Kommentar till lagfartsförordningen

AV

ÖSTEN UNDÉN

UTGIVEN GENOM JURIDISKA FÖRENINGEN
I UPPSALA
ÅTTONDE GENOMSEDDA UPPLAGAN

ALMQVIST & WIKSELL

Sv
O
br
102

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-f4405

Kommentar till lagfartsförordningen

AV

ÖSTEN UNDÉN

ÅTTONDE GENOMSEDDA UPPLAGAN

UPPSALA UNIVERSITETSBIBLIOTEK

16000 000347855

ALMQVIST & WIKSELL

STOCKHOLM

© *Östen Undén 1966*

Mångfaldigande av innehållet i denna bok,
helt eller delvis, är enligt lag om upphovsrätt av den
30 december 1960 förbjudet utan medgivande av förlaget,
Almqvist & Wiksell Förlag AB, Stockholm.
Förbudet gäller varje form av mångfaldigande, genom tryckning,
duplicering, stencilering, bandinspelning etc.

Uppsala 1970

Almqvist & Wiksells Boktryckeri AB

Innehåll

Litteratur 7

Förkortningar 7

K. F. ang. lagfart å fång till fast egendom 9

Lag den 3 juni 1932 med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden 61

Förord till första upplagan

Den kommentar till lagfartsförordningen, som genom Juridiska Föreningens i Uppsala försorg härmed utgives av trycket, har tillkommit närmast för att tjäna de juris studerande såsom hjälp vid deras studium av lagfartsväsendet.

Till Generaldirektören G. Grefberg och Häradshövdingen Nils Edling, vilka benäget genomläst arbetet i korrektur, står jag i tacksamhetsskuld för många värdefulla anvisningar.

Uppsala i april 1928.

Förf.

Förord till andra upplagan

I den nya upplagan av kommentaren, som visat sig erforderlig, har hänsyn tagits till 1932 års reform av det formella inskrivningsväsendet samt i övrigt till lagstiftning, rättspraxis och litteratur från de senaste åren.

Uppsala i juli 1932.

Förf.

Litteratur

(Hänvisning avser senast utkomna upplaga.)

Ekeberg–Guldberg–Bergendal, Den nya lagen om boutredning och arvskifte. (Cit. *Ekeberg.*)
Grefberg, Lagen om fastighetsbildning i stad.
—— Lagen om delning av jord å landet.
Grefberg–Palm, Lagen om delning av jord å landet. Supplement.
Kôersner, Om de föreslagna reformerna av vårt lagfarts- och inteckningsväsen.
Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne.
Undén, Svensk sakrätt II: 1.
Westring, Lagen om hemmansklyvning m. m.
Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse.
Prawitz, Tomter och stadsägor.

Förkortningar

FbkL = lagen om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet.
FBL = lagen om fastighetsbildning i stad.
FRK = Fastighetsregisterkommissionens Meddelanden.
IF = inteckningsförordningen.
LF = lagfartsförordningen.
NJA = Nytt Juridiskt Arkiv.
SvJ = Svensk Juristtidning.

Kungl. Förordning ang. lagfart å fång till fast egendom; given Stockholms slott d. 16 juni 1875

Vi Oscar etc. göre veterligt: det Vi, med Riksdagen, funnit gott att, med upphävande av 4 kap. 1, 2, 3 och 4 §§ jordabalken; KF om lagfart och börd av jord på landet d. 13 juni 1800; KF ang. fördelning av böter för försummad lagfart d. 10 juni 1841; 1 och 5 §§ i KF ang. vissa förändrade föreskrifter i avseende på lagfart och nyttjanderätts inteckning d. 19 maj 1845; samt KF ang. lagfart av fast egendom, som genom testamente åtkommen är, d. 21 dec. 1857; så ock med ändring av vad 5 kap. 8 § jordabalken samt andra lagens rum och författningar innehålla mot denna förordning stridande, stadga som följer:

I avseende å rättigheter, som ha fast egendom till objekt, är *inskrivningsväsendet* av genomgripande betydelse. Inskrivning av sådana rättigheter i offentliga protokoll eller böcker har närmast till syfte att skapa ordning och reda i rättsförhållanden rörande fast egendom, att göra dem översiktliga och att bringa dem till allmän kännedom. Ett väl ordnat inskrivningsväsen är av stor vikt för tryggheten i den ekonomiska samfärdseln, särskilt i vad avser fastighetsomsättningen och fastighetskrediten.

Man kan skilja mellan materiella och formella regler om inskrivning av sakrätter i fast egendom. De förra gälla t. ex. frågor om den rättsliga betydelsen av inskrivning och om förutsättningarna för inskrivnings beviljande. De senare avser det tekniska gestaltandet av inskrivningsväsendet, såsom spörsmålen om fastighetsböckernas anordning, om formerna för ärendenas handläggning, om expeditioner i inskrivningsärenden. De formella inskrivningsreglerna ha ett nära samband med de materiella. Huruvida betydelsefulla rättsverkningar skola kunna anknytas till inskrivningen, beror i hög grad på systemets tekniska utformning, i synnerhet sättet för fastigheternas registrering och fastighetsböckernas anordning.

Inskrivning har i Sverige sedan gammalt skett vid domstolarna. De två huvudformerna äro *lagfart* för äganderätt och *inteckning* för begränsade sakrätter.

Inskrivningen har tidigare haft karaktären av ett domstolsförfarande. Ärendet har upptagits och handlagts vid domstolssammanträde och rätten har i detsamma avkunnat beslut. Över vad sålunda förekommit har upprättats protokoll — lagfarts- och inteckningsprotokoll — varefter domaren haft att sörja för anteckning om ärendet i lagfarts- eller inteckningsboken (resp. den för lagfarts- och inteckningsärenden gemensamma fastighetsboken i stad). Genom 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden överflyttades dessa ärenden från rätten till inskrivningsdomaren. Redan förut hade emellertid förhandling i sittande rätt alltmer kommit ur bruk och ärendena i stället handlagts på det sätt att handlingarna inlämnades till domstolens kansli, varefter de prövades av domhavanden eller viss ledamot av rådsturätt utan föredragning inför rätten. Men de fingerades vara ingivna och avgjorda vid rättens sammanträde och protokollen bibehöllo sin ursprungliga form. Häri har alltså en ändring skett genom 1932 års reform.

Den prövning som enligt svensk rätt skall ske i inskrivningsärenden avser icke blott den formella beskaffenheten av de handlingar, varå inskrivningen skall grundas, utan ock förutsättningarna i övrigt för den rättshandling, som åberopas (legalitetsprincipen). Denna prövning, som sker på grundvalen av ingivna handlingar och av domstolen eljest kända förhållanden men i regel utan partsförhandling, är nödvändigtvis summarisk och icke definitiv. Den avskär icke möjligheten av rättegång angående den inskrivna rättighetens giltighet. Inskrivningen giver sålunda i och för sig ingen rättslig garanti för rättighetens giltighet, men systemet medför dock en viss kontroll över rättsförvärven. Genom inskrivningen åstadkommes tillika den *publicitet,* som är ett väsentligt syfte med inskrivningsväsendet.

Den nu gällande lagfartsförordningen av 1875 medförde vid sin tillkomst icke någon egentlig nygestaltning av lagfartsväsendet. Att vissa förvärv av fast egendom skola vid rätten lagfaras, är en regel som härstammar från medeltiden. I 4 kap. Jordabalken av 1734 års lag ålades köpare av fastighet att låta *uppbjuda* fastigheten å tre allmänna häradsting, resp. å rådstugan tre måndagar. Om ej köpet inom viss tid därefter klandrades, skulle det anses *lagståndet* och häradsrätten eller rådsturätten hade att utfärda *fastebrev.* Samma regel gällde om förvärv på grund av byte eller gåva. Lagfartsförfarandet vid köp av fastighet bestod alltså av köparens *uppbud* av fastigheten och av domstolens beslut om *fasta.* Dess huvudsakliga betydelse låg dock på ett annat område än för närvarande. Uppbudet skulle giva släktingar möjlighet att i kraft av dem tillkommande bördsrätt lösa till sig arvejord. Det var alltså bördsklander som åsyftades i JB 4: 1, 2 med regeln att klander å förvärv skulle framställas före meddelad fasta. I andra hänseenden

hade lagfarten enligt 1734 års lag endast ringa betydelse.[1] Rörande tvesalu stadgades uttryckligen i JB 4: 4, att det tidigare köpet gällde, och lagfarten hade sålunda ingen prioritetsverkan. Men KF 28 juni 1798 tillade lagfarten betydelse vid kollision mellan äganderätt och panträtt. Enligt KF 19 maj 1845 skulle lagfarten ha viss prioritetsverkan såväl vid dubbelöverlåtelser som i förhållande till inteckning för förre ägarens gäld m. m. Dessutom utsträcktes lagfartsskyldigheten att gälla även för fastighetsförvärv på grund av testamente genom KF 21 dec. 1857. Sedan bördsrätten avskaffats genom 1857 och 1863 års förordningar, kvarstodo framför allt lagfartens nyssnämnda prioritetsverkningar.

De huvudsakliga nyheterna i 1875 års lagfartsförordning voro, att *uppbudsförfarandet avskaffades* och ersattes med bestämmelser om lagfartsansökan och dess behandling, att *alla slag av äganderättsförvärv* till fast egendom förklarades lagfartspliktiga samt att själva bokföringen förbättrades genom införandet av *lagfartsbok* — i städerna fastighetsbok (gemensam för lagfarter och inteckningar) — med upplägg för de olika fastigheterna (realfolier) vid sidan av de förut brukliga, kronologiskt förda lagfartsprotokollen.[2] De materiella verkningarna av lagfarten blevo icke i princip andra än förut. Men genom lagfartsskyldighetens utsträckning och upplåggandet av fastighetsböcker uppnåddes betydligt större reda och överskådlighet i fråga om äganderättsförhållanden till fast egendom.

Genom 1881 års lag om 20-årig hävd blev vunnen lagfart en förutsättning för hävd och utgångspunkt för beräknande av hävdetiden.

Karaktäristiskt för det svenska lagfartsväsendet är att lagfarten icke har betydelse för äganderättsförvärvets giltighet. »Utan hinder av lagfart må talan å fång lagligen prövas» (15 §). Endast vid exstinktivt förvärv genom hävd är lagfarten, såsom nyss nämndes, en förutsättning för äganderättens uppkomst. För övrigt visa sig lagfartens verkningar huvudsakligen i två riktningar. Dels medför lagfartsansökan från en förvärvares sida i vissa fall en *prioritetsverkan* i förhållande till konkurrerande rättsägare. Dels kan meddelad lagfart stundom *legitimera* en person såsom ägare till fastigheten.

