har man haft att komma till rätta med det fall att olika personer förvärvat samma oavskilda område. De nu diskuterade lagstadgandena nämna ej uttryckligen detta fall, och man har därför stått i valet mellan att ändock tillämpa dem eller också ge företräde åt den som först köpte jämlikt JB 4: 4 eller HB 1: 5 (!). Se Chydenius s. 84 f., Serlachius s. 140 med not, Moring s. 263 och Caselius s. 113 ff.

[6] Vissa begränsningar i förste köparens klanderrätt framgå emellertid numera av lag 28/2 1930 om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång, § 21 andra stycket.

[7] Ovan s. 335 f.

[8] Serlachius s. 141 noten.

[9] Motiven s. 20 ff.

avskaffats genom 1916 års lagstiftning[1] och avsöndringsinstitutet avskaffats år 1926[2] kvarstå inga allmänna restriktioner för jorddelningen. Frågan om införande av en kontroll motsvarande den svenska har emellertid numera blivit aktuell.[3]

Reglernas tolkning i praxis har tydligt påverkats av deras nu angivna syfte. Från doktrinens sida har man med stöd av lagtexten understrukit, att en överlåtelse av visst område ej är utan inteckning bindande mot ny ägare till stamlägenheten med mindre denne godkänt överlåtelsen (bortsett från det fall att han är säljarens arvinge), och att sålunda nye ägarens vetskap vid köpet ej är tillräcklig för att binda honom.[4] Serlachius och Moring ha t. o. m. velat fordra att nye ägarens godkännande skall givas skriftligen.[5] Men praxis har varit benägen att taga betydligt större hänsyn till områdesköparen och alltså på olika sätt sökt undvika att frånkänna hans förvärv giltighet när skälig hänsyn till stamlägenhetens nye ägare icke gjort det omöjligt. Sålunda har man i vissa fall ansett nye ägaren bunden då utredningen visat att man vid stamlägenhetens överlåtelse icke avsett att det först överlåtna området skulle ingå i köpet.[6] Härmed har man ju i praktiken ganska mycket närmat sig den ståndpunkten att vetskap skulle vara tillräcklig, eftersom domstolarna såvitt förf. kan förstå måste vara obenägna att i ett visst fall antaga att kontrahenterna med ömsesidig vetskap om att ett visst område förut överlåtits avsett att överlåta hela den odelade lägenheten.[7] Ett annat steg i samma riktning har varit att man ansett ett godkännande genom konkludenta handlingar tillräckligt.[8] Även här måste gränsen till vetskap vara ganska flytande. Skifteslagkommittén framhöll år 1933 om dessa bestämmelser att i tillämpningen svåra tolkningsfrågor uppstått i sådana fall då nye ägaren kunde visas hava köpt med vetskap om områdesöverlåtelsen men ej direkt godkänt denna. Kommittén föreslog att man för att undgå dessa svårigheter skulle

[1] Se Moring s. 239 och 244.
[2] Se ovan s. 335 not 1.
[3] Se Skifteslagkommitténs betänkande den 23 maj 1933 s. 31 ff.
[4] Chydenius s. 84, Serlachius s. 139, Moring s. 251, Caselius s. 119 f.
[5] Serlachius s. 142, Moring s. 251.
[6] Se Caselius s. 128.
[7] Jfr HD:s utslag 25/10 1920, anmärkt i 1938 års lagedition vid SL 36: 1, varigenom en person straffades för försök till bedrägeri, då han föranstaltat om skenförsäljning av sin fastighet i syfte att hindra tredje person att därifrån avskilja vissa områden.
[8] Se Caselius s. 126 f.

taga steget fullt ut och anse vetskap tillräcklig för att nye ägaren skall bli bunden.[9]

Av intresse är vidare, att man i praxis tillerkänt områdesköparen skadestånd av den ägare av stamlägenheten (ej nödvändigt områdessäljaren), som, själv bunden av överlåtelsen, sålt lägenheten till annan utan att tillse att områdesköparens rätt bevarades.[1]

Under dessa omständigheter får områdesköparens möjlighet att skydda sig genom inteckning betydelse egentligen endast för det fall att hela lägenheten utmätes eller dess ägare råkar i konkurs.[2]

Enligt lagen gäller en inteckning för fem år och får ej förnyas, med mindre delningen utan inteckningshavarens skuld icke blivit slutförd. Denna tidsgräns är uppenbarligen utsatt för att påskynda företagandet av delning. Då inteckning förfallit, anses emellertid ny inteckning utan vidare kunna sökas, om lägenheten innehaves av någon som är bunden av avtalet.[3] Hit hör enligt praxis den, som var ägare vid den tidpunkt, då inteckningen förföll, även om han icke utan inteckning skulle varit bunden.[4]

Av allt det sagda torde framgå, att de nu diskuterade reglerna om överlåtelse av oavskilt område knappast kunna vara ägnade att mot de enskilda kontrahenternas önskemål giva eftertryck åt en kontroll över jordstyckningen. Reglerna äro i realiteten närmast att jämnställa med stadgandet i LagfF 12 § i svensk rätt, ehuru resultatet icke blir på alla punkter detsamma. De finländska reglerna synas emellertid hava gjort saken onödigt komplicerad. Framför de svenska hava de bl. a. den fördelen, att ny ägare av lägenheten skyddas alldeles oavsett om den person, som efter områdets försäljning först förvärvade hela lägenheten, var bunden av områdesförsäljningen eller icke. I svensk praxis har man däremot tolkat LagfF 12 § så, att om den, som från en hemmansdel sålt bort ett område, därefter gjort förbehåll om beståndet av denna överlåtelse då han sålt hela hemmansdelen, områdesköparen även utan lagfart är skyddad mot alla dem, som i framtiden för-

---

[9] Skifteslagkommitténs betänkande 221 § samt specialmotiven i Jakolakikomitean mietintö s. 138. Förslaget har ännu ej föranlett någon lagstiftning.

[1] Caselius s. 144 ff.

[2] Caselius s. 182 ff. Om dessa kollisionsfall se Moring s. 256 f. och Caselius s. 160 ff.

[3] Moring s. 254, Caselius s. 100.

[4] Caselius s. 100 ff.

värva hemmansdelen.[5] Detta medför olämpliga inskränkningar i det godtrosskydd som LagfF 12 § eljest vill ge.[6]

2. Tyskland.

Ett avsnitt av Allgemeiner Teil des BGB är ägnat åt begreppet sak. Här stadgas i § 90: »Sachen im Sinne des Gesetzes sind nur körperliche Gegenstände.» Uttrycket »Gegenstand» definieras ej i lagen utan användes »im Sinne des gewöhnlichen Lebens».[7] Sakerna indelas i rörliga saker och fastigheter (»Grundstücke»).[8] Begreppet fastighet definieras icke heller direkt i lagen, men bestämmes i doktrin och rättspraxis såsom »ein räumlich abgegrentzter Teil der Erdoberfläche . . ., der im Grundbuch als selbständiges Grundstück gebucht ist».[9] Detta framgår även indirekt av BGB § 890, som bl. a. stadgar: »Mehrere Grundstücke können dadurch zu einem Grundstücke vereinigt werden, dass der Eigentümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen lässt.» Dock göres i doktrin och praxis den reservationen, att man »ausserhalb des Grundbuchsrechts» måste lägga avgörande vikt huvudsakligen därvid, om ett markområde till sitt yttre framträdande, särskilt sin ekonomiska användning, framstår som en självständig del av jordytan.[1]

Vilka enheter upptagas nu i fastighetsboken? Enligt § 2 i Grundbuchordnung[2] skola fastigheterna betecknas i enlighet med en officiell förteckning, i vilken fastigheterna äro uppförda under nummer eller bokstäver. De närmare bestämmelserna härom tillhörde ursprungligen de särskilda ländernas lagstiftning. Man hade på detta sätt gjort det möjligt att anknyta till de för beskattningsändamål uppgjorda fastighetsförteckningar, som vid tillkomsten av BGB och GBO funnos i olika delar av riket. Sålunda blevo i

[5] Se H 1902 s. 32, 1903 s. 362, 1940 s. 533 samt SvJT 1919 rf. s. 49.

[6] Jfr ovan s. 263 ff.

[7] Planck Vorbem. 1 vor § 90. Jfr Enneccerus I § 114 I, II.

[8] Enneccerus I § 115 I.

[9] Planck Vorbem. I vor § 873, Vorbem. 3 a) vor § 90. Jfr Enneccerus I § 114 II 3 c, III § 37 I, Staudinger Vorbem. 8 vor § 90 med not.

[1] Planck Vorbem. 3 a) vor § 90. Jfr Enneccerus III § 37 not 1.

[2] I samband med genomförandet av enhetlig förvaltning för Tyska riket har Grundbuchordnung, som tillkom samtidigt med BGB, genom »Verordnung zur Änderung des Verfahrens in Grundbuchsachen» av den 5/8 1935 i vissa delar ändrats, varefter den publicerats i sin nya lydelse med ny paragrafering. Se RGBl 1935 I s. 1065 och 1073.

Preussen fastighetsböckerna byggda på den befintliga katastern (»Grund- und Gebäudesteuerbücher»). Katasterenheterna betecknas såsom »Parzellen»; varje parcell upptogs såsom en fastighet om ej ägaren begärde att flera parceller skulle sammanföras.[3] Numera bestämmer rikslagstiftningen även över dessa förteckningar, ehuru den givetvis anknutit till bestående förhållanden.[4] Enligt förordning 23/1 1940[5] skall en under arbete varande »Reichskataster» allt efter som den blir färdig utgöra grundvalen för fastighetsboken[6].

Fastighetsbokens innehåll åtnjuter enligt tysk rätt i viss utsträckning offentlig trovärdighet. Detta innebär att bokens uppgifter om en fastighets rättsförhållanden gälla såsom riktiga till förmån för den som i god tro genom rättshandling förvärvat »ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchem Rechte» (BGB § 892). Det har varit föremål för tvekan om denna trovärdighet tillkommer även bokens uppgifter om fastigheten själv. Det är uppenbart att uppgifterna om fastighetens naturliga beskaffenhet, om ev. byggnader o. d. icke kunna höra hit: en byggnad står där den står oavsett om någon förlitar sig på en felaktig uppgift i fastighetsboken och tror något annat. Däremot kan det tänkas att uppgiften om vilken del av jordytan som upptages av fastigheten kan åtnjuta trovärdighet. Om så icke är fallet hänger ju det av fastighetsboken givna skyddet i luften: man skulle väl kunna lita på att ett visst rättsläge helt abstrakt är för handen men icke veta bestämt vilket objekt detta gäller. I rättspraxis har det också antagits, att uppgifterna om fastighetens omfattning äro föremål för offentlig trovärdighet.[7]

Uppgiften består i en hänvisning till katastern, och man får alltså därur inhämta upplysning om fastighetens gränser.[8]

---

[3] Güthe § 2 Anm. 18 ff., § 3 Anm. 6, Planck § 890 Anm. 1.

[4] Jfr Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung 8/8 1935 § 6 (RGBl I s. 1090).

[5] RGBl 1940 I s. 240.

[6] Se även Richter, Das Grundbuchrecht des Dritten Reiches vom Vermessungsdienst aus gesehen, Zeitschrift für Vermessungswesen 1939 s. 585 ff.

[7] RGZ 73, 125 och i Gruchot 68, 68. Se vidare Planck § 892 Anm. I 1, Staudinger § 892 Anm. 28, Güthe § 2 Anm. 51 och 52, Buch i Gruchot 61 s. 432 ff. och i Allgemeine Vermessungs-Nachrichten 1939 s. 554 f. samt Richter i Zeitschrift für Vermessungswesen 1939 s. 438 ff.

[8] Enligt en uppfattning skulle det i sista hand avgörande vara icke de i katasterhandlingarna angivna gränserna utan den gräns, som man mätt in och avsett att redovisa, även om mätningsfel begåtts därvid. Se Roettgen i Gruchot 56 s. 208 ff. Häremot Staudinger § 892 Anm. 28 noten med hänv.

Räckvidden av den angivna principen begränsas emellertid av andra överväganden. Om nämligen parterna blott avsett att en överlåtelse skulle avse just den mark som säljaren ägde, förvärvar köparen icke annan mark än som avsetts, även om fastighetsboken felaktigt utvisar ett större område såsom säljarens.[9]

Om å andra sidan beteckningen i fastighetsboken är riktig men parterna använda den felaktigt gäller avtalet det objekt parterna verkligen avsett. Detta brukar uttryckas med satsen »falsa demonstratio non nocet», vilken gäller oavsett att avtalet kräver viss form.[1]

Förhållandet är emellertid ett annat beträffande införing i fastighetsboken. Införingen tolkas objektivt och har i den mån den icke överensstämmer med parternas vilja ingen verkan alls.[2]

BGB gör vidare en distinktion mellan väsentliga och icke väsentliga beståndsdelar av en sak. Såsom väsentliga betecknar § 93 sådana beståndsdelar, som icke kunna skiljas från varandra, utan att den ena eller den andra förstöres eller förändras till sitt väsen. Enligt samma § kunna väsentliga beståndsdelar icke vara »Gegenstand besonderer Rechte». Härmed avses enligt doktrinen sakrätter, medan en obligatorisk rätt till en väsentlig beståndsdel icke är utesluten.[3]

I § 94 anges närmare vissa saker, som höra till en fastighets väsentliga beståndsdelar, såsom byggnader, växter m. m. Hit höra emellertid icke de olika delar av jordytan, som tillsammans bilda fastigheten. Dessa äro alltså icke väsentliga beståndsdelar av fastigheten och kunna alltså enligt BGB vara föremål för särskilda sakrätter.[4]

Denna sats modifieras emellertid i praktiken av bestämmelserna i GBO. En sakrätt till fast egendom kan enligt tysk rätt uppkomma genom rättshandling blott om denna kompletteras genom införing i fastighetsboken (BGB § 873). På grund härav komma villkoren för införing i fastighetsboken att hava avgörande betydelse för uppkomsten av en sakrätt. Enligt GBO § 7 (förut 6)

---

[9] RGZ 77, 33, Staudinger § 892 Anm. 28.

[1] Staudinger § 119 Anm. 57, § 925 Anm. 23 med hänv., särskilt Zeiler, Die falsa demonstratio bei formbedürftigen Rechtsgeschäften, Gruchot 52 s. 224 ff.

[2] RGZ 60, 338; 61, 264; Staudinger § 925 Anm. 23.

[3] Planck § 93 Anm. 4 a), Enneccerus I § 118 III, Staudinger § 93 Anm. 15 ff.

[4] Planck § 94 Anm. 2, Vorbem. I 3 vor § 873, Enneccerus I § 118 IV, Staudinger § 94 Anm. 6 a, § 890 Anm. 14, § 1114 Anm. 13. — Terminologien kan här knappast betecknas såsom lyckad.

skall, om en fastighetsdel skall belastas med en rätt, denna del utom i vissa undantagsfall avföras från fastigheten och införas såsom självständig fastighet. Detta gäller, såsom framgår av de i BGB § 890 och GBO § 4 uttalade grundsatserna, så mycket mer om delen skall överlåtas, ehuru det knappast direkt utsäges i lagtexten.[5] Denna bokföringsåtgärd skall vidtagas innan sakrättsupplåtelsen införes i fastighetsboken, men införingen blir dock ej ogiltig om bokföringsåtgärden underlåtes. Rättelse skall då ske ex officio.[6] En sådan ändring av fastighetsbokens indelning får emellertid (i regel) ej ske innan motsvarande ändring vidtagits i katastern och ev. erforderliga kartor upprättats (§ 2 Abs. 3, förut § 96).[7]

I realiteten kan alltså enligt tysk rätt äganderätten till ett visst område av en förut i fastighetsboken upptagen enhet icke överlåtas för sig, och det är vidare sörjt för att nya enheter icke bildas utan att de behörigen kartlagts.

Däremot kan mycket väl ett obligatoriskt köpeavtal slutas om ett dylikt område, och även det första ledet i den sakrättsliga äganderättsöverlåtelsen, »die Auflassung», kan med laga verkan äga rum.[8] Vidare kan köparen skydda sin rätt enligt ett köpeavtal genom att låta införa en provisorisk anmärkning, »Vormerkung», i fastighetsboken (BGB § 883). Ett av säljaren härefter företaget förfogande över fastigheten är overksamt i den mån det skulle omintetgöra eller inkräkta på köparens anspråk. Ej heller behöver köparen stå tillbaka för säljarens utmätnings- eller konkursborgenärer (jfr även KO § 24). Den rätt, som köparen på detta sätt erhåller, säges väl vara en fordringsrätt och icke en sakrätt, men den innebär dock att köparen fått ett vidsträckt tredjemansskydd.[9] Köparens rätt såsom helhet kan överlåtas, och denna överlåtelse kan införas i fastighetsboken.[1] Någon tidsbegränsning för giltigheten av en »Vormerkung» finnes icke stadgad.[2] En »Vormerkung» avseende visst område av en fastighet föranleder icke att detta område skall uppföras såsom särskild fastighet, och den blir

[5] Güthe § 7 Anm. 3, Planck Vorbem. I 3 vor § 873.
[6] Güthe § 7 Anm. 17.
[7] Se Güthe § 2 Anm. 55 ff.
[8] Güthe § 2 Anm. 68, Staudinger § 890 Anm. 14.
[9] Planck Vorbem. VIII 3 b) vor § 873, § 883, Enneccerus III § 48, Staudinger § 883.
[1] Staudinger § 883 Anm. 70 f.
[2] Jfr dock § 887.

därigenom användbar för att skydda köparen under den tid som förflyter innan mätnings- och bokföringsåtgärderna vid uppdelning hunnit fullbordas. Man måste dock fordra att området är tillräckligt tydligt beskrivet. Om en »Vormerkung» avser en överlåtelse av en del av en fastighet brukar den kallas »Parzellierungsvermerk».[3]

Vår slutsats måste alltså ännu en gång modifieras: köparen av ett visst område kan väl ej bli ägare till området innan detta bokförts såsom särskild fastighet, men han kan genom en »Vormerkung» erhålla ett vidsträckt tredjemansskydd.[4]

En uppdelning i fastighetsboken kan också ske på begäran av ägaren utan samband med överlåtelse. Denna befogenhet anses följa ur det allmänna stadgandet i BGB § 903 om rätt för ägaren av en sak att, såvida icke lagen eller tredje mans rätt lägga hinder i vägen, förfara med saken efter behag.[5]

Några allmänna restriktioner i rätten att dela en fastighet finnas icke i BGB. Av Art. 119 i promulgationslagen följer emellertid, att de särskilda länderna kunna dels inskränka rätten att överlåta fastighet, dels borttaga eller inskränka rätten att dela en fastighet eller att för sig försälja fastigheter, som förut brukats tillsammans. Sådana förbud och inskränkningar funnos i viss utsträckning vid lagens ikraftträdande och flera ha sedermera tillkommit.[6]