Prioritetsverkan av lagfarten, som skall närmare behandlas vid 12 §, är i regel knuten vid lagfarts*ansökningen* och giver lagfartssökanden företräde i förhållande till andra, som härleda viss rätt från hans fångesman, nämligen dels tidigare förvärvare av äganderätt (vid tvesalu och

[1] Se JB 1: 1 och 9: 1, 3; 4: 8; 11: 2, 4; 17: 4 och Lagberedningens förslag till JB II (1908) s. 557.

[2] Ursprungligen infördes anteckningar om uppbud och av rätten meddelade fastebrev i domboken, som sålunda var inskrivningsurkund. Från mitten av 1700-talet har bruket av särskilda protokoll över lagfarts- och inteckningsärenden slagit igenom i praxis.

annan dubbelöverlåtelse), dels förvärvare av begränsade sakrätter, dels ock fångesmannens borgenärer. Lagfartens legitimerande verkan förutsätter vanligen *erhållen lagfart,* ej endast lagfartsansökan, och ligger framför allt däri att lagfart för en uppgiven ägare kräves såsom förutsättning för att inteckningar av olika slag skola beviljas i fastigheten på grund av hans medgivande eller till tryggande av sakrätter som av honom upplåtits. I vissa fall är dock ansökan om lagfart tillräcklig legitimation, se nedan vid 15 §. Hit kan ock räknas den verkan av lagfarten att överlåtelse av fast egendom från person som vunnit lagfart å densamma, presumeras ha skett från behörig ägare vid prövning av förvärvarens lagfartsansökan, se 7 och 8 §§ LF.

Det svenska lagfarts- och inteckningsväsendet har efter 1875 års lagstiftning i viktiga hänseenden förbättrats. En omfattande nygestaltning föreslogs redan av lagberedningen i dess förslag till ny jordabalk (1908, 1909). Förslagen, som särskilt åsyftade införandet av mer tillförlitliga och mer specialiserade fastighetsböcker, förutsatte emellertid att ett nytt underlag för dessa skapades.

De huvudsakliga anmärkningar som gjordes mot fastighetsböckerna på landet — se härom betänkande ang. förslag till jordregisterförordning 1905 s. 83 ff. och betänkande med förslag till lag om handläggning av inskrivningsärenden m. m. 1930 s. 9 ff. — voro av tre slag. Böckerna syntes icke tillräckligt överskådliga enär ett flertal särskilda fastigheter ofta upptogos på samma upplägg. De olika fastigheter som sålunda upptogos på samma upplägg hade icke sådana beteckningar att de voro tillräckligt individualiserade; på upplägget för t. ex. 1 mantal Alby nr 1 kunde man finna åtta hemmansdelar, var och en betecknad såsom $^1/_8$ mantal Alby nr 1, men utan någon beteckning varigenom dessa olika delar skildes från varandra. Vidare anmärktes mot fastighetsböckerna att de ej i allmänhet utvisade vilken å marken utlagd fastighet inskrivningen avsåg.

För åstadkommande av bättre fastighetsböcker var det nödvändigt att skrida till upplåggandet av ett *jordregister* för landsbygdens fastigheter. Detta omfattande och tidsödande arbete igångsattes genom 1908 års förordning om jordregister (särbestämmelser för Kopparbergs län gm KF 25 april 1913) och är numera slutfört. Jordregistret är en fastighetsmatrikel, som föres läns- och sockenvis av överlantmätaren och innefattar en *redovisning av befintliga fastigheter.* Däri införas alla förändringar i fastighetsindelningen. I samband med jordregistrets upplåggande har även ett nytt och mer individualiserande beteckningssystem för fastigheterna kommit till användning. Dessutom ha befintliga uppgifter om areal o. d. hopsamlats för jordregistret från lantmäterihandlingar och fastighetsböcker, medan däremot en allmän mätning av jorden varit ett alltför dyrbart företag för att kunna ifrågasättas.

I avvaktan på en definitiv reform av lagfarts- och inteckningsväsendet kunde det nya jordregistret tillgodogöras i viss utsträckning genom införande av uppgifter från detsamma i de dittillsvarande fastighetsböckerna, se KK 25 juni 1909. Särskilt möjliggjorde den i jordregistret införda *beteckningen* av fastigheterna att en bättre specialisering vanns redan genom registerbeteckningarnas antecknande även i fastighetsböckerna för respektive fastigheter. Dessutom erhölls en kortare och mera bekväm beteckning för fastigheterna, särskilt de avsöndrade lägenheterna.

Under senare tid har även för städernas del större ordning och reda vunnits i fråga om fastighetsindelning och fastigheternas redovisande. Grunden lades genom 1917 års lag om fastighetsbildning i stad och det i samband härmed igångsatta arbetet på upplåggandet av *fastighetsregister* i städer och vissa stadsliknande samhällen. I städerna är arbetet med registrens första upplåggande avslutat. Fastighetsregistrets betydelse för städernas fastighetsböcker är icke mindre än jordregistrets för landsbygdens fastighetsböcker.

Fastighetsböckerna för städerna ha icke varit upprättade efter samma principer som motsvarande böcker för landet. I de förra, vilka som sagt utgöras av gemensamma lagfarts- och inteckningsböcker, fick från början varje fastighet sitt särskilda upplägg. Städernas fastighetsböcker ha därför icke lidit av den bristande överskådlighet som kännetecknat landsbygdens lagfarts- och inteckningsböcker.

En reform av stor praktisk vikt har genomförts beträffande fastighetsbokföringen i de mera tättbebyggda samhällena på landet. I 1875 års KK ang. lagfarts- och inteckningsböckernas förande var ursprungligen föreskrivet att för stad, som lydde under landsrätt, ävensom för köping skulle gälla vad om fastighetsböcker för landet vore stadgat, men att K. Maj:t kunde på särskild framställning annorlunda förordna. Genom beslut av K. Maj:t kunde därför fastighetsböcker såsom för stad inrättas i de nämnda samhällena. Genom KK 9 juni 1922 och 8 juni 1923 har sistnämnda möjlighet utsträckts att gälla även municipalsamhällen och andra tättbebyggda områden på landet. Ett avsevärt antal dylika samhällen och områden ha sedermera fått tillstånd att upplägga fastighetsböcker enligt reglerna för stad.

Ett ytterligare viktigt steg mot mera ändamålsenlig fastighetsbokföring på landet har tagits genom 1932 års lag om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet, gemensamma för lagfarts- och inteckningsärenden. Samtidigt har genom en lag med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden föreskrifter givits i syfte att åstadkomma en förenkling av inskrivningsproceduren och en snabbare handläggning och expediering av inskrivningsärenden. Genom denna reform

kunde det tidsödande och kostsamma arbetet med jordregistrets upplåggande till fullo utnyttjas för lagfarts- och inteckningsväsendet och dettas pålitlighet i hög grad ökas.

Fastighetsböckerna hade tidigare icke självständig betydelse vid sidan av protokollen utan voro rättsligt sett att betrakta blott såsom register till dessa. Vid bristande överensstämmelse mellan protokoll och bok har protokollet haft vitsord. I praktiken ha dock böckerna fått tjäna såsom upplysningskälla eftersom de varit mer lätthanterliga än de kronologiskt förda protokollen. Genom KK 5 juli 1923 med vissa föreskrifter rörande utfärdande av gravationsbevis togs ett betydelsefullt steg mot tillerkännande av självständig betydelse åt anteckningar i inteckningsbok. När förutsättningar voro för handen för åstadkommande av nya, mer pålitliga och praktiskt uppställda fastighetsböcker, blev det möjligt att överhuvud ge ökad legal betydelse åt inskrivning i böckerna.

De sakkunniga, som förberedde 1932 års reform av den formella inskrivningsrätten — presidenten *K. Schlyter* och justitierådet *G. Grefberg* — sammanfattade i sitt betänkande bristerna i dittills gällande regler i huvudsakligen följande punkter.

1. Protokollet, som var huvudurkund, var icke praktiskt användbart såsom upplysningskälla.

2. Den av förhållandet mellan protokollet och fastighetsboken betingade dubbla inskrivningen var i och för sig olämplig och innebar en onödig vidlyftighet. Den innefattade ock risk för fel vid överföringen av anteckningar från protokollet till boken.

3. Själva protokolleringen som sådan var otidsenlig och opraktisk. Med protokolleringen sammanhängde det onödigt vidlyftiga expeditionssättet.

4. De i lag föreskrivna formerna för ärendenas handläggning voro föråldrade och hade genom praxis kommit att i stor utsträckning åsidosättas. Det var olämpligt att behålla det formella sambandet med domstolsförhandlingarna, vilket i praktiken blivit en fiktion.

5. En författningsenligt ordnad diarieföring vid mottagandet av handlingarna i inskrivningsärenden var erforderlig.

Den nya lagstiftningen var avsedd att avhjälpa åtminstone en del av dessa brister i inskrivningstekniken och procedurens yttre organisation samtidigt som den skulle åstadkomma nya och överskådliga fastighetsböcker. Reformen fick dock ej den omfattning som av de nämnda sakkunnige föreslogs.

De nyheter lagstiftningen innebar hänföra sig till följande områden: upprättandet av nya fastighetsböcker på landet i full anslutning till

jordregistret, med särskilt upplägg för varje rättsligen befintlig fastighet; inskrivningsärendenas överflyttande från rätten till en inskrivningsdomare och i samband därmed tätare infallande tider för ärendenas handläggning; ett förenklat expeditionssätt, särskilt till undvikande av dittillsvarande vidlyftighet i de till sökanden utlämnade handlingarna i ärendet; *möjlighet* till protokollets ersättande med aktsystem genom förordnande av K. Maj:t för särskilda fall.[3] Reformen berörde endast domsagorna å landet i vad den avsåg upplåggandet av nya fastighetsböcker.[4] Men lagens bestämmelser om inskrivningsärendenas handläggning gälla både för stad och land.[5]

Lagfartsprotokollet har sålunda icke generellt avskaffats såsom inskrivningsurkund. Men möjlighet har beretts till en sådan omläggning av systemet att inskrivning i boken ersätter besluts antecknande i protokoll, med därav följande konsekvens beträffande fastighetsbokens funktion såsom huvudurkund.