De äro emellertid av mycket växlande karaktär. Såsom framgår av promulgationslagen kunna de inrikta sig på att förbjuda antingen delning av en fastighetsboksenhet eller försäljning av en del av en bruksenhet, oavsett om denna utgör en eller flera fastighetsboksenheter. Ofta har lagstiftningen fått sin karaktär av ändamålet att förhindra s. k. »Güterschlächterei» genom fastighetsspekulanter, som bedrevo ett hänsynslöst ocker emot säljare och köpare.[7]

I rikslagstiftningen upptogos bestämmelser innebärande delningsförbud första gången i Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken, utfärdad den 15 mars 1918 för att motverka vissa av den begynnande inflationen och andra

[3] Güthe § 7 Anm. 12, § 25 Anm. 6, Staudinger § 883 Anm. 7.
[4] Jfr Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp, II s. 102.
[5] Güthe § 7 Anm. 2.
[6] Se Staudinger Art. 119, Hedemann, Fortschritte des Zivilrechts, 2: 1 s. 160 f. samt Smoschewer i Gruchot 67 s. 15 ff.
[7] Hedemann 2: 1 s. 91 f., 106, 275 ff.

omständigheter föranledda missförhållanden på fastighetsmarknaden.[8] Förordningen har reviderats genom lag 26/1 1937 och därvid ånyo publicerats i sin helhet.[9]

Enligt denna förordning erfordrar (med vissa undantag) varje överlåtelse av (och vissa slag av upplåtelse av rätt till) lantbruks- eller skogsfastighet över i regel 2 ha tillstånd av myndighet. Tillstånd får blott vägras om överlåtelsen strider emot ett betydande offentligt intresse, såsom om fastighetens ordentliga brukande sättes i fara, om lantbruk överlåtits till den som icke har lantbruk till huvudyrke, om överlåtelsen innebär en oekonomisk uppdelning (»Zerschlagung») av fastigheten eller en sammanslagning av flera jordbruk, eller om vederlaget står i grovt missförhållande till fastighetens värde. Rättshandling som erfordrar tillstånd är verksam först sedan tillstånd erhållits.[1] Såväl säljare som köpare kan straffas vid besittningsöverföring utan att tillstånd erhållits. Då lagen talar om fastighet, avses icke fastighetsbokens tekniska begrepp utan den ekonomiska bruksenheten.[2]

Ett annat för hela riket gällande delningsförbud innehålles i Reichsheimstättengesetz av den 10 maj 1920, efter omarbetning genom lag 24/11 1937 följande dag ånyo publicerad i sin helhet.[3] Enligt denna lag skola bildas egna hem, »Reichsheimstätten», vilka åtnjuta viss utmätningsfrihet och samtidigt icke äro helt föremål för ägarens fria förfogande. Bland inskränkningarna i ägarens rätt är även den att han icke utan tillstånd får dela en dylik fastighet eller sälja bort delar av den. Av bestämmelserna i lagen framgår, att man icke bygger på fastighetsbokens fastighetsbegrepp utan på den ekonomiska enheten (§§ 4 och 9). En »Heimstätte» kan alltså bestå av flera fastighetsboksenheter.[4]

Ännu ett delningsförbud innehålles i Reichserbhofgesetz av den 29 september 1933.[5] Ej heller här har lagstiftaren anknutit

[8] Se härom C. Predari i Gruchot 62 s. 433 ff. Jfr Heinrich Hess, Staatsgenehmigungsbedürftige Grundstücksveräusserungsgeschäfte.

[9] RGBl I s. 32 och 35. Jfr Ausführungsverordnung 22/4 1937, RGBl I s. 534. Se Roland Freisler i Jahrbuch des Deutschen Rechts 1937 s. 244 ff. samt Bernhard Ahlbrecht, Wandlungen im Bodenrecht, Deutsches Recht 1937 s. 54 ff.

[1] RG Gruchot 67, 313.

[2] Predari i Gruchot 62 s. 438, Bull i ZAkDR 1937 s. 341.

[3] RGBl I s. 1289 och 1291. Om denna lag se Ernst Dronke i Schmollers Jahrbuch 44 s. 681 ff. Jfr Hedemann 2: 1 s. 153 ff.

[4] Särskilda bestämmelser äro givna för att underlätta enheternas sammanförande på gemensamt upplägg i fastighetsboken, se GBO § 4.

[5] Se t. ex. W. Saure, Das Reichserbhofgesetz, och H. Dölle, Lehrbuch des Reichserbhofrechts. Härtill numera Erbhofrechtsverordnung 21/12 1936 (RGBl I

till ett formellt fastighetsbegrepp utan till en ekonomisk enhet, nämligen alla en viss bonde tillhörande fastigheter, som regelbundet skötas från hans »Hofstelle» (§ 7). En dylik enhet får under vissa förutsättningar egenskapen arvegård (»Erbhof») och får då icke utan särskilt tillstånd överlåtas, vare sig helt eller delvis (§ 37). Med särskilt tillstånd kan en arvegård delas i flera; härmed avses emellertid uppenbarligen en rent ekonomisk uppdelning.[6] En viss anknytning till fastighetsbokens fastighetsindelning eftersträvas dock. Sålunda skola de till en arvegård hörande fastigheterna uppföras på gemensamt upplägg, varjämte det ålagts bokföringsmyndigheten att söka åstadkomma att ägaren låter förena dem till en fastighet i boken (§ 53, BGB § 890, jfr GBO § 4 Abs. 2 samt Erbhofverfahrensordnung 21/12 1936[7] § 51).

3. Frankrike.

Den franska lagstiftningen om förvärv av rätt till fast egendom har icke alls så fast struktur som den tyska, och dess publikationssystem är ofullkomligt. Något tekniskt fastighetsbegrepp kan knappast sägas existera för civilrätten. Vissa regler kunna emellertid vara av intresse för belysning av de för oss aktuella problemen.[8]

Genom en på Napoleon I:s initiativ tillkommen lag 15/9 1807 föreskrevs inrättandet av en kataster.[9] Arbetet härmed pågick under de följande årtiondena och avslutades först vid århundradets mitt.[1] Det har emellertid icke varit på ett tillfredsställande sätt sörjt för katasterns successiva förnyelse, och den motsvarar därför numera endast högst ofullständigt de verkliga förhållandena.[2] Genom en ny lag 17/3 1898 har man sökt åstadkomma en förnyelse av katastern och givit särskilda regler som avse att den

---

s. 1069). Se Gunter Martens, Ausgestaltung des Erbhofrechts, Deutsches Recht 1937 s. 51 ff.

[6] Dölle a. a. s. 14 och 39.

[7] RGBl I s. 1082.

[8] Se om den formella fastighetsrätten i allmänhet Hedemann, 2: 2 s. 65 ff. samt E. Anderberg i SOU 1930: 29 s. 170 ff.

[9] Chassan, Le cadastre, Thèse Caen 1909, s. 7 ff.

[1] A. a. s. 13.

[2] A. a. s. 38 ff.

därefter skall hållas aktuell, men detta försök har väsentligen stannat på papperet.[3]

Systemet för publikation av rätt till fast egendom har icke varit så uppbyggt att det framtvingat en klar anknytning mellan inskrivningarna och en fast indelning i fastigheter. Inskrivningsmyndigheten hade enligt code civil och lag 23/3 1855 endast att helt passivt taga emot de dokument som lämnades till honom och skriva av dem i en bok (le registre) i kronologisk ordning. Till dessa böcker fördes ett register, upplagt efter fastighetsägarnas namn (le répertoire). Under inskrivningsproceduren aktualiserades sålunda icke alls frågan om de inskrivna rättigheternas objekt. Genom lagändringar 1/3 1918[4] och 24/7 1921[5] har detta system modifierats något, så att de ingivna handlingarna numera icke skrivas av utan samlas och bindas i kronologisk följd.

I samband med denna reform införde man beträffande hypotek vissa skärpta bestämmelser om de uppgifter, som skulle lämnas i handlingarna. Huvudhandlingen är här icke den handling, varå hypoteket grundas, utan en särskild handling, »le bordereau», som skall innehålla fullständiga uppgifter om parterna och den rätt inskrivningen avser. I denna handling måste numera fastigheten beskrivas icke blott till sitt slag och läge utan även med sin katasterbeteckning. Man har härigenom bl. a. velat förbjuda den gamla seden att såsom objekt för ett hypotek helt summariskt angiva all gäldenärens egendom i ett visst distrikt.[6] Inskrivningsmyndigheten har också numera en viss begränsad prövningsskyldighet, men den synes dock icke sträcka sig även till dessa sistnämnda bestämmelser.[7] Däremot kan överträdelse av bestämmelserna för-

[3] A. a. s. 91 ff.

[4] Loi relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire, se Lois annotées 1919 s. 855. Om denna lag se Planiol et Ripert 12 nr 731 ff. samt A. Gouze, La réforme des inscriptions hypothécaires et des transcriptions, Thèse Paris 1925.

[5] Loi relative à la suppression du registre de la transcription, se Lois annotées 1922 s. 683. Om denna lag se Planiol et Ripert 3 nr 662 ff. och Gouze s. 191 ff.

[6] Se notes i Revue critique de législation et de jurisprudence 1935 s. 261 och i Revue trimestrielle de droit civil 1934 s. 647. Jfr dock Planiol et Ripert 12 nr 747. Det kan likväl förtjäna att antecknas att man icke synes vara helt ense om specialitetsprincipens värde för hypoteksväsendet, se en skeptisk artikel av François Roger, Les principes de la publicité foncière et leur application en France, i förstnämnda tidskrift 1924 s. 137 ff.