Reformen trädde i kraft med 1933 års ingång. Vad upplåggandet av nya fastighetsböcker angår, skulle dock tills vidare anstånd ske med sådan åtgärd inom Kopparbergs län med hänsyn till de invecklade jordförhållandena och pågående strävanden att genomföra rationella skiftesförrättningar enligt särskild lag om delning av jord i detta län. Inom landet i övrigt skulle arbetet med de nya böckerna oförtövat och enligt K. Maj:ts närmare direktiv upptagas och bedrivas under häradshövdingens ledning och under hans ansvar, där ej annorlunda föreskrives. De nya fastighetsböckerna skola successivt komma till användning för inskrivningar. Sedan nämligen de till en viss fastighet hörande inskrivningarna blivit överförda till fastighetsboken, skall inskrivningsärende rörande fastigheten ej längre antecknas i lagfarts- eller inteckningsboken utan införing i stället göras i den nya boken.

Arbetet med de nya fastighetsböckernas upplåggande var 1964 slutfört i 105 av landets 115 domsagor.

---

[3] Aktsystem i inskrivningsärenden tillämpas numera i samtliga rikets domsagor och städer, SvJ 1966 s. 68.

[4] I prop. nr 108 vid 1932 års RD uttalas s. 52: »Då de stadsfastighetsböcker, som redan blivit upplagda för vissa till domsagorna hörande samhällen eller områden, i stort sett fylla de krav, som i förevarande lagförslag uppställas, är det icke avsett, att någon omskrivning av dessa böcker skall företagas. Det har icke ansetts erforderligt att i lagtexten särskilt utmärka detta.»

[5] En kort redogörelse för 1932 års inskrivningsreform förekommer i SvJ 1932 s. 382. — Revision av inskrivningsväsendet såvitt angår tomträtt och vattenfallsrätt företogs inte samtidigt, då dessa inskrivningsärenden icke antecknas i fastighetsböckerna utan i särskilda tomträtts- och vattenfallsrättsböcker. Genom lag 29 maj 1936 genomfördes emellertid sådana ändringar i 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden att den förenkling av inskrivningsförfarandet, som nämnda lag medfört, utsträcktes till ärenden om tomträtt och vattenfallsrätt. — Vattenfallsrätten kommer att utmönstras ur den nya jordabalken.

1 §. Var som med äganderätt åtkommer fast egendom söke lagfart å fånget vid den rätt, varunder egendomen lyder. Hörer egendomen under flera rätter, skall med varje del lagfaras vid den rätt, varunder den del lyder.

Vad sålunda är stadgat avser jämväl den, vilken fast egendom tillfaller såsom fideikommiss.

Har vid bodelning fast egendom tillskiftats make, vare han ej pliktig söka lagfart å fånget, med mindre egendomen förut tillhört andra maken. *Lag den 11 juni 1920,*

som trätt i kraft 1 jan. 1921; dock att i fråga om lagfart på grund av giftorätt, som åtnjutes enligt äldre giftermålsbalken, förut gällande lag skall lända till efterrättelse.

Om gränsen mellan fast och lös egendom och om begreppet tillbehör till fastighet innehåller 1966 års lag i ämnet utförliga bestämmelser.

Att lagfara en fastighet är samtidigt en skyldighet och en förmån, som visar sig i vissa rättsverkningar. Man talar därför om lagfarts*plikt* och om *rätt* att erhålla lagfart. Stundom kan det föreligga en rätt att erhålla lagfart eller i varje fall att få en ansökning förklarad vilande, med därav följande rättsverkningar, utan att en skyldighet att söka lagfart är för handen. Men i regel är en förvärvare av fast egendom både förpliktad och berättigad att lagfara sitt fång. När rätt och förpliktelse falla isär, är det vanligen endast med hänsyn till tidpunkten, i det att rätt att söka lagfart och få ansökningen förklarad vilande inträder vid ett tidigare stadium än förpliktelsen, t. ex. innan förvärvet ännu är definitivt. Förevarande lagrum behandlar skyldigheten att söka lagfart. Stadgandet angiver vilka fång äro lagfartspliktiga. Därmed är även sagt att lagfart må erhållas å dessa fång, ehuru förvärvaren enligt övriga föreskrifter i LF är skyldig fullgöra vissa prestanda för att få sin ansökan beviljad. Av 3 § framgår att lagfartsskyldighet föreligger ej endast såsom en offentligrättslig plikt utan även gentemot enskild »vars rätt är beroende därpå, att lagfarten sker».

Alla slags *äganderättsfång,* som avse fastighet, skola lagfaras. Stadgandet innehöll i en äldre avfattning en uppräkning av de viktigaste fången: köp, byte, gåva, testamente, arv, giftorätt, skattelösen av kronojord. Uttryckligen framhölls dock att uppräkningen ej var uttömmande. Bland lagfartspliktiga fång, som ej uppräknades, må nämnas expropriation och delning (skifte) av bolagsegendom bland delägarne. Då det i samband med nya GB:s egendomssystem blev nödvändigt att utesluta »giftorätt» från äganderättsförvärven ansågs en förenklad redaktion av stadgandet samtidigt böra ske genom uteslutning av samtliga de upptagna exemplen. Enligt regeln i tredje stycket betraktas principiellt *bo-*

delning enligt nya GB såsom ett nytt fång för den make, som vid delning får sig tillskiftad fast egendom. Däremot är giftorätt, såsom detta begrepp bestämmes i nya GB, intet äganderättsfång, om än giftorätten innefattar en latent rätt till framtida hälftendelning av giftorättsgodset. Emellertid har det ansetts onödigt att i lagfartshänseende undantagslöst betrakta bodelning såsom ett nytt förvärv. Om make får sig tillskiftad fast egendom, som varit samma makes giftorättsgods, befrias han enligt regeln i tredje st. från skyldighet att ånyo söka lagfart. Endast om fastigheten varit andra makens egendom, inträder sålunda lagfartsskyldighet, NJA 1935 s. 44.

Såsom ovan nämndes hade i en äldre lydelse av 1 § »giftorätt» upptagits såsom ett äganderättsfång. I övergångsbestämmelserna till den lag, som anpassade lagfartslagens lydelse efter det nya äktenskapliga egendomssystemet, heter det: »I fråga om lagfart på grund av giftorätt, som åtnjutes enligt äldre giftermålsbalken, skall förut gällande lag fortfarande lända till efterrättelse.» Lagfartsskyldighet föreligger enligt denna regel vid förvärv genom giftorätt, men enligt 2 § i dess äldre lydelse (gällande i fråga om äktenskap, underkastade den äldre egendomsordningen) suspenderas lagfartsskyldigheten till dess boet delas. Make som vid bodelningen icke får fastigheten eller andel däri på sin lott, undgår sålunda lagfartsplikt, trots att hans giftorätt omfattat även fastigheten, medan å andra sidan make, som vid delningen erhåller fastigheten, blir lagfartsskyldig. Den sistnämnde makens lagfartsplikt är oberoende av om han tidigare haft lagfart, i eget namn allenast eller gemensamt med maken, på grund av köp eller annat fång. — Ex. Mannen har under äktenskapet köpt en fastighet och fått lagfart endast i sitt namn. Vid boets delning i anledning av hustruns död blir $^1/_2$ av fastigheten tillskiftad mannen. Lagfartsskyldighet uppstår nu för mannen i avseende å denna hälft av fastigheten. Om mannen vid delningen får hela fastigheten, skall han söka lagfart däråå på grund av förvärv genom giftorätt, oaktat han förut hade lagfart på grund av köp. Hustruns arvingar äro lagfartsskyldiga för vad de bekomma vid skiftet.

Med förvärv av äganderätt likställas i lagfartshänseende förvärv av sådana rättigheter, som på grund av övergångsbestämmelserna till 1966 års lag om vad som är fast egendom alltjämt enligt äldre lag skola »såsom fast egendom anses». Ehuru gruvegendom icke hänföres till fast egendom, i det rätten att idka gruvdrift betraktas såsom snarare likställd med nyttjanderätt än med äganderätt, ha sedan gammalt s. k. fjärdeparter i Falu gruva behandlats såsom fast egendom och lagfarits, NJA 1906 s. 321.

Är äganderätten begränsad genom stadgande om en sekundosuccession, såsom kan vara fallet vid förvärv enligt nya ärvdabalken 3 kap. eller enligt ömsesidigt testamente, är dock förste mottagaren lagfarts-

pliktig. Men om den efterlevande blott har nyttjanderätt, kan lagfart givetvis erhållas endast av den som förvärvat äganderätten. Ang. gränsfall jfr NJA 1891 s. 505; 1894 s. 484 och nedan under 2 §.

I de fall då förvärvet är giltigt, trots att resolutiva villkor knutits därvid, föreligger lagfartsplikt, jfr NJA 1897 s. 493; 1903 s. 270.

Lagfartsskyldighet föreligger, då någon förvärvar äganderätt till *fastighet* (fast egendom). För ett visst slag av fastigheter ha bestämmelser om lagfart dock utfärdats i särskild lag, nämligen för vissa järnvägsfastigheter. Se KF den 15 okt. 1880.

För lagfart förutsättes, att förvärvet avser en *rättsligt bestående fastighet* eller *andel* i sådan fastighet. På landet utgöras fastigheterna av *hemman* (hemmansdelar) och *lägenheter;* i städerna och vissa stadsliknande samhällen av *tomter* och *stadsägor.*

Om flera personer tillsammans förvärvat ett hemman eller en hemmansdel efter bestämda kvotdelar (t. ex. två bröder ha vid arvskifte fått var sin hälft av fastigheten), är envar skyldig lagfara sin andel, oavsett om hemmansklyvning (enligt äldre lag) eller laga skifte (enligt 1926 års lag om delning av jord å landet) skett eller icke. Lantmäteriförrättningen är ej i detta fall en förutsättning för lagfarts erhållande. Lagfartsskyldighet föreligger även vid förvärv av andel i fastighet i stad, då fastigheten förvärvats gemensamt av flera personer med viss kvotdel för dem var. Om däremot visst till gränserna bestämt område av en fastighet förvärvats, måste *delningen* eller utbrytningen ha verkställts i behörig ordning och i regel vunnit fastställelse, innan lagfart kan erhållas, vare sig fråga är om ägostyckning eller jordavsöndring (enligt äldre lag) eller avstyckning (enligt 1917 års lag om fastighetsbildning i stad, enligt nyssnämnda 1926 års lag eller enligt 1930 års lag om delning av fastighet vid ändring av rikets indelning m. m.).[5a] Före fastställelsen föreligger ej skyldighet att söka lagfart, men väl en rätt att få ansökning förklarad vilande, se närmare vid 6 §. Vid nybildning av fastighet genom *sammanläggning* måste förvärvaren ha fått lagfart å de särskilda fastigheter, som skola förenas, men sammanläggningen blir i och för sig intet nytt fång som behöver lagfaras. Nybildning av fastigheter kan ock ha skett genom *mantalssättning,* jfr KK 25 april 1924 ang. sådan åtgärd i anledning av ändring i administrativ indelning. Lagfartsplikt inträdde vid förvärv av sålunda nybildad fastighet, som före mantalssättningen utgjorde del av större fastighet.[6] Till förvärv av fast egendom äro

[5a] Genom lag 29/11 1968 har med verkan från 1/1 1969 själva förvärvet av ett område gjorts för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning sker på grund av ansökan inom viss tid.

[6] Ang. lagfart å fyllnadsjord — s. k. ökesskatt — som vid avvittring i vissa fall tillagts hemman i Västerbottens och Norrbottens läns lappmarker se *Östergren* i SvJ 1928 s. 398.

däremot icke att hänföra sådana förändringar i äganderätten till viss mark som sammanhänga med bestämmande av ägogräns.

Förvärvaren av fastigheten är lagfartspliktig. Om flera personer tillsammans förvärvat en fastighet utan att varderas andel i fastigheten är bestämd, kunna de få gemensam lagfart — t. ex. man och hustru, arvingar i oskiftat dödsbo enligt äldre lag, NJA 1900 s. 517; 1901 s. 446; SvJ 1920 rf s. 76. Erhålles i detta fall gemensam lagfart, betraktas ett senare skifte av fastigheten mellan delägarne genom utläggning av lotter eller utbrytning av de särskilda ägarnes delar såsom ett nytt fång för envar av dem, vilket fång kräver ny lagfart. Rörande dödsbo gäller enligt ÄB att det betraktas såsom en juridisk person.

De särskilda delägarne i ett dödsbo kunna icke få lagfart å andelar i fastigheten, innan det blivit genom bodelning eller arvskifte bestämt, vilken lott envar bekommer, se NJA 1926 s. 162. Med den frihet, som råder beträffande delningen av tillgångarna i ett dödsbo, om delägarna komma överens, kan det nämligen icke före arvskiftet, resp. bodelningen avgöras, hur en delägarna samfällt tillhörande fastighet i boet kommer att delas. Någon viss andel har sålunda ej förvärvats förrän laga arvskifte, resp. bodelning har skett. Av det sagda följer även att ingen av dödsbodelägarna kan med giltig verkan förfoga över viss andel av den gemensamma fastigheten före boets delning. Köparen av en sådan andel kan ej erhålla lagfart, enär säljarens åtkomst ej kan visas. Detsamma gäller ifall en dödsbodelägares andel i dödsboet blivit utmätt och exekutivt försåld. Se NJA 1902 s. 435; 1909 s. 306; 1913 s. 632 samt SvJ 1920 rf s. 33. Övergår kvarlåtenskapen på en enda person erhåller denne i sitt namn lagfart med stöd av boupptecknigen, men om förvaltningen utövas av boutredningsman eller testamentsexekutor och lagfart erfordras för boutredningen, bör den meddelas för dödsboet.[7] — I praktiken lärer inträffa, att lagfart beviljas å viss andel av fastighet, ehuru skifte ej ägt rum, nämligen om sterbhusdelägarna låtit åren gå utan att verkställa skifte och sedermera någon eller några av dem dött, innan fråga om lagfart uppkommit. Domstol har då beviljat lagfart å den eller de avlidnas förvärv, som om förvärven avsett bestämda andelar, trots obefintlighet av arvskifte.[8]

Delägarna i ett enkelt bolag kunna ej få lagfart i bolagets namn, ty sådant bolag saknar rättskapacitet. De som deltagit i köpet skola följaktligen söka lagfart, envar å sin andel. Detsamma gäller om dem som förvärvat fast egendom under 1904 års lag om samäganderätt.[9] Gemensam lagfart kan beviljas för delägarna och anses i dessa fall avse lika stor kvotdel för envar, se lagen om handelsbolag och enkla bolag 49 §; lagen om samäganderätt 1 §.

---

[7] *Ekeberg* s. 583.
[8] Se emellertid *Arhusiander* i SvJ 1928 s. 576.
[9] Jfr NJA 1947 s. 357.

Handelsbolag, aktiebolag, förening etc. som åtnjuter rättskapacitet, erhåller lagfart i bolagets eller föreningens namn. I lagfartsärendet prövas huruvida betingelserna för rättskapacitet äro för handen enligt resp. bolags- och föreningslagar eller enligt de allmänna grundsatser som tillämpas beträffande sådana sammanslutningar — t. ex. ideella föreningar — vilka ej reglerats i lag; se t. ex. NJA 1898 s. 196; 1902 s. 160, 221; 1912 s. 567. Flottningsförening kan förvärva fastighet för flottledens räkning och erhålla lagfart i flottledens namn, lag om flottning i allmän flottled 24 §.

Enligt ÄB skall dödsbo såsom ovan nämnts behandlas såsom juridisk person. Fastighet som ingår i boet skall lagfaras för boets räkning, ifall lagfart önskas före skiftet. Formen för dödsboförvaltningen är härvid utan betydelse. Vare sig egendomen i boet står under dödsbodelägarnas gemensamma förvaltning eller den förvaltas av boutredningsman eller testamentsexekutor, skall lagfarten sökas för dödsboet som sådant. Såsom framgår av 2 § LF föreligger dock ingen skyldighet för dödsboet att söka lagfart, ej ens om dödsbodelägarna träffat avtal om sammanlevnad i oskiftat bo. Men lagfart kan nödvändiggöras därav att dödsboet önskar sälja fastigheten, eftersom för köparens lagfart förutsättes att fångesmannen — i detta fall sålunda dödsboet — erhållit lagfart. I fråga om fastighet som tilläventyrs av dödsboet förvärvats under boutredningen genom köp eller annorledes föreligger skyldighet att söka lagfart inom viss tid efter fånget enligt huvudregeln i 2 §.[1]

Även staten, städer och andra offentligrättsliga rättssubjekt kunna och böra söka lagfart å fastigheter, som förvärvas, såvida fråga är om ett verkligt fång i privaträttslig mening och ej t. ex. endast en direkt verkan av ett inkorporeringsbeslut, se FRK XXV s. 36, eller en överföring av fastigheten från en statlig myndighet till en annan, NJA 1921 s. 217; jfr ock 1935 s. 39. Men i fråga om ursprunglig kronojord och stadsjord, som alltjämt är under kronans eller städernas omedelbara disposition, föreligger ej lagfartsplikt och sådana fastigheter ha icke upptagits i fastighetsböckerna, se KK huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras 2 § 1 mom., 11 § samt FbkL 2 §. Icke heller sådana publika fastigheter som t. ex. Uppsala universitets donationshemman äro upptagna i fastighetsböckerna, där ej särskild anledning föranlett att upplägg gjorts för särskild sådan fastighet.

Förvärvarens person bör vara bestämt angiven.[2] Testamente, varigenom fastighet givits åt N. N:s barn, har vanligen tolkats så, att endast

---

[1] Om lagfartsfrågor som kunna uppstå beträffande fastighet i dödsbo se närmare *Ekeberg* s. 40 och 575 ff. Se ock *Malmström,* Successionsrättsliga studier s. 47; SvJ 1940 rf s. 54, 1942 rf s. 5 och 1968 rf s. 1; Lagb:s fsl till JB 1960 s. 714 ff.

[2] Jfr KK 25.5.1945 ang. anteckning i lagfartsprotokoll eller fastighetsbok om ändring av fastighetsägares namn m. m.

de vid testamentsgivarens dödsfall befintliga barnen avsågos, och lagfart har då meddelats för dessa, NJA 1892 s. 357; 1901 s. 505. Då fångeshandlingen angivit, att fastigheten överlåtes åt N. N:s varande *eller blivande* barn, har tidigare lagfart vägrats, NJA 1906 s. 487, jfr ock 1907 s. 179; 1918 s. 186. Den nya ÄB medgiver med vissa begränsningar testamentariskt förordnande till förmån för ofödda, 9: 2 andra st. Enligt föräldrabalken 18: 4 skall ett kuratel anordnas, när dylikt framskjutet äganderättsförvärv ifrågakommer. En sålunda förordnad god man torde kunna erhålla lagfart för blivande ägares räkning; se emellertid ang. de olika meningarna härom under lagens förarbeten *Ekeberg–Guldberg–Walin*: Testamentslagen s. 286 f.

Tillägg rörande fastighetsindelningen

Angående indelningen av fastigheterna å landet må här framhållas följande.

Till grund för indelningen låg ursprungligen jordeboken, en kameral förteckning å fastigheterna, som förts allt ifrån nyare tidens början. Jordeboken har alltemellanåt gjorts till föremål för revision, men uppgifterna däri ha ej grundats på sådan mätning av jorden, som tillfredsställer nutida anspråk, ehuruväl vid skattläggning av fastigheter skett en »jordrevning» och de senast fastställda jordeböckerna rentav grundats på lantmäteriförrättningar. Jordeboken har såsom underlag för fastighetsbildningen så småningom förlorat sin betydelse och ersatts av jordregistret. Enligt KK 26 juni 1936 skall jordeboken upphöra att föras såsom register över fastighetsenheterna.

I jordeboken ha upptagits såsom enheter — »jordeboksenheter» eller »för sig bestående fastigheter», enligt kammarkollegii uttryckssätt — dels hemman, dels lägenheter, men dessutom vissa »fastigheter» eller »lägenheter» i oegentlig bemärkelse, nämligen en del fisken samt »verk och inrättningar». Beteckningen hemman användes ursprungligen om en för sig brukad jordegendom, varå en bonde eller landbo var besutten. Enär en sådan egendom ansågs kunna bära ett visst mått av skatter och andra besvär, blev hemmanet tillika ett mått å skatteförmågan, och utskylderna fördelades efter hemmantal eller, såsom ordet sedan förkortades, *mantal*. I vissa landsdelar ha dock även andra skattetal använts. Lägenheter äro fastigheter av mindre omfattning (torp, utjordar etc.), som icke fått sig mantal åsatt. Jämte lägenheter, för vilka jorden är det väsentliga, ha som sagt även åtskilliga fiskerier samt »verk och inrättningar», såsom kvarnar, hamrar, sågar etc. varit upptagna i jordeboken. Sålunda betraktades även dessa sistnämnda »lägenheter» såsom fastigheter, om de vore införda i jordeboken. I den ovan anförda numera

upphävda 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra, 5 §, nämnes sålunda »i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätten till grunden ej är förenad». Även sådana vattenverk, som i sistnämnda lagrum omtalas, ha upptagits i jordeboken om de funnits av ålder och alltjämt uppehållits.