[7] Se code civil art. 2148 i lydelse enligt lag 1/3 1918 (Lois annotées 1919 s. 855), modifierad enligt lag 21/2 1926 (Lois annotées 1926 s. 211) samt Planiol et Ripert 12 nr 749—750. Jfr notes i Revue trimestrielle de droit civil 1933 s. 529 och 1935 s. 406.

anleda, att inskrivningen är en nullitet, dock endast i den mån felet länt tredje man till skada, en regel som i viss mån torde hava varit erkänd i tidigare praxis och som knappast är ägnad att giva eftertryck åt lagens föreskrift.[8]

Beträffande inskrivning av äganderättsöverlåtelse har man egendomligt nog icke givit motsvarande bestämmelse om hänvisning till katastern.[9] Ett avgörande i rättspraxis har dock uttalat, att inskrivningen icke medför verkan annat än i den mån den med säkerhet ger vid handen vilka fastigheter, som frångått säljaren.[1]

För ett speciellt fall av inskrivning av hypotek har man givit en särbestämmelse. Om flera områden med gemensam katasterbeteckning säljas vart för sig, skiftas el. dyl. skall till kontraktet härom fogas en av parterna vitsordad plan över delningen, upprättad i katasterns skala, ev. jämte protokoll över gränsbestämning. Vid inskrivning av förmånsrätt uppkommen genom handlingen i fråga skola fastigheterna betecknas i överensstämmelse med denna plan. Däremot är bestämmelsen icke tillämplig då äganderättsöverlåtelsen i fråga inskrives och ej heller då dylika områden eljest belastas med hypotek.[2] Den har sålunda en mycket begränsad räckvidd och är endast en egendomlig isolerad ansats till en ordentlig reglering av frågan om identifiering vid delning.[3]

Publikationen har i fransk rätt betydelse blott för en transaktions giltighet mot tredje man, som förvärvat rätt till fastigheten.[4] Det kan därför vara av intresse i detta sammanhang att fråga huruvida redan en överlåtelse eller en pantförskrivning är bunden av några särskilda regler beträffande objektet och dess beteckning.

---

[8] Code civil art. 2148. Se Planiol et Ripert 12 nr 752 f.

[9] Jfr Planiol et Ripert 3 s. 638 not 3.

[1] Se note i Revue trimestrielle de droit civil 1935 s. 173: En katasterhänvisning var felaktig och beskrivning i övrigt saknades. Det antydes icke vilket kollisionsfall tvisten gällde, ej heller om skada uppkommit; dessa omständigheter synas av den kategoriska formuleringen att döma icke hava ansetts relevanta.

[2] Planiol et Ripert 12 nr 747, Gouze s. 129 ff.

[3] Inskrivningssystemet har sedermera modifierats ytterligare genom décret-loi 30/10 1935 modifiant le régime de la transcription. Se Lois annotées 1935 s. 1680 samt Colin et Capitant, I nr 1010 ff. Denna lagstiftning, som bl. a. innebär en utökning av antalet fång som skola inskrivas, saknar emellertid betydelse i detta sammanhang.

[4] Det har delvis varit oklart i vad mån man häri haft att inräkna fastighetsägarens oprioriterade borgenärer. Numera är dock klarlagt, att sedan en utmätning eller en konkurs själv publicerats, samtliga borgenärer i detta förfarande hava företräde framför personer, vilka grunda sin rätt på äldre förfoganden, som vid denna tidpunkt ännu ej publicerats. Se Colin et Capitant, I nr 1030, samt code de procédure civile art. 686 i lydelse enligt décret-loi 17/6 1938 (Lois annotées 1938 s. 826). Jfr Planiol et Ripert 3 nr 643 ff. och 12 nr 757 ff.

Detta torde inträffa endast i ett speciellt fall. I det mycket obetydliga antal kommuner, där katastern förnyats enligt 1898 års lagstiftning, skall objektet för en överlåtelse eller upplåtelse av sakrätt vid äventyr av böter angivas med sin katasterbeteckning.[5]

Även eljest förekommer det givetvis att man exempelvis i köpeavtal hänvisar till katastern. En dylik hänvisning anses endast vägledande för tolkningen av avtalet och utesluter icke bevisning om att köpet avsett annat objekt.[6] För övrigt kan en hänvisning till katastern ofta vara omöjlig att åstadkomma, då katastern såsom förut nämnts i stor utsträckning saknar all kontakt med de nu rådande förhållandena.[7] Det synes åtminstone tidigare hava varit alltför vanligt, att en fastighet blott betecknades genom angivande av grannarnas namn.[8]

Det bör i detta sammanhang tilläggas, att frågan om förnyelse av katastern och om införandet i samband härmed av en modern lagstiftning om fastighetsböcker varit under grundlig utredning inom en »Commission extraparlementaire du cadastre», som tillsattes år 1891 och avslutade sitt arbete först år 1905. De av kommissionen framlagda förslagen blevo, framför allt av ekonomiska skäl, icke genomförda, men kommissionens protokoll innehålla en mycket värdefull materialsamling.[9]

Någon allmän inskränkning i rätten att dela jord fanns ej i code civil och kom ej heller till synes i lagstiftningen under 1800-talet och de första årtiondena av 1900-talet. Numera är emellertid jorddelningen i ett avseende mycket strängt reglerad, nämligen genom lagstiftningen om »lotissements», d. v. s. exploatering av mark genom uppdelning för bostadsbebyggelse. En ny radikal lag härom tillkom 14/3 1919, med föreskrifter om obligatorisk planläggning, anläggning av vägar genom exploatörens försorg etc.[1]

---

[5] Lag 17/3 1898, anmärkt ovan s. 348, samt Chassan, Le cadastre, s. 103 ff. och Planiol et Ripert 10 nr 28.

[6] S. 1901. 1. 397. Jfr S. 1913. 1. 394. Se Code civil annoté par Ed. Fuzier-Herman art. 711 nr 36—39, där ytterligare rättsfall anmärkas, enligt vilka då rättstitel saknas katasterns uppgifter kunna vara vägledande vid äganderättstvister. Jfr notes i Revue trimestrielle de droit civil 1936 s. 881, 1937 s. 647 och 1939 s. 433.

[7] Se Chassan, Le cadastre, s. 38 ff. samt s. 160. Se också Gouze s. 127 och ett i Hedemann 2: 2 s. 126 återgivet uttalande av Amiaud.

[8] Se ett i Chassan s. 167 återgivet uttalande av Charles Gide.

[9] Commission extraparlementaire du cadastre. Procès-verbaux. En översikt över materialet finnes i Hedemann 2: 2 s. 119 ff. Se vidare Colin et Capitant, I nr 1037 ff. och där lämnade hänvisningar.

[1] Lois annotées 1925 s. 2081.

Då lagen emellertid saknade tillräckliga sanktioner, kompletterades den bl. a. i detta avseende genom lag 19/7 1924.[2]

Enligt dessa stadganden måste en exploatör underställa myndigheterna en fullständig plan över exploateringen, däri inbegripet exploateringsområdets försörjning i olika avseenden samt försäljningsvillkoren. I princip får ingen försäljning äga rum förrän planläggningen godkänts och i planen förutsedda arbeten med vägar etc. utförts. I det senare avseendet kan emellertid dispens beviljas. Ingen försäljning får ske utan att myndigheterna utfärdat ett certifikat, som visar att lagens villkor fullgjorts; ett sådant certifikat skall omnämnas i köpehandlingen och bifogas denna. Om lagens bestämmelser icke iakttagas, blir köpet ogiltigt. Ogiltigheten kan göras gällande av köparen eller, i dennes ställe, av kommunen eller departementet.[3]

Räckvidden av denna ogiltighetsregel är ganska svår att avgöra. Lagrummet lämnar å ena sidan knappast utrymme för den tolkningen att ogiltigheten skulle inträda endast om försäljning sker utan myndighets certifikat. Å andra sidan är det icke rimligt att varje försummelse från exploatörens sida skall kunna föranleda ogiltighet.[4] Härtill kommer att det är svårt att avgränsa de fall, då »lotissement» skall anses föreligga och lagen överhuvud taget är tillämplig.[5]

Ej heller ogiltighetens innebörd är fullt klar. Det är av intresse att anteckna, att man, tydligen i det allmännas intresse, anvisat åt kommunen eller departementet att ev. i köparens ställe göra ogiltigheten gällande, men det är oklart huruvida man häri har att inlägga en begränsning av talerätten till dessa tre subjekt, och likaså vilken verkan köparens uttryckliga avstående från talan har.[6]

Lagen tar ej direkt sikte på möjligheterna till identifikation av

---

[2] Lois annotées 1927 s. 751. Se även Loi 15/3 1928, Lois annotées 1928 s. 1794, samt décret-lois 25/7 1935, Lois annotées 1935 s. 1609 ff. Se vidare Maurice Polti, Étude théorique et pratique sur les lotissements, Thèse Paris 1926, och Suzanne Daum, Les lotissements, Thèse Paris 1926, samt Geo Minvielle, Traité pratique des lotissements, 2 éd. Paris 1930, och Pierre Benoist d'Etiveaud, Le régime juridique des lotissements, Thèse Paris 1938, vilka två sistnämnda arbeten tyvärr icke varit mig tillgängliga.

[3] Bestämmelserna gälla utom köp även hyresavtal.

[4] Se Polti s. 208 ff.

[5] Se Circulaire 29/11 1924, avtryckt i Daum s. 174 ff., samt Daum s. 35 ff. och Polti s. 83 ff., ävensom S. 1931. 2. 99, 1933. 1. 66, 1933. 3. 115.

[6] Se Daum s. 84 ff. och Polti s. 207 ff. ävensom notes i Revue trimestrielle de droit civil 1930 s. 129, 1932 s. 447 och 1937 s. 142. Jfr om verkan av säljarens åtgärder efter köpet S. 1932. 2. 13.

försålda parceller, men det är tydligt att den stadgade proceduren bör medföra att köpeavtalen komma att anknytas till handlingarna rörande områdets planläggning och köpeobjekten därigenom identifieras.

4. England.

Den engelska fastighetsrätten har undergått en omfattande nydaning genom Law of Property Act, 1925 (15 Geo. 5., c. 20), jämte ett antal därtill anknutna lagar, av vilka särskilt Land Registration Act, 1925 (15 Geo. 5., c. 21, benämnes i det följande LRA), är av intresse för oss.[7]

Genom denna senare lag utbyggdes ett tidigare existerande men föga utbrett system av registrering av rättigheter till jord.[8] Registreringen hade varit obligatorisk i London men eljest i regel helt frivillig. Nu inriktade man sig på att så småningom utsträcka den obligatoriska registreringen till hela landet, dock under hänsynstagande till ortsbefolkningens önskemål (LRA sect. 120—122). Flera områden ha också numera blivit föremål för bestämmelser härom och även den frivilliga registreringen vinner terräng.[1]

Närmare regler om registreringen lämnas i Land Registration Rules, 1925.[2] Genom dessa är det på ett effektivt sätt sörjt för identifikationen av föremålen för registrerade rättigheter.

All beskrivning av registrerad mark skall bygga på »the Ordnance Map», en förut befintlig officiell karta, som bearbetas för registreringsändamålet och i denna form benämnes »the General Map».[3] Varje område på denna karta erhåller ett nummer, till vilket hänvisning kan ske (LRR 272 ff.). Detta nummer gör dock knappast tjänst som fastighetsbeteckning i vanlig mening, utan den för registreringen grundläggande beteckningen är det löpande ordningsnummer, som åsättes den första ansökningen om

[7] LRA kompletterades i vissa avseenden år 1936, se 26 Geo. 5. & 1 Edw. 8., c. 26.

[8] Om inskrivningsväsendet i England se den utförliga redogörelsen av E. Anderberg i SOU 1930: 29 s. 139 ff. Se även F. R. Crane, Conveyancing with Registered Land, The Conveyancer and Property Lawyer (N.S.) 2 s. 42 ff., 106 ff., 241 ff., 342 ff. och 4 s. 289 ff., ävensom J. Williams, Principles of the Law of Real Property, 24 ed. s. 767 ff.

[1] Se The Conveyancer and Property Lawyer, (N.S.) 1 s. 94 f. och 380 ff., 2 s. 106 ff. och 294 ff., 3 s. 120 samt 4 s. 2 f.

[2] S.R. & O., 1925, No. 1093, ändrade genom Rules 1930, No. 211, och 1936, No. 1302. De benämnas i det följande LRR.

[3] Utdrag av en »General Map» finnes i Kruse, Ejendomsretten, I s. 268.

registrering av rättstitel till området (LRR 2). I registret kan emellertid, förutom hänvisning till kartan, införas en beskrivning i ord av området (LRR 281).

Vid första registrering skall sökanden lämna alla uppgifter, som äro erforderliga för att området skall kunna identifieras på kartan (LRR 20). Sedermera skall varje rättshandling innehålla en hänvisning till titelnumret (LRR form 19 ff., jfr LRA sect. 76). Om endast en del av det till ett titelnummer hörande området är föremål för rättshandlingen, skall till handlingen fogas en av bägge parterna vitsordad karta, om ej delen kan tydligt identifieras genom en hänvisning till annan karta i registret (LRR 79).

Efter en första registrering av rättstitel till ett område utfärdas ett »land certificate», innehållande utdrag av registret (LRA sect. 63). Vid detta fogas även utdrag av »the General Map» (LRR form 78). Om certifikatet ej, såsom kan ske, deponeras hos registreringsmyndigheten, har alltså ägaren i sitt förvar en officiell karta över området.

Andra bestämmelser tvinga allmänheten att vid rättshandlingar anknyta till registreringsförfarandet.[4] Till en början stadgas i LRA sect. 123 att inom distrikt där registrering av fång är obligatorisk en överlåtelse av område, som ännu ej varit föremål för registrering, blir ogiltig om icke registrering av överlåtelsen sökes inom en frist som, där ej undantag särskilt medgives, utgör två månader.[5]

Verkan av en oregistrerad överlåtelse av mark, som en gång registrerats, är svårare att klarlägga. Så mycket är tydligt att överlåtelsen icke har full verkan innan den registrerats. Enligt LRA sect. 19 skall säljaren intill dess registrering skett alltjämt anses vara »proprietor». Detta synes emellertid snarast innebära att köparen icke är legitimerad att vidtaga vissa åtgärder, som lagen förbehåller »the proprietor».[6] Huruvida »the legal estate» — som måhända närmast skulle kunna översättas med »äganderätten» — tillkommer köparen innan registrering skett är emellertid oklart. Enligt ett rättsfall som rörde den äldre på denna punkt

[4] Den följande redogörelsen inskränkes för enkelhetens skull till överlåtelse av »estate in fee simple», närmast motsvarande vår äganderättsöverlåtelse.

[5] Att det oklara lagrummet endast avser förut oregistrerat område uttalas i E. Jenks, A Digest of English Civil Law, 3 ed. § 1401. Jfr ett uttalande om motsvarande regel i Land Transfer Act, 1897 (60 & 61 Vict., c. 65), sect. 20, av Cozens-Hardy L.J. i Capital and Counties Bank v. Rhodes, (1903) 1 Ch. 656.

[6] Capital and Counties Bank v. Rhodes, (1903) 1 Ch. 655.

icke mycket avvikande lagstiftningen skulle köparen redan innan registrering skett genom blotta avtalet förvärva »the legal estate».[7] Enligt ett uttalande i litteraturen är denna princip alltjämt gällande[8], medan det enligt en annan mening är mera förenligt med den nya lagstiftningens grundtankar och vissa av dess uttryckliga stadganden att anse att köparen först vid registreringen erhåller »the legal estate»[9]. Konsekvenserna av denna distinktion äro emellertid svåra att fastställa.[1] Oavsett vilken mening som är riktig är det dock klart att köparen innan registrering skett riskerar att få stå tillbaka för senare tillkomna men registrerade förfoganden av säljaren (LRA sect. 20).

Frågan om förhållandet mellan köpare av fastighet och säljarens konkursborgenärer har varit föremål för prövning i några rättsfall. Det har därvid antagits, att köparen redan genom ett föravtal, närmast motsvarande vårt köpekontrakt, erhåller fullt skydd och sålunda kan tvinga konkursboet att fullgöra avtalet genom en definitiv äganderättsöverlåtelse.[2] Någon diskussion av denna fråga efter tillkomsten av 1925 års lagstiftning har förf. dock icke påträffat.[3] Även en enskild borgenär, som söker exekution i fastigheten, torde utan vidare vara bunden av fastighetsägarens tidigare förfoganden.[4] En fastighetsköpares ställning gentemot säljarens borgenärer synes sålunda icke vara beroende av att han vidtagit några åtgärder för registrering av överlåtelsen.

För att ytterligare säkerställa rättslivets anknytning till registreringsförfarandet har man i LRR fastställt formulär, vilka äro obligatoriska för rättshandlingar, vilka skola föranleda registrering (LRR 74 ff.). Därjämte har man givit vissa yrkesmän (barristers,

---

[7] Se föreg. not.

[8] E. Jenks, A Digest of English Civil Law, 3 ed. § 1402.

[9] Se en redaktionell note i The Conveyancer and Property Lawyer, (N.S.) 2 s. 263. Se även Rechtsvergleichendes Handwörterbuch art. Auflassung s. 276.

[1] Jfr en antydan i The Conveyancer and Property Lawyer, (N.S.) 2 s. 109.

[2] Se Ex parte Rabbidge, (1878) 8 Ch.D. 367, Pearce v. Bastable's Trustee in Bankruptcy, (1901) 2 Ch. 122, Re Bastable, Ex parte the Trustee, (1901) 2 K.B. 518, samt The Laws of England, ed. by Halsbury, art. Bankruptcy nr 258. Obs. att »no interest in land is within the reputed ownership clause», a. st. nr 282.

[3] 1939 års suppl. till The Laws of England antyder icke att den äldre uppfattningen skulle ha ändrats.

[4] The Laws of England, art. Execution nr 130. Han kan t. o. m. vara bunden av senare förfoganden så länge ej utmätningen registrerats, se Land Charges Act, 1925 (15 Geo. 5., c. 22) sect. 7 (utmätning av fastighet skall alltid registreras för att få verkan gentemot tredje man oavsett om registrering av fång är obligatorisk enligt LRA).

solicitors m. fl.) monopol på att upprätta dylika handlingar (LRA sect. 118).