Stundom ha jordeboksenheterna varit s. k. enstaka hemman eller lägenheter, dvs. deras ägor ha icke varit sammanblandade med andra fastigheters. Men i allmänhet ha de i jordeboken upptagna enheterna ingått i bysamfälligheter. En grupp fastigheter kan sålunda tillsammans utgöra en by, och de särskilda hemmanen äro att betrakta såsom kvotdelar av byn. Det är i full överensstämmelse med detta betraktelsesätt som de olika delägarna i byn (skifteslaget) kunnat genom skiftesförrättningar få sina ägor omplacerade eller koncentrerade i färre antal skiften, eller även få både bostad och ägor utflyttade till helt annan plats, utan att resp. fastigheter ansetts ändra individualitet i rättsligt avseende. I samband med skiftesförrättningar och vissa delningsförrättningar har i allmänhet en mer eller mindre tillförlitlig uppskattning eller mätning av fastigheternas ägorymd skett. Men i fråga om avsöndringar har först genom en lag av 1917 införts bestämmelse om upprättande av karta såsom villkor för förrättningens fastställelse. Jordavsöndringar, företagna före denna lags ikraftträdande, ha ofta ägt rum utan någon av lantmätare verkställd mätning. Dessutom äro de jordarealer, som ej undergått skifte, alltjämt avsevärda.

Såsom i rättsligt avseende självständiga fastigheter ha emellertid behandlats ej blott jordeboksenheterna, utan även de delar av dessa, vilka uppkommit genom laga delningsförrättningar. Av de på sådant sätt bildade fastigheterna ha i jordeboken (eller i en till densamma hörande avsöndringsförteckning) införts anteckningar endast om avsöndrade lägenheter och även dessa ha ofta varit mycket ofullständiga. Även andra kategorier av fastigheter ha lämnats utanför jordeboken. Denna blev därför allt ofullkomligare såsom förteckning över befintliga fastigheter. Genom uppläggandet av jordregistret har erhållits en förteckning över fastigheterna å landet, särskilt avsedd att tjäna såsom grundval för lagfarts- och inteckningsväsendet. Jordregistret vilar emellertid i sin tur på jordeboken såtillvida att i registret upptagits hemman och övriga jordeboksenheter. Men därjämte skola i jordregistret införas alla genom laga delning eller utbrytning ävensom genom sammanläggning nybildade fastigheter och även i övrigt skall en fullständigare redovisning ske av fastigheterna å landet. Jordregistret blir sålunda avgörande för fastighetsbegreppet enligt gällande fastighetsindelning, se FbkL 3 §.

De fastighetsböcker som upplades på grund av 1875 års lagstiftning ha varit grundade direkt på jordeboken, se KK 14 sept. 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras 2 §. I lagfartsboken

finnes ett särskilt upplägg för varje av de inom tingslaget belägna, »under särskilda nummer i jordeboken uppförda hemman, kvarnar, fisken och torp eller andra lägenheter». De genom delning uppkomna nya fastigheterna äro alltså — ehuru de i lagfartshänseende behandlas såsom särskilda fastigheter — i allmänhet upptagna på samma upplägg som den ursprungliga jordeboksenheten. Såsom i inledningen omnämnts, skola de nya fastighetsböcker å landet som uppläggas enligt 1932 års lagstiftning vara gemensamma för lagfart och inteckning och grundas å fastighetsregister (vilken beteckning FbkL använder för såväl jordregister å landet som fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna, se 2 §). Varje »registerfastighet» skall upptagas å särskilt upplägg, dock att fastigheter som äro i en ägares hand må sammanföras å gemensamt upplägg om det lämpligen kan ske.

Från lägenhet i betydelsen av fastighet — vare sig i jordeboken upptagen, från äldre tid bestående lägenhet eller medelst jordavsöndring bildad »avsöndrad lägenhet» — bör skiljas »lägenhet» såsom betecknande särskild med viss fastighet förenad naturförmån, såsom fiske, vattenfall o. d. Lägenhet i sistnämnda betydelse utgör icke rättsligt bestående fastighet och kan alltså ej vara föremål för lagfart annat än efter vederbörligen verkställd delningsförrättning, varigenom visst jordområde utbrutits. Dylik lägenhet omtalas t. ex. i 1926 års jorddelningslag 10: 4: »... strömfall, fiske, torvmosse, stenbrott eller annan sådan särskild lägenhet, som icke utgör fastighet för sig...». Se ock nedan vid 6 §.

I vissa tätare bebyggda samhällen och andra områden å landet har tomtindelning fastställts, utan att dock fastighetsregister upplagts enligt för städerna gällande föreskrifter, jfr Byggnadslagen 90 §. Fastigheterna inom det tomtindelade området registreras då i en särskild tomtbok, vilken emellertid är att anse såsom en del av jordregistret, se KF ang. jordregistret 37 §. Jfr ock nedan vid 9 §.

Enligt FBL 2: 15, 3: 9 skola regler om tomtmätning och sammanläggning av tomter gälla i avseende å dessa samhällen.[3]

Angående fastighetsindelning i städerna och stadsliknande samhällen må anmärkas följande.

Båda slagen av stadsfastigheter, *tomter och stadsägor,* utgöras i regel av till gränserna bestämda områden å marken. Endast undantagsvis förekommer, att såsom stadsäga behandlas andel i samfälld mark, se FBL 7: 3 sista st. och FRK XIV s. 33, XXIV s. 17. Såsom bihang till tomt och stadsäga kan höra andel i samfällighet, se t. ex. FBL 3: 6, 4: 2, 7: 10, p. 7 och KF om fastighetsregister i stad 12 maj 1917 12 § sista st. I en stad finnas områden, som ej ingå i fastighetsindelningen. Hit höra

[3] FBL skiljer mellan »samhälle» och »annat område å landet»; båda kategorierna ingå i »ort å landet», varom talas i LF 9 §.

dels områden som vid mätningsförrättningar avsatts för delägarnas gemensamma behov eller lämnats oskiftade — dvs. nyss berörda samfälligheter — dels ock gator, torg och andra allmänna platser (»gatumark»), samt vattenområden som icke tillhöra en eller flera fastigheter enskilt. I fastighetsregistret för stad ingå tomtbok och stadsägobok samt tre bihang, A, B och C, av vilka bihang B och C innehålla förteckning över nyss nämnda områden utanför fastighetsindelningen, FBL 7: 1.

Sedan fastighetsregistret blivit upplagt, framgår indelningen i tomter av tomtboken. Denna skall redovisa de »rättsligen bestående» tomterna, dvs. de tomter som i lagfarts- och inteckningshänseende skola behandlas såsom självständiga enheter. Jämte dessa i tomtboken upptagna tomter kunna finnas nybildade tomter, som överensstämma med en i administrativ ordning fastställd tomtindelning, vilken emellertid endast kan successivt i praktiken genomföras. Dessa »administrativt bildade» tomter upptagas i fastighetsregistrets bihang A (tomtbildningslängden). Enligt FBL 1: 2 övergår en administrativt bildad tomt till rättsligen bestående tomt först genom att den införes i tomtboken eller, beträffande sammanläggning enligt 3 kap. FBL, genom rättens tillstånd härtill.

Lagfart erhålles å förvärv av en rättsligen bestående tomt. Stundom kan även lagfart erhållas å viss till gränserna bestämd del av en sådan tomt, nämligen under förutsättning att den överlåtna delen skall enligt fastställd tomtindelning skiljas från den tomt, vartill den hittills hört, se nedan under 9 §.

Innan fastighetsregistret blivit upplagt, kan det stundom vara vanskligt att avgöra, huruvida lagfart bör meddelas å viss fastighet såsom tomt. Om en person söker lagfart å förvärv av ett område, vilket enligt fastställd tomtindelning skall utgöra en tomt, bör lagfart meddelas å fastigheten såsom tomt. Så bör även ske om fastigheten kan betraktas såsom »av ålder bestående tomt», även om den icke överensstämmer med fastställd tomtindelning eller om sådan överhuvud icke finnes, jfr FBL 7: 3 och övergångsbestämmelsen i 1931 års lag ang. ändring i vissa delar av FBL. Av intresse är följande yttrande av första lagutskottet i utl. nr 36 vid 1921 års RD:

»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 såsom en av ålder bestående tomt. Har fastigheten tillkommit efter 1874 eller med andra ord på tid, då för tomtbildning krävts fastställelse å tomtindelningen, lärer, även om de yttre kriterierna för förefintligheten av en tomt föreligga, fastigheten rätteligen böra anses såsom stadsäga. Vid den nu pågående fastighetsregistreringen kan man emellertid, efter vad utskottet in-

hämtat, icke strängt upprätthålla nyss angivna regler utan nödgas man av praktiska skäl såsom tomter redovisa fastigheter, som vid ett noggrant iakttagande av reglerna borde upptagas såsom stadsägor ... Sedan en fastighet upptagits i fastighetsregistret, får givetvis frågan om fastighetens egenskap av tomt eller stadsäga anses avgjord i enlighet med vad registret angiver.»

Indelningen i stadsägor bestämmes, i samband med fastighetsregistrets uppläggande, efter de normer, som angivas i FBL 7: 9, 10. I den mån sedermera delning äger rum i laga ordning, redovisas de sålunda nybildade fastigheterna såsom delar av de äldre enheterna och å samma upplägg som dessa i stadsägoboken, frånsett vissa undantagsfall då nya stadsägoenheter införas å särskilda upplägg i stadsägoboken, FBL 7: 10. Lagfart kan sålunda i regel erhållas å fastighet, som enligt fastighetsregistret är en stadsäga, ävensom å till gränserna bestämd del därav sedan delningsförrättning vunnit stadfästelse, se nedan vid 6 §. Dock förekommer även att stadsäga icke är en rättsligt bestående fastighet utan oskiljaktigt förenad med tomt och att sålunda lagfart å tomten innefattar eo ipso lagfart å stadsägan, jfr KF ang. fastighetsregister 18 §. Den omständigheten att tilläventyrs en ny tomtindelning blivit fastställd för ett stadsägoområde, innebär icke någon omedelbar förändring i stadsägornas karaktär av rättsligen bestående fastigheter. Först i den mån de nya tomterna kunna enligt de härom gällande reglerna övergå från »administrativt bildade», i tomtbildningslängden upptagna tomter till »rättsligen bestående» tomter, redovisade i tomtboken, försvinner den förutvarande indelningen i stadsägor.

Såsom ovan framhållits, finnas i städerna även områden, som ligga utanför fastighetsindelningen och redovisas i registrets bihang B och C. Lagfart å dylika områden kan ej meddelas.