Enligt tidigare rättspraxis har man vid tolkning av överlåtelsehandlingar varit benägen att lägga avgörande vikt vid en beskrivning i ord av fastigheten, även om en karta fanns fogad vid handlingen.[5] Det har t. o. m. stämplats såsom »very careless conveyancing» att uteslutande bygga på en hänvisning till en karta.[6] Ej heller har man såsom generell regel velat tillerkänna en köpare rätt att på säljarens bekostnad få en karta fogad vid överlåtelsehandlingen.[7]

De nya reglerna om registrering ha dock ställt kartan i förgrunden på ett helt annat sätt, och även vid överlåtelse av icke registrerad mark synes man nu vara på väg mot en högre uppskattning av kartans betydelse.[8]

Några inskränkningar i rätten att dela jord har förf. icke kunnat påträffa.[9]

5. Danmark.

I Danmark finnes från äldre tid en för beskattningsändamål upprättad kataster (»Matrikul»). Den senaste omarbetningen av denna trädde i kraft år 1844. Till katastern hade man i början av 1800-talet utarbetat särskilda kartor (»Matrikulskort»). Dessa byggde i stor utsträckning på kartor (»Udskiftningskort»), vilka upprättats vid det skifte av samfälligheter, som ägde rum enligt förordning 23/4 1781 och genomfördes under de femtio år som följde efter denna författnings tillkomst. Sedermera hava förändringar i katastern gjorts på grundval av de kartor, som upprättats vid styckningar. Katasterkartorna upprättades ganska summariskt, uteslutande med sikte på beskattningens behov, och

[5] Crane i The Conveyancer and Property Lawyer, (N.S.) 2 s. 245.

[6] Seaborne's Vendors and Purchasers, 8 ed. s. 421 med hänv.

[7] Re Sharman's Contract, (1936) Ch. 755, kommenterat i The Conveyancer and Property Lawyer, (N.S.) 1 s. 172 f.

[8] Se Eastwood v. Ashton, (1915) A. C. 900, samt Wallington v. Townsend, (1939) 2 All E.R. 225, kommenterat i The Conveyancer and Property Lawyer, (N.S.) 3 s. 436 f.

[9] I Rechtsvergleichendes Handwörterbuch art. Grundstück s. 828 (tryckt 1931) uppgives, att några dylika inskränkningar icke existera. Town and Country Planning Act, 1932 (22 & 23 Geo. 5., c. 48), befattar sig icke med jorddelningen ur civilrättslig synpunkt utan inriktar sig allenast på att med föreskrifter om straff och handräckningsåtgärder (samt ev. expropriation) söka kontrollera användningen av marken (se sect. 13, jfr sect. 25).

utan att några gränsbestämningar ägde rum. Under tiden efter 1844 har emellertid katastern fått allt större betydelse även i andra avseenden.[1]

Jordstyckningen är i Danmark underkastad en sträng kontroll, i det att styckning icke får ske utan Landbrugsministeriets tillstånd i varje särskilt fall. I Lov 3/4 1925 om Jords Udstykning og Sammenlægning definieras begreppet »en samlet fast Ejendom», från vilket styckningsbestämmelserna utgå. Härmed avses dels jord som utgör en katasterenhet, dels jord som utgör flera katasterenheter, om dessa utgöra en »Landbrugsejendom» eller eljest på närmare angivet sätt förenats (§ 1). Vissa jordbruk skola enligt Lov 3/4 1925 om Landbrugsejendomme ovillkorligen vidmakthållas i befintligt omfång, oavsett om de utgöras av en eller flera katasterenheter. Sådana jordbruk kallas »Landbrugsejendomme». Om en sådan samhörighet mellan flera katasterenheter göres ex officio anteckning i katastern (»samlet Notering»), och de skola i framtiden i regel behandlas såsom en enhet, ehuru de alltjämt hava särskilda nummer och gränser och kunna vara graverade för sig från tiden före sammanföringen.[2]

Fastighetsboken är uppbyggd i anslutning till katastern och till den nu nämnda lagstiftningen. Tinglysningsloven 31/3 1926 förutsätter nämligen att varje katasterenhet skall få ett upplägg, om ej flera enheter utgöra »en samlet fast Ejendom», i vilket fall denna får eget upplägg.[3] Ytterligare stadgas i lagens § 10, att varje dokument för att kunna tinglysas skall angå en viss bestämd fastighet, varjämte § 9 föreskriver att dokumentet skall överst på första sidan angivna fastighetens katasterbeteckning.[4]

Bestämmelsen att ett dokument skall angå en viss fastighet anses innebära, att man icke kan tinglysa en rättighet, som blott skall vila på en bestämd del av en fastighet.[5] Däremot är det intet

[1] Se Kruse, Ejendomsretten, I s. 259 ff., J. Sörensen, Oversigt over det danske Matrikuls- og Udstykningsvæsens Udvikling, 1 nordiska lantmätaremötet 1920 s. 69 ff., samt Betænkning afgiven i Januar 1904, om Forbedring af Matrikulskortene, s. 1 ff. Se även bet. 1905 om JRF s. 54 ff.

[2] Kruse, Ejendomsretten, III: 1 s. 1018 ff. I UfR 1928 B s. 28 f. har Kruse framfört önskemålet att man, där ej gravationer lägga hinder i vägen, skulle ex officio definitivt sammanföra dylika enheter under en katasterbeteckning. Att åtgärder i denna riktning vidtagits omtalar K. Hendriksen i 4 nordiska lantmätaremötet 1933 s. 28.

[3] Kruse, Tinglysningsloven, 1 uppl. s. 8.

[4] Jfr formulären a. a. s. 115 och 127.

[5] Kruse, Tinglysningsloven, 1 uppl. s. 39 f., Ejendomsretten, III: 1 s. 1017 f. och 1022 ff. Se rättsfall i UfR 1929 s. 549, 932 och 936, 1930 s. 739, 1931 s. 356, jfr 1939 s. 347.

hinder att tinglysa en rättighet, som avser en del av fastigheten men vilar såsom en belastning på fastigheten i dess helhet.[6] Sålunda kan en överlåtelse av en del av en fastighet tinglysas redan innan styckning skett. Överlåtelsen antecknas emellertid bland servitut och liknande belastningar på fastigheten, alltså icke i den för äganderättsöverlåtelser avsedda spalten. Samtidigt utsättes efter domarens skön en frist (som kan förlängas), inom vilken bevis om styckning skall företes. Om fristen försittes avföres anteckningen.[7] Om köparen i ett dylikt fall pantförskrivit sin rätt till området, anses även denna panträtt under vissa förutsättningar kunna tinglysas på motsvarande villkor.[8]

Tinglysning är erforderlig för att skydda en rättighet mot dispositioner av den som enligt fastighetsboken kan förfoga över fastigheten och mot dennes kreditorer. Den, som genom avtal förvärvat rätt till fastigheten, kan dock icke göra gällande att en konkurrerande rättighet bort tinglysas om han icke själv varit i god tro.[9] Mot ondtroende förvärvare är sålunda rättigheten alltid gällande, liksom i förhållandet till den som upplåtit rättigheten.[1] Den som exempelvis förvärvat ett visst område av en fastighet och tagit detta område i besittning, har alltså vissa möjligheter att freda sitt förvärv ehuru han ej kan få definitiv tinglysning. Dock framhåller Kruse, att man ej kan kräva av en köpare att han skall undersöka fastigheten, och den omständigheten att områdesköparen är i besittning av området kan alltså icke utgöra någon garanti för att han skall kunna påstå ond tro hos köparen av den odelade fastigheten.[2] Och mot sin fångesmans kreditorer är han ju aldrig skyddad.[3]

Av det föregående framgår, att katasterindelningen är grundläggande för identifieringen av objekten för rättshandlingar rörande fast egendom. Den omständigheten att en viss beteckning

[6] Kruse, Tinglysningsloven, 1 uppl. s. 40. Jfr Ejendomsretten III: 1 s. 1019 ff.

[7] Anordning 26/11 1926 om Tinglysning § 17. Jfr rättsfall i UfR 1930 s. 167.

[8] Se rättsfall i UfR 1936 s. 625. Se även Kruse i UfR 1928 B s. 31, jfr s. 37, samt rättsfall i UfR 1931 s. 405 och diskussion härom i UfR 1932 B s. 169 f. och 172 f.

[9] Se Kruse, Ejendomsretten, III: 1 s. 1119 ff.

[1] Om förhållandet till ondtroende förvärvare se rättsfall i UfR 1932 s. 400 och 579 samt 1936 s. 103.

[2] Ejendomsretten III:1 s. 1122 ff. Kruses mening bestyrkes av de båda i föreg. not sist nämnda rättsfallen.

[3] Däremot borde han med tillämpning av det i nästa stycke av texten sagda ofta kunna anses skyddad mot fångesmannens ondtroende successors kreditorer. Denne successor kan ju i regel icke anses hava velat förvärva området.

använts i ett avtal avgör emellertid icke att avtalet rätteligen avser just den mark som bär denna beteckning.[4] Om köparen besett egendomen är, såsom Kruse uttrycker saken, det han köpt »ikke ... et Mtr Nr, men en faktisk bestaaende Ejendomstilstand».[5] Köpet omfattar sålunda den mark parterna ha i tankarna, oavsett om den är riktigt betecknad.[6]

Det är i detta sammanhang av intresse att man enligt dansk rätt kan vinna hävd till fast egendom genom faktisk besittning oavsett om denna stödes av fastighetsbokens uppgifter. Man kan alltså förvärva hävd även om man ej har någon tinglyst skenbar rättstitel, och likaså om man väl har en sådan rättstitel men fastigheten däri är felbetecknad. Härmed sammanhänger att hävd kan vinnas ej blott till hel fastighet utan även till gränsförskjutningar. Reglerna om styckning begränsa ej heller i och för sig möjligheterna att vinna hävd.[7]

Härmed givas tydligen vissa möjligheter till uppkomsten av äganderättsförhållanden i strid mot den officiella indelningen enligt katastern. Förvärv genom hävd skall emellertid tinglysas såsom andra förvärv för att erhålla fullt skydd, och i samband med tinglysningen bör enligt Kruses mening katastern rättas. Däremot bör man, alltjämt enligt Kruse, vägra att erkänna hävd till lott som sålts i strid mot styckningsbestämmelserna, då det eljest skulle öppnas en möjlighet att kringgå dessa.[8] Givetvis kan det därvid vara svårt för domstolen att draga gränsen och avgöra när maskerat avtal verkligen föreligger.