»Endast *fastigheterna* kunna göras till föremål för lagfart och inteckning, om man bortser från det fall att stad kan erhålla lagfart å ett fång till gatumark, om denna så att säga i förskott har blivit upptagen i bihang C. För att område i bihang B eller C skall kunna göras till föremål för lagfart och inteckning fordras, att området först avstyckats och *registrerats såsom fastighet.* Är emellertid fråga om helt i bihang C upptaget område och alltså avstyckning ej behöves, skall området, innan det göres till föremål för lagfart eller inteckning, av magistraten förklaras för stadsägoenhet (ny sådan) och *registreras såsom sådan i* stadsägoboken.» (FRK XV s. 72.)

För övrigt märkes i fråga om gatumarken i äldre städer, att ofta nog lagfart för stadens räkning icke meddelats eller blivit sökt å förvärv av områden, som efter förvärvet utlagts till gator o. d.

Efter ändringar i FBL år 1950 har det blivit möjligt att alltefter ett områdes reella karaktär av landsbygd eller tätort ordna fastighetsregistreringen genom jordregister eller fastighetsregister såsom för stad

utan avseende å den kommunala tillhörigheten. Såväl för landet som för stad kan alltså båda slagen av register föras, se FBL 7: 1.

Tillägg rörande fastigheternas beteckning

Den i fastighetsböckerna använda metoden för hemmanens beteckning — se KK 14 sept. 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras, 5 § — har varit angivandet av skattetal (vanligen mantal) å hemman eller hemmansdel jämte namnet å byn och nummer å hemmanet enligt jordeboken. Lägenheter ha betecknats med namn och nummer, där sådant funnits åsatt. Ett hemman har sålunda betecknats t. ex. $^1/_2$ mtl Alby nr 1, en lägenhet såsom »lägenheten Albytorp nr 1, avsöndrad från $^1/_2$ mtl Alby nr 1». Härtill kan komma beteckning å den kamerala jordnaturen, t. ex. »skatte», »frälse», »krono under enskild disposition».

Såsom i det föregående framhållits, var detta beteckningssätt mycket bristfälligt enär åtskilliga fastigheter kunde ha samma beteckning. Stundom ha väl de litterabeteckningar, som vid lantmäteriförättningar åsatts därvid utbrutna lotter, bidragit att individualisera fastigheter som uppkommit vid sådana förrättningar. Men någon systematisk, de särskilda fastigheterna individualiserande litterabeteckning har ej varit föreskriven och det har därför ej sällan förekommit exempelvis att, sedan ett hemman genom laga skifte delats i fyra med littera A, B, C och D betecknade lotter, vid en senare företagen hemmansklyvning å ägolotten B mellan fyra delägare även deras lotter åsatts litterabeteckningarna A, B, C och D, vadan alltså ånyo lika beteckningar använts för olika fastigheter. (Betänkande ang. jordregisterförordning s. 89.)

Jordregister och fastighetsregister för stad

Jordregistret använder ett från Finland hämtat beteckningssätt. Varje fastighet i jordregistret har åsatts ett registernummer. Detta består av fastighetens nummer enligt jordeboken (eller rubriken på upplägget i jordregistret) med en sifferexponent, som stiger i aritmetisk sifferföljd (1^1, 1^2, 1^3 osv.).[3a] Hemmanet Alby nr 1 kallas i jordregistret Alby 1^1. Om det genom laga delning blivit delat i flera delar, betecknas dessa med nya registernummer sålunda att den först registrerade erhåller till exponent 2, den andra 3, den tredje 4 osv. (se närmare KF ang. jordregistret 7 §). Har alltså hemmanet Alby 1^1 genom delning (hemmans-

[3a] Jfr nedan om upplåggande av nytt fastighetsregister och om nytt sätt att skriva jordregisternummer.

klyvning, ägostyckning, laga skifte) delats i tre lotter, skola dessa kallas Alby 1^2, Alby 1^3 och Alby 1^4. Dessa bli de *gällande* registernumren och Alby 1^1 antecknas för alla tre såsom *förutvarande* registernummer. Delas sedan exempelvis Alby 1^2 i två lotter, kallas de Alby 1^5 och Alby 1^6 med förutvarande registernummer Alby 1^2. En därefter från Alby 1^3 avsöndrad eller avstyckad lägenhet betecknas såsom Alby 1^7 (men i detta fall har stamfastigheten fått bibehålla sitt registernummer oförändrat).

I registret upptagas ock i särskild ordning fastställda nya namn å fastigheterna och därjämte icke fastställda, men i orten brukliga namn.

Enligt KK 25 juni 1909 om införande i fastighetsbok av beteckning, varunder fastighet upptagits i jordregistret, ålades det domhavandena att införa de nya beteckningarna i lagfartsböckerna samt, beträffande jordregisterenhet, som icke återfanns i lagfartsboken men befanns upptagen i särskilt rum å upplägg i inteckningsboken, i denna. Sådan anteckning skulle enligt kungörelsen skrivas med rött bläck och omslutas med klammer. Sedan registerbeteckning för fastighet blivit införd i fastighetsbok, skulle domhavanden tills vidare för betecknande av fastigheten använda både fastighetens äldre beteckning enligt boken och den nya registerbeteckningen. FbkL föreskriver, att fastighet skall upptagas i den nya fastighetsboken under den beteckning, som den har i jordregistret (fastighetsregistret).

Rörande tomters och stadsägors betecknande finnas regler i FBL 7: 11, KF om fastighetsregister för stad 1 kap. 6–8 §§ och KK 2/8 1918. Tomter betecknas med *nummer* i fortlöpande följd *inom varje byggnadskvarter*. Finnas ej byggnadskvarter, får numreringen ske i fortlöpande följd inom stad i dess helhet eller inom rote eller stadsdel. Har tomt blivit styckad eller ha flera tomter sammanlagts, bör den nybildade tomten erhålla nytt nummer. Dock är det medgivet att den odelade tomtens nummer behålles med tillägg av littera (A, B, C osv.) och att en genom sammanslagning bildad tomt betecknas med de förutvarande tomternas nummer i förening (t. ex. »tomten nr 1, 2» eller »tomten nr 1 + 2»). Äldre beteckningar, bestående av *endast* littera (men ej andra äldre beteckningar), må ock bibehållas inom parentes jämte nya tomtnummer, som åsatts vid fastighetsregistrets upprättande. Den vanliga registerbeteckningen för tomt är sålunda dess nummer jämte byggnadskvarter t. ex. »tomten nr 1 i kvarteret Balder», stundom med tillägg av stadsdel eller rote.

För stadsäga är registerbeteckningen nummer. I regel sker numreringen i fortlöpande följd för staden i dess helhet. Dock kan numreringen även få ske inom församling eller ägotrakt. Består stadsägan av flera skilda områden på marken, skall den betecknas med motsvarande antal nummer, t. ex. stadsägan nr 8 + 25. Delas stadsägan, skall för be-

teckning av de nya fastigheterna användas ett system med littera (stora alfabetet) efter samma princip som exponentsystemet i jordregistret. Delas stadsägan nr 20 i tre lotter, betecknas dessa n:ris 20 A, 20 B och 20 C. Delas sedan stadsägan nr 20 A i två nya lotter, betecknas sedan dessa n:ris 20 D och 20 E. Avstyckas ett område från stadsägan nr 20 C för att bilda en ny stadsäga, kallas denna nr 20 F, medan stamfastighetens beteckning ej ändras. Vid sammanläggning av stadsägor betecknas den nya stadsägan antingen med de förutvarande numren, t. ex. nr 34+43, eller med närmast lediga nummer. Stundom må även littera användas för individualisering av den sammanlagda stadsägan, se KF om fastighetsregister för stad 2 kap. 17 §.

Dessutom kunna för stadsägor ävensom för tomter i villakvarter särskilda namn fastställas, vilka införas i fastighetsregistret.

Önskemålet att bringa de nya beteckningarna för stadsfastigheter till allmän användning har föranlett stadgandet i KF om fastighetsregister 36 §, enligt vilket domstol ålägges att i alla handlingar använda registerbeteckningen, sedan denna en gång införts i fastighetsbok. De äldre beteckningarna behöva ej därjämte användas, såsom fallet är beträffande lantfastigheter.

Upplåggande av nytt fastighetsregister

Genom KK 28/5 1968 som trätt i kraft 1/7 1968 har föreskrivits upplåggande av nytt fastighetsregister för hela landet. Enhetliga registreringsbestämmelser tillämpas däri för land och stad. Varje fastighet utgör en registerenhet och tillhör ett registerområde, som i regel utgör vederbörande kommun. Ett registerområde indelas i trakter, som motsvara stadsdelar, socknar, byar e. d. och som åsättas särskilda namn. Fastigheterna inom en trakt sammanföras i block med löpande numrering. Inom blocket erhåller varje fastighet ett enhetsnummer. Fastighetens registerbeteckning inom registerområdet utgöres av traktnamnet och ett registernummer, vilket sistnämnda består av blocknumret och enhetsnumret, åtskilda genom kolon. En registerbeteckning kan alltså lyda Alvik 3: 52. Därjämte anges registerområdet. Kungörelsen innehåller vidare regler om de hittillsvarande registren för tiden till dess det nya registret upplagts. Det nya skrivsättet för registernummer med två nummer åtskilda av kolon skall numera tillämpas vid förande av jordregistret, alltså skall i stället för Alby 1^2 skrivas Alby 1: 2.

2 §. Lagfart skall sökas å landet sist vid [det lagtima ting], som infaller näst efter sex månader, och i stad inom tre månader sedan fånget skedde; dock att, i fråga om bolagsmans andel i bolags samfällda gods, skyldigheten att lagfara inträder först då bolagsmannens andel ut-

brytes; och skall för arvinge eller universell testamentstagare tiden för lagfarts sökande räknas, där för lottens bestämmande bodelning eller skifte erfordras, från det dylik förrättning hölls eller av skiftesman verkställt skifte blivit ståndande, men i annat fall från det boupptecknings avslutades. För testamentstagare skall tid för lagfarts sökande icke i något fall börja löpa, innan testamentet blivit ståndande. *Lag den 9 juni 1933.*

Att lagfartsansökan numera göres hos inskrivningsdomaren, ej vid tinget, se nedan vid 4 §.