Äganderätt till ideell andel i fast egendom kan tinglysas.[9] I ett rättsfall har antagits, att ett avtal om sämjedelning väl är bindande för kontrahenterna men icke kan tinglysas utan att först ha godkänts enligt styckningsbestämmelserna.[1] I andra fall har tinglys-

---

[4] Obs. att avtal om fast egendom i Danmark icke i och för sig äro formbundna, ehuru tinglysning blott kan ske av dokument, som uppfylla vissa formkrav, se Kruse, Ejendomsretten, III: 1 s. 984 ff. och 1001 ff.

[5] Ejendomsretten III: 1 s. 1103.

[6] Se rättsfall i UfR 1919 s. 42, 1920 s. 566 och 574 samt 1921 s. 787.

[7] Se Kruse, Ejendomsretten, II s. 534 ff., I s. 270 f. Dock kan befintligheten av officiella uppgifter om sträckningen av en gräns (t. ex. å en styckningskarta) utesluta god tro emedan besittaren anses handla vårdslöst genom att icke undersöka dessa uppgifter, se a. a. II s. 558 ff.

[8] Ejendomsretten II s. 571 f.

[9] A. a. III: 1 s. 1011 f.

[1] UfR 1934 s. 974.

ning vägrats av överlåtelse av andel i en katasterenhet, då det upplysts att särskilt område utbrutits för andelen genom sämjedelning.[2]

Slutligen är att framhålla, att kontrollen över jorddelningen icke uteslutande bygger på de civilrättsliga bestämmelserna om överlåtelse och tinglysning. Enligt Lov 3/4 1925 om Landbrugsejendomme § 5 skall polismyndigheten tillse, att de jordbruk som falla under lagen vidmakthållas enligt dennas bestämmelser. Om denna tillsyn skola avlämnas periodiska rapporter. Mot tredskande jordägare användas bötesstraff och viten.[3]

6. Norge.

Även i Norge utgöres grundvalen för fastighetsbokföringen på landet av en ursprungligen för skatteändamål uppgjord kataster (»matrikkel») med uppgifter om varje fastighets »skyld», motsvarande vårt mantal. Katastern är emellertid icke baserad på någon uppmätning och kartläggning av fastigheterna.[4] I städerna finnas lokala förteckningar av växlande karaktär.[5]

Den fortgående jorddelningen på landet redovisas i katastern på grundval av förrättningar enligt lov om skylddeling m. v. 20/8 1909, närmast motsvarande våra ägostyckningsförrättningar. De verkställas emellertid icke av lantmätare utan av tre lekmän, ehuru med en viss eftergranskning från myndigheternas sida (§§ 1, 9 och 14). Delningen sker efter sakägares anvisningar, men förrättningsmännen äro skyldiga att i viss utsträckning kontrollera fastighetsbildningens lämplighet (§ 5). De nya gränserna skola utmärkas på varaktigt sätt (§ 3). Kartläggning är däremot icke påbjuden, utan lagen föreskriver blott att de nya fastigheterna skola beskrivas med sina nya gränser, såvitt möjligt även gränsernas riktning och gränsmärkena (§ 8). Ej ens en uppmätning

---

[2] UfR 1931 s. 186, 1939 s. 129.

[3] Se Kruse, Ejendomsretten, I s. 246 ff. Jfr rättsfall i UfR 1930 s. 179.

[4] Se love angaaende en nye Matricul i Norge 17/8 1818 och om en Revision af Matriculen 6/6 1863. Se även K. J. Moen, Hovedtrekk i den norske jordutstykking, s. 61 ff., Gunnar Tank, Nogen bemerkninger om den ældste matrikulerings betydning for eiendomsretten til faste eiendomme paa landet, NRt 1925 s. 657 ff., och densamme, Rydning og skyldsætning af jord i Norge, Bygd og Bonde 1927 s. 1 ff., samt uppgifter i NRt 1885 s. 357 ff., TfR 1889 s. 506 ff. och Stortingets forh. 1921, Ot. prp. nr. 44 s. 1 f. Jfr också bet. 1905 om JRF s. 60 ff.

[5] Gjelsvik, Norsk tingsrett, 3 uppl. s. 88.

av gränsernas längd har man vågat sig på att föreskriva.[6] Gräns mot tillstötande fastighet får blott beskrivas med samtycke av närvarande granne (§ 8).[7]

Även ständiga nyttjanderätter och ständiga servitut[8] kunna genom »skylddeling» avskiljas till särskilda enheter (§ 6).

Enligt en senare lov om grenseavmerkning m.v. ved økonomisk opmåling 2/7 1921 kan emellertid en kommun besluta, att kommunen i dess helhet eller delar därav skola uppmätas i ett sammanhang. Härvid sker ex officio gränsbestämning mellan samtliga fastigheter. Vidare är uppmätning av fastighet, som säljes eller bebygges, obligatorisk i sådana distrikt, där lov om bygningsvesenet 22/2 1924 är tillämplig, såvida ej mätning skett tidigare (§ 57). Vid nydelning kan »skylddeling» förrättas i samband med dylik mätning (skylddelingsloven § 11).[9]

Bestämmelser om delning motsvarande vårt laga skifte givas i lov om udskiftning 13/3 1882, omarbetad genom lov 5/12 1917.[1] Lagen ger bestämmelser om skifte under medverkan av offentlig myndighet men reglerar också sämjedelning och skifte genom av parterna utsedda skiljemän (§§ 7—10). Sämjedelning kan på begäran granskas av skiftesmyndigheten och, om den godkännes, därvid tillerkännas samma orubblighet som skifte förrättat av myndighet.

Skifte kan ske såväl av odelad jord som av flera brukningsenheter vilka ligga i tegblandning. Om flera personer tillsammans äga jord, som är helt odelad mellan dem, är lagen emellertid icke tillämplig; det måste vara fråga om skifte mellan till någon del redan för sig bestående bruksenheter.[2] Till en icke »skyldsat»

[6] Ett förslag härom avvisades under lagens behandling i stortinget 1909. Se Ot. prp. nr. 14 § 7, Indst. O.X. ang. § 7 samt Forh. i Ot. s. 189—195. Icke ens ett kompromissförslag att gräns i allmänhet borde mätas bifölls.

[7] Se vidare lagens i föreg. not antydda förarbeten. Se även framställningar i NRt 1882 s. 369 ff. och 661 ff., 1883 s. 305 ff. och 1913 s. 1 f. samt Moen s. 84 ff.

[8] Om den närmare innebörden i lagens term »bruksrettigheter» se Gjelsvik, Norsk tingsrett, 3 uppl. s. 442 f. och 463 ff.

[9] Jfr Ot. prp. 1909 nr. 14 s. 20 ff.

[1] Se bl. a. Indstilling fra den ved Kongelig Resolution af 23de Oktober 1875 nedsatte Kommission angaaende Udskiftningsvæsenet (Kra 1877) samt Stort. forh. dels 1880 Oth. Prp. No. 7 (nyssnämnda Indst. även tryckt som bilaga härtill), dels 1905/06 Ot. prp. nr 9 (med bilagt betänkande av år 1901), dels 1915 Ot. prp. nr. 1, dels 1917 Indst. O. VIII. Senare ändringar genom lagar 3/6 1921, 30/4 1926, 1/6 1928 och 22/6 1934. Se vidare J. Thunæs, Det norske utskiftningsvesens virksomhet, 2 nordiska lantmätaremötet 1924 s. 79 ff., Skeie, Den norske civilproces, 1 uppl. III s. 187 ff., samt Gjelsvik s. 119 ff. Jfr även bet. 1920 om JDL s. 144 ff.

[2] Skeie s. 196, Gjelsvik s. 119 f., Scheel, Forel. over Norsk Tingsret s. 153 ff.

enhet tages hänsyn blott om den bestått i minst 20 år.[3] Med sakägarnas samtycke torde emellertid delning kunna ske djupare; i § 100 förutsättes nämligen att skiftet kan ge anledning till »skylddeling» (bortsett från det fall att utbrytning av servitut skett), och denna göres då av skiftesmyndigheten.[4]

Någon möjlighet för en delägare i helt odelad jord att framtvinga delning genom skifte finnes alltså icke, utan han är hänvisad till att komma överens med sina meddelägare om sämjedelning eller delning i samband med ett eljest företaget skifte. Det anses emellertid, att domstol bör kunna förordna om delning där ej objektets värde därigenom skulle minskas.[5] Först sedan delning på marken skett, kan »skylddeling» ifrågakomma. Dock har man stadgat, att vid »skylddeling» förrättningsmännen skola efter sakägarnas önskan biträda med sämjedelning (lov om skylddeling § 7).[6]

Kartläggning är ej obligatorisk vid skifte, dock skola inägor i regel kartläggas. Gränslinjerna skola utmärkas och beskrivas i handlingarna, om möjligt skall även deras längd mätas (lov om udskiftning §§ 21, 22 och 38).[7]

Sammanfattningsvis är alltså situationen följande: Katastern bygger på »skylddelingen». Denna förutsätter att delning på marken skett genom sakägarnas försorg. »Utskiftningen» saknar direkt betydelse för enhetsbildningen i katastern, då den i regel blott avser förhållandet mellan katasterenheterna och då en ev. företagen djupare delning blir relevant först sedan i samband härmed »skylddeling» skett.