I detta lagrum bestämmes *tidpunkten* inom vilken lagfart *skall* sökas. Såsom ovan framhållits, inträder stundom vid en tidigare tidpunkt rätten att söka lagfart och att åtminstone få ansökningen förklarad vilande. — Angående tidens beräknande se *lag den 30 maj 1930 om beräkning av lagstadgad tid.*

Specialregler givas beträffande förvärv, som göres av delägare i »bolag» och ifråga om förvärv genom arv. Före en lagändring av 1920 fanns en särskild föreskrift även beträffande giftorättsfång. Denna äldre avfattning gäller alltjämt då fråga är om giftorättsfång i äktenskap, underkastade den äldre egendomsordningen, se ovan vid 1 §. Regeln angående bolag, varmed torde ha åsyftats handelsbolag, har i varje fall numera ingen tillämpning enär sådana bolag enligt rådande lagstiftning betraktas såsom juridiska personer. Om ett handelsbolag förvärvar en fastighet skall sålunda lagfart sökas för bolaget. Upplöses bolaget och skiftas dess tillgångar bland delägarna, blir envar av dem, som på sin lott erhåller fast egendom, pliktig lagfara sitt fång inom den vanliga fristen, räknad från det fånget — dvs. delningen av bolagsegendomen — skedde. Vid förvärv genom arv räknas tiden, inom vilken lagfart skall sökas, i vissa fall från boupptecknings avslutande — nämligen om arvskifte eller bodelning ej erfordras — i andra fall från arvskiftets, resp. bodelningens förrättande. Såsom vid 1 § framhållits är emellertid dödsboet oförhindrat att söka och erhålla lagfart före bodelning eller arvskifte. Vid fång genom testamente räknas tiden från det testamentet vunnit laga kraft, vid legat dock tidigast från boupptecknings, vid universalfång genom testamente tidigast från boupptecknings, resp. delningsförrättningen, därest sådan erfordras. Lagfart må av testamentstagare sökas innan testamentet vunnit laga kraft och ansökningen förklaras då vilande, se 6 §.

Är överlåtelse beroende av suspensivt villkor, räknas tiden inom vilken lagfart skall sökas från den tidpunkt då villkoret uppfylldes. Lagfart må för övrigt sökas och förklaras vilande före sistnämnda tidpunkt men kan icke dessförinnan beviljas. Om det sålunda i köpekontraktet har stadgats att köpebrev skall utfärdas efter det vissa villkor uppfyllts,

räknas tiden enligt 2 § från köpebrevets dag, ej från köpekontraktets, NJA 1905 s. 460; 1907 s. 585. Har fastigheten förvärvats under tillåtet resolutivt villkor — sådana äro medgivna vid benefika förvärv — må lagfart oavsett villkoret beviljas, jfr 11 § och NJA 1897 s. 493; 1903 s. 270, och tiden beräknas enligt huvudregeln i 2 §. Detsamma gäller rörande förvärv (t. ex. enligt inbördes testamente) med sådan inskränkning i mottagarens äganderätt att en sekundosuccession är stadgad, NJA 1886 s. 339; 1892 s. 209; 1894 s. 286; 1900 s. 425; 1904 s. 224. Förefintligheten av legal förköpsrätt hindrar ej att köparen söker lagfart. Enligt lag 22/12 1943 om arrendators förköpsrätt riktas anspråk på utövande av sådan rätt mot köparen. Om talan därom instämts, behandlas köparens ansökan om lagfart såsom vid tvist om äganderätten; jfr nedan 13 §. Innan förköpsrätt gjorts gällande kan köparen dock få lagfart. Se första lagutsk:s utl. nr 19 vid 1949 års RD. Kommuns förköpsrätt enligt förköpslagen den 8/12 1967 utövas genom att kommunen inom viss tid, som vanligen räknas från det köparen sökt lagfart, underrättar säljaren och köparen samt gör anmälan till inskrivningsdomaren. Köparen kan alltså söka lagfart i vanlig ordning, men om förköpsfrågan då ännu icke är avgjord, skall samma hinder anses möta som vid tvist; se 12 § i 1967 års lag. I detta fall prövar inskrivningdomaren alltid om den förköpsberättigade kommer att utöva sin rätt.

3 §. Sökes ej lagfart inom den i 2 § stadgade tid, äge rätten, på framställning av allmänna åklagaren eller av den, vars rätt är beroende därpå, att lagfarten sker, genom vite tillhålla den försumlige att fullgöra sitt åliggande.

Det allmänna intresset av ett ordnat inskrivningsväsen motiverar en viss kontroll över lagfartspliktens fullgörande. Visserligen är det i förvärvarens eget intresse att söka lagfart, med hänsyn till de rättsverkningar, som äro knutna vid lagfarten. Men detta intresse är icke alltid tillräckligt för att framkalla lagfartsansökan, särskilt som den omsättningsskatt, i form av lagfartsstämpel, som skall upptagas i samband med lagfarten, kan utgöra ett motiv för förvärvaren att undvika lagfartsansökan. Såsom tvångsmedel vid bristande fullgörande av lagfartsplikten anvisar förestående § vitesföreläggande.[4] Ett indirekt tvångsmedel ligger i bestämmelsen i 8 §, enligt vilken ny ägare ej kan erhålla lagfart förrän sådan meddelats å tidigare fång. Yrkande om vitesföreläggande kan framställas såväl av allmänne åklagaren som av någon, »vars rätt är beroende därpå», t. ex. just av en senare förvärvare, som icke kan få sin lagfartsansökan beviljad utan att tidigare fång lagfarits.

Vitesföreläggande har tidigare i praxis ansetts icke böra äga rum,

[4] Om metodens bristande effektivitet jfr SvJ 1935 s. 75.

ifall den försumlige ej längre är i stånd att behörigen söka lagfart, enär han lämnat ifrån sig sin fångeshandling till annan person, t. ex. en senare köpare, se NJA 1887 s. 499; 1897 s. 289; 1900 s. 51 och Lagberedningens fsl t. JB II (1908) s. 279. Men i senare praxis har en strängare ståndpunkt intagits, se NJA 1911 s. 431; 1914 s. 384; 1938 s. 171; 1947 s. 257. En fastighetsägare kan vid vite föreläggas att *söka* lagfart å sitt eget fång, även om läget är sådant att lagfart tills vidare ej kan för honom meddelas i det att den föregående ägaren ännu icke fullgjort sin lagfartsplikt, se NT 1887 s. 569; NJA 1898 s. 318; 1902 s. 12. Men nuvarande ägare kan i dylikt fall ej åläggas vid vite att söka lagfart även å företrädares fång, NJA 1902 s. 12. Yrkande om vitesföreläggande har i praxis ogillats ifall det i målet visats att överlåtelsen genom parternas överenskommelse annullerats, NJA 1874 s. 17; 1886 s. 492; 1894 s. 275; 1898 s. 129; 1899 s. 346; 1962 s. 693; Lagberedningens fsl. t. JB 1960 s. 709. Men ifall en dylik överenskommelse träffas först efter det domstolens föreläggande givits, tillämpas vitesbeslutet utan hinder av överlåtelsens återgång, NJA 1911 s. 412.

I rättspraxis har ock en köpare ansetts befriad från lagfartsplikt på den grund att fastigheten frångått honom genom exekutiv försäljning för säljarens gäld. Vitesföreläggande bör alltså ej ske, sedan fråga om lagfart på grund av sådan exekutiv försäljning förfallit. Se härom NJA 1921 s. 37 (och där anf. tidigare rättsfall) samt FRK XXIII s. 20.

Då fastighet, som konkursgäldenär inköpt före konkursen men ej lagfarit, blivit exekutivt försåld under konkursen genom konkursförvaltningens föranstaltande, har vitesföreläggande riktats mot sysslomännen i konkursboet, NJA 1913 s. 380. Har lagfart blivit sökt senare än i föreläggandet bestämts men innan delgivning skett av åklagarens stämning med yrkande om vitets utdömande, bifalles ej sistnämnda yrkande, SvJ 1933 rf s. 44.

4 §. Den, som söker lagfart, skall för [rätten] uppvisa sin fångeshandling; och låte [rätten] handlingen eller den del därav, som angår fånget och villkoren därför, [offentligen uppläsas och] i lagfartsprotokollet införas. [Då lagfart första gången sökes å egendom, som innehaves såsom fideikommiss, varde fideikommissbrevet till alla delar i protokollet infört.] Sökes lagfart för dödsbo med avseende å egendom, som tillhört den döde, uppvisas inregistrerad boupptecknin efter honom.

Skall med fånget lagfaras vid flera rätter, må avskrift av fångeshandlingen, besannad av [domaren eller ordföranden i den ena av dessa rätter], uppvisas för [den andra]. *Lag den 9 juni 1933.*

Ansökan om lagfart kräver icke skriftlig form. Den sker vanligen genom en muntlig anhållan samtidigt som fångeshandlingen ingives.

Ombud som å förvärvarens vägnar söker lagfart, med ingivande av fångeshandling, behöver icke legitimera sig genom fullmakt, se NJA 1904 s. 505; 1924 s. 561; jfr SvJ 1946 rf s. 102.

Fångeshandlingen är av olika slag alltefter förvärvets beskaffenhet. Vid köp erfordras för lagfart regelmässigt köpebrevets uppvisande. I äldre praxis har stundom köpekontraktet ansetts vara tillfyllest för lagfarts beviljande, fastän detta hänvisat till köpebrev, som skulle utfärdas efter vissa villkors uppfyllande, NT 1869 s. 151; NJA 1882 s. 330. Men denna praxis, som kunde medföra påtagliga vådor för säljare av fast egendom vilka i köpebrevets innehållande trott sig ha en garanti för kontraktets uppfyllande, får ej numera anses vägledande, jfr ovan vid 2 §. Lagfart kan dock förklaras vilande på köpekontraktet. Huruvida jämte köpebrevet även köpekontraktet behöver företes, beror på köpebrevets avfattning. Därest i köpebrevet hänvisning sker till ett kontrakt, böra båda handlingarna företes, NJA 1879 s. 44. Villkoren för fånget skola ju enligt förevarande lagrum införas i lagfartsprotokollet (där sådant föres) och i den mån de upptagas i köpekontraktet skola hithörande delar även av detta införas i protokollet. Därest trots köpebrevets hänvisning till kontraktet detta befinnes icke innehålla några villkor av mera stadigvarande betydelse, torde i protokollet endast behöva antecknas, att kontraktet ej innehåller någon för lagfart hinderlig bestämmelse.[5] Vid gåva fordras gåvobrevets ingivande. Förvärv på grund av arv eller bodelning styrkes genom den över skiftet av boet upprättade handlingen eller, om skifte ej erfordras, genom bouppteckningen.[6] Då bouppteckning icke är en fångeshandling i vanlig mening, har i samband med boutredningslagen intagits en uttrycklig föreskrift i förevarande § om ingivande av bouppteckning såsom bevis om förvärvet när lagfart sökes för dödsbo. Vid förvärv enligt testamente uppvisas testamentshandlingen, eller, om muntligt testamente åberopas, det över vittnesförhöret inför domstolen förda protokollet; därjämte erfordras bouppteckning och, ifall det är fråga om universaltestamente, även arvskifteshandling (om arvskifte behöver äga rum). Därest ett bolag blivit upplöst och dess tillgångar, däribland fast egendom, fördelats bland delägarne i bolaget, utgöres fångeshandlingen av den över delningen upprättade handlingen (skiftesinstrumentet), NJA 1921 s. 97.