Såväl »skylddeling» som »utskiftning» skola lämnas till »tinglysing» såsom belastningar på fastigheterna i fråga (lov om skylddeling § 9, lov om udskiftning §§ 7, 26 och 102). Vid »tinglysing» av »skylddeling» gives beteckning åt nybildade enheter (lov om skylddeling § 9, jfr cirk 10/7 1889). På grundval härav ske sedan ändringarna i den centralt för hela riket förda katastern

---

[3] Jfr 1877 års Indstilling s. 45 samt rättsfall i NRt 1887 s. 252.

[4] 1877 års Indstilling s. 94. Även senare kan skiftesmyndighetens medverkan till »skylddeling» begäras, se § 101.

[5] Gjelsvik s. 116, Scheel s. 152.

[6] Se Stort. Forh. 1909, Indst. O. X. s. 1 f., Ot. forh. s. 182 ff. Ett förslag om att en part skulle kunna framtvinga delning avslogs, se sist anf. st. s. 188 f.

[7] I Stortingsdebatten 1909 ang. lov om skylddeling yttrade en talare, att man i stor utsträckning underläte kartläggning vid skifte, se Ot. forh. s. 184.

(samma lag § 26, lov om en Revision af Matriculen 6/6 1863 § 36).

I städerna gäller icke lov om skylddeling. Här gälla emellertid de nyss nämnda bestämmelserna om uppmätning av fastighet i lov om bygningsvesenet 22/2 1924 § 57. I § 59 gives därjämte ett stadgande att varje fastighet skall hava särskilt nummer. Av dessa regler följer, att en överlåtelse av en del av en fastighet skall föranleda uppmätning och registrering av de nybildade enheterna.

Publikationen av rättigheter till fast egendom har efter danskt mönster moderniserats genom lov om tinglysing 7/6 1935.[8] I anslutning härtill har Justisdepartementet den 13 december 1935 utfärdat »forskrifter om tinglysing».

Enligt dessa bestämmelser skola de hittills förda fastighetsböckerna avlösas av nya »grunnböker» enligt lösbladssystem (lagen § 4, föreskrifterna Art. 14). De äldre böckerna voro enligt res. 19/7 1848 (som byggde på tidigare praxis) inrättade på grundval av katastern sålunda, att på landsbygden varje katasterenhet erhöll sitt upplägg.[9] I städerna skulle man bygga på kataster där sådan fanns och eljest på annan tillgänglig förteckning. I 1935 års föreskrifter stadgas, att varje i de äldre böckerna upptagen enhet skall ha sitt särskilda upplägg, varefter nya upplägg skola komma till stånd »ved tinglysing av nyskyldlegning, skylddeling eller opmålingsforretning».

Även särskilda områden av katasterenheter kunna få eget upplägg. Detta skall ske då nyttjanderätt till sådan del upplåtits för minst tjugu år och kan även eljest ske då särskilda förhållanden göra det önskvärt (lagen § 15, föreskrifterna Art. 16, jfr res. 19/7 1848 § 3 samt skr. 31/5 1889). Detta sammanhänger bl. a. därmed att enligt norsk rätt förfoganden över nyttjanderätter i viss utsträckning behöva publiceras (lagen §§ 20 och 22).[1]

Fångeshandling avseende en på marken utbruten del av en katasterenhet får icke bliva föremål för »tinglysing» utan att delen avskilts genom »skylddeling» (lov om skylddeling § 25). I stad skall avskrift av mätningsbrev medfölja vid »tinglysing» av fång; undantag gäller blott större sammanhängande egendomar, så länge

[8] Kommentarer av dels Ole F. Harbek och Erik Solem, dels Sigurd Östrem och T. Heggelund. Om äldre rätt se Aubert, Den norske Obligationsrets specielle Del, III: Det norske Thinglysnings- og Registreringsvæsen, 2 Udg.

[9] Se Aubert, Grundbögernes Historie, s. 149 ff., särskilt s. 222 ff.

[1] Jfr Harbek och Solem s. 110. Om allmänningar gälla särskilda bestämmelser.

styckning ej äger rum (lov om bygningsvesenet § 57). Däremot uppställer lagstiftningen intet villkor för »tinglysing» av fångeshandling avseende ideell andel i katasterenhet. Likaså kan »tinglysing» ske av ett dokument av annat slag rörande visst område av fastigheten, t. ex. ett köpekontrakt som icke innebär definitivt fång. Ett dylikt köpekontrakt antecknas såsom en belastning på fastigheten.[2]

Av ett dokument avsett för »tinglysing» fordras, att det tydligt betecknar det objekt transaktionen avser, i anslutning till katasterbeteckningarna (lov om tinglysing §§ 8 och 12, jfr lov 6/6 1863 § 37).[3] För vissa slag av dokument äro offentligen fastställda formulär obligatoriska (föreskrifterna Art. 1). Beträffande nyttjanderätt till visst område av katasterenhet är stadgat, att »tinglysing» skall vägras om områdets gränser ej äro klart angivna (föreskrifterna Art. 16).

Genom de anförda reglerna är publikationssystemet fast knutet till katasterns fastighetsindelning. För att en överlåtelse av fastighet skall vara giltig mellan parterna fordras emellertid icke att dessa regler iakttagits. Redan en muntlig överlåtelse av fastighet anses bindande, och en felaktig eller onöjaktig beteckning av fastigheten hindrar icke överlåtelsens rättsverkan om blott parterna varit ense om vilken fastighet det gäller.[4] En felbeteckning kan emellertid få betydelse om den förekommer i ett dokument, som till det yttre uppfyller de för »tinglysing» uppställda kraven. Detta antogs i vissa fall i praxis enligt den före 1935 års reform gällande rätten. Här var visserligen publikationen verkställd redan i och med att dokumentet införts i ett protokoll, medan det saknade betydelse om dokumentet därtill införts i fastighetsboken eller ev. införts på fel ställe däri. Om emellertid den på grund av dokumentet berättigade vållat felet genom felskrivning eller underlåtenhet att göra anmärkning mot det på dokumentet tecknade beviset om »tinglysing», har man ansett att han icke kunde åberopa publikationen mot den som missletts härav. Dock synes man ibland ha ställt anmärkningsvärt små krav på hans aktsamhet i detta avseende.[5] Enligt den nya lagstiftningen, som med vissa

[2] Jfr a. a. s. 60.
[3] Jfr a. a. s. 53.
[4] Scheel s. 307 f., Gjelsvik s. 270 f. Jfr rättsfall i NRt 1931 s. 683.
[5] Se rättsfall i NRt 1893 s. 295, 1909 s. 36, 1911 s. 904, 1930 s. 833, 1938 s. 138. Jfr Scheel s. 307 f. samt Aubert, Det norske Thinglysnings- og Registreringsvæsen s. 185 f. och 242 f.

undantag bygger på principen om fastighetsbokens trovärdighet, synes man hava att räkna med att ett felaktigt dokument kan komma att i förhållande till godtroende tredje man efter publikation gälla det i dokumentet nämnda objektet och icke det objekt parterna rätteligen avsett. Någon diskussion av denna fråga har förf. ej påträffat.

Enligt lov om skylddeling § 5 skola förrättningsmännen bl. a. tillse att varje bruksenhet får en för inhägnande och användande så lämplig form som förhållandena tillåta. Vidare ha vissa inskränkningar i rätten att erhålla »skylddeling» stadgats i lov indeholdende forbud mot at fraskille jordbruk den for bruket nödvendige skog og fjældstrækning 20/8 1915. Då uppdelningen på marken ju alltid är parternas sak (ehuru de enligt lov om skylddeling § 7 i vissa fall kunna få förrättningsmännens biträde härtill), kunna dessa stadganden ej gärna innebära annat än att förrättningsmännen, om parterna ej låta tala vid sig, få förklara, att »skylddeling» icke kan äga rum. Ett rättsfall utvisar, att säljaren av ett stycke skog, som enligt 1915 års lag icke kunde åsättas särskild »skyld», ägde häva köpet, oaktat köparen »renonserte på skylddeling og sköte».[6]

Förvärv av fast egendom äro enligt norsk lag i stor utsträckning underkastade koncessionsplikt.[7] Stadgandena härom taga emellertid uteslutande sikte på att förhindra att fast egendom kommer i händerna på icke önskvärda subjekt eller att vissa subjekt slå under sig alltför mycket fast egendom. Väl äro förutsättningarna för koncession så vagt angivna (koncession kan i regel ges »naar ikke almene hensyn taler derimot»), att omsorgen om ändamålsenlig jorddelning kan tänkas vara ett motiv att vägra koncession. De för koncessionspliktens iakttagande uppställda sanktionerna äro emellertid icke sådana, att de garantera att ett i strid med lagen tillkommet förvärv av del av fastighet avvecklas genom att delen återförenas med återstoden av fastigheten.[8]

[6] Moen s. 88. — Jfr uppgifter av E. Simonsen i TfR 1940 s. 387, 393 och 395 f. om bruket av ständiga eller åtminstone mycket långvariga nyttjanderättsupplåtelser för att undgå »skylddeling».

[7] Se lov om erhvervelse av skog 18/9 1909, lov om erhvervelse av dyrket mark 10/12 1920 samt lov om erhvervelse av vandfald, bergverk og anden fast eiendom 14/12 1917. Kommentarer till de två förstnämnda av Per Augdahl, till den senare av Olaf Amundsen.

[8] Se härom ovan s. 328.

Pris 12 kr. (inkl. skatt)

UPPSALA 1941. ALMQVIST & WIKSELLS BOKTRYCKERI-A.-B. 41486