Vid inköp av fastighet å exekutiv auktion utgöres fångeshandlingen av det köpebrev, som auktionsförrättaren utfärdar jämlikt UL § 132.

[5] Jfr *A. Olivecrona* i T. f. R. 1930 s. 216 och *Arhusiander* i SvJ 1928 s. 576, vilken senare anser att köpekontraktet alltid bör, helt eller delvis, intagas i protokollet, om köpebrevet innehåller hänvisning till kontraktet.

[6] Vid makes arv bör lagfart å den avlidne förut tillhörig fastighet kunna meddelas efterlevande maken på grund av bouppteckningen efter den först avlidne. Se *Lindhagen* och *Lind,* Arvslagen s. 20.

Därest köpet skett å auktion, som icke har karaktären av exekutiv, gälla i allmänhet de vanliga reglerna om fångeshandling vid frivillig försäljning, se ovan. Köpebrev skall sålunda vara undertecknat av förre ägaren i egenskap av säljare. Auktionsförrättaren är i detta fall icke behörig att utfärda köpebrev annat än i kraft av särskild skriftlig fullmakt, jämlikt JB 10: 1. För särskilda fall finnas specialföreskrifter, se t. ex. lag om samäganderätt 8 §; lag 13 juni 1921 om förvaltning av bysamfälligheter 7 §.

Enligt förevarande § skulle fångeshandlingen offentligen uppläsas vid rättens sammanträde, men denna föreskrift har bortfallit genom 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden. Det är icke heller rätten utan inskrivningsdomaren som handlägger lagfartsärenden. Såsom inskrivningsdomare fungerar i domsaga å landet häradshövdingen eller den, som därtill är särskilt förordnad, och i stad med rådsturätt någon av rättens lagfarna befattningshavare.[6a] Inskrivningsärenden upptagas endast å särskilda inskrivningsdagar och ansökan om lagfart anses ej gjord innan den upptagits å inskrivningsdag. Men handlingarna mottagas å domstolens kansli även andra dagar, med skyldighet för domaren att företaga ärendena å nästa inskrivningsdag. Den till grund för ansökningen åberopade handlingen skall vara åtföljd av två till riktigheten styrkta avskrifter. Äro ej avskrifter ingivna, besörjer inskrivningsdomaren mot stadgad avgift handlingens avskrivande. Över inskrivningsärenden skall dagbok föras. Den offentliga uppläsningen är avskaffad.

Sedan aktsystem införts, föres ej längre fortlöpande lagfartsprotokoll. I stället skola utförligare anteckningar ske i dagboken, varjämte handlingar i huvudskrift eller avskrift skola sammanföras i akter, som efter K. Maj:ts bestämmande skola inrättas antingen för de särskilda fastigheterna eller ock för de särskilda ärendena efter deras nummer i dagboken. Om dagbokens innehåll se KK 18 nov. 1932.

5 §. Företer ej den, som lagfart söker, fångeshandling så upprättad, som lag i vart särskilt fall föreskriver, eller finner [rätten] eljest uppenbart, att fånget icke är lagligt, varde ansökning om lagfart genast avslagen.

I lagfartsärendet sker en prövning av förvärvets laglighet (*legalitetsprincipen*), ehuru denna prövning icke har definitiv karaktär. Såsom framgår av 15 §, utgör beviljad lagfart icke hinder för en talan angående lagligheten av förvärvarens fång. Men det åligger inskrivningsdomaren

[6a] Med ingången av 1971, då tingsrätt blir allmän underrätt i hela landet, skall inskrivningsdomare vara en av tingsrättens lagfarna ledamöter.

att i lagfartsärendet förvissa sig om att vissa förutsättningar för fångets laglighet äro för handen. Finner inskrivningsdomaren fånget lagligt och beviljas sålunda lagfart, kan en utomstående intressent icke överklaga beslutet på grund av fångets förmenta olaglighet utan är hänvisad att föra talan i vanlig rättegångsväg.[7] I främsta rummet skall inskrivningsdomarens prövning avse *fångeshandlingens formella riktighet.* Föreligger härutinnan en brist, skall ansökningen om lagfart genast avslås. Även eljest skall ansökningen avslås om det finnes »uppenbart att fånget icke är lagligt». Härmed åsyftas sålunda andra än formella brister. Särskilt kan det tänkas, att inskrivningsdomaren finner fånget uppenbart olagligt på grund av *fångesmannens bristande behörighet* att överlåta fastigheten eller på grund av lagligt *hinder i förvärvarens person* att bli ägare till fast egendom eller ock på grund därav att det icke föreligger överlåtelse av *äganderätt* till viss *fastighet.*

Såsom exempel på bristfällig fångeshandling kan nämnas, att köpebrev ej är bevittnat eller ej innehåller uppgift å köpeskillingen, jfr NJA 1879 s. 44 och SvJ 1953 rf s. 39, eller att arvskifteshandling ej är vederbörligen underskriven av arvingarna enligt ÄB 23: 4. Efterlevande make, som förvärvat fast egendom enligt regeln i GB 13: 12, har att förete bodelningshandling, SvJ 1944 rf s. 79. Ett uppenbart olagligt fång föreligger i fall överlåtaren är omyndig och tillstånd till överlåtelsen vägrats av förmynderskapsdomstolen[8] eller tillstånd givits men preskriberats, enär mer än 6 månader förflutit mellan dess meddelande och överlåtelsen, eller om fånget grundats å skifte av bo, vari omyndig är delägare, och överförmyndarens samtycke ej inhämtats, oaktat lottning uraktlåtits, se föräldrabalken 14: 5 och 15: 16 samt NJA 1881 s. 90; 1908 s. 337. Hit borde även hänföras det fall, att överlåtelse skett i strid mot föreskriften i ä. GB 9: 2 att hustruns enskilda fastighet under mannens förvaltning ej må överlåtas utan hennes samtycke, se Lagb:s fsl t. GB vid 6: 4 (s. 242). Även eljest bör ansökningen avslås, om ena maken överlåtit egendom som veterligen är andra makens tillhörighet. Se ock SvJ 1965 s. 686.

I ett rättsfall från 1918, NJA s. 576, ansågs lagfartsansökan böra avslås enligt 5 §, då förvärvaren erhållit fastigheten vid skifte av aktiebolags tillgångar mellan aktieägarne före utgången av årsstämningstiden, se 1910 års aktiebolagslag 112 §. Men genom ett senare avgörande av högsta domstolen in pleno, NJA 1922 s. 137, har denna praxis frångåtts och förvärvet ansetts giltigt.

Vad angår förvärvarens person, kan ett föreliggande hinder vara av

---

[7] Jfr NJA 1948 s. 25.

[8] Vid dödsboförvaltning genom boutredningsman har dock förmynderskapsdomstols medverkan ansetts icke vara erforderlig för överlåtelse av boets fasta egendom, NJA 1940 s. 27.

den art, att det kan undanröjas genom samtycke av vederbörande myndighet, se ang. olika förvärvslagar m. m. nedan vid 10 §. Lagfartsansökningen skall då ej genast avslås utan förklaras vilande. Men om det befinnes att tillstånd till förvärvet redan vägrats eller att den föreskrivna fristen för ansökan om tillstånd försuttits, skall lagfartsansökningen avslås, jfr lag 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom § 5, samt 1965 års jordförvärvslag. Därest bank inköpt fastighet utan att därtill vara berättigad enligt lag om bankrörelse 55 och 56 §§, skall lagfartsansökan ävenledes genast avslås, NJA 1913 s. 386; jfr SvJ 1945 rf s. 5; 1949 s. 260; 1951 s. 271. Se ock lag 3 juni 1955 om sparbanker 24 och 25 §§.

Lagfartsansökningen skall avslås om inskrivningsdomaren finner uppenbart att den åberopade fångeshandlingen, t. ex. ett testamente, icke avser äganderättsförvärv utan endast nyttjanderätt, medan en tvekan rörande testamentets tolkning föranleder att ansökningen förklaras vilande enligt 10 § på det att tolkningsfrågan eventuellt må avgöras i rättegång där andra parten får tillfälle framföra sin ståndpunkt. Såsom regel uppträder ju nämligen i lagfartsärendet endast sökanden, dvs. den som har intresse av lagfartens beviljande. Ett olagligt villkor som knutits till överlåtelsen kan göra denna ogiltig och därför leda till avslag på lagfartsansökningen, NJA 1946 s. 410.

Därest fångeshandlingen icke utvisar tillräcklig individualisering av den fastighet, som överlåtits, eller om den ger vid handen att föremålet för överlåtelsen icke utgör en rättsligt bestående fastighet enligt gällande fastighetsindelning, kan det stundom finnas skäl till omedelbart avslag å ansökningen enligt förevarande §, medan i andra fall ansökningen kan förklaras vilande.

Hur långt individualiseringskravet bör utsträckas har varit föremål för olika meningar i vissa fall. Antag att lagfart sökes för visst mantal, utan att det av tillgängliga handlingar framgår, vilken jordregisterenhet fånget avser.[1] Lagfartsansökan gäller t. ex. $^1/_{16}$ mtl Alby nr 1 och det åberopas lagfartsbevis för säljaren å $^1/_8$ mtl, som består av jordregisterenheterna 1^7 och 1^8, vardera om $^1/_{16}$ mtl. Det framgår icke av handlingarna huruvida köpet avser $^1/_{16}$ mtl 1^7 eller $^1/_{16}$ mtl 1^8 eller möjligen kvotdelar av båda registerenheterna. Orsaken till svårigheten att individualisera fastigheten kan vara den, att hemmanet $^1/_8$ mtl Alby nr 1 har genom laga skifte uppdelats i två lotter, vardera om $^1/_{16}$ mtl, vilka i jordregistret betecknats 1^7 och 1^8. Sedan äganderätten till dessa båda fastigheter förenats hos en person, för vilken lotterna lagfarits, ha de sålts till särskilda personer och därvid betecknats endast såsom $^1/_{16}$ mtl Alby nr 1. Enligt FRK XXVI s. 47 bruka somliga domstolar

[1] Se härom *Arhusiander* i SvJ 1928 s. 557 och FRK XXVI s. 47.

i dylika fall avfordra fångesman och sökande en förklaring, ofta i den för fastighetsöverlåtelse stadgade formen, angående vilken registerfastighet, som avses med ansökningen, och sedan meddela lagfart i överensstämmelse med förklaringen. Andra domstolar ha ansett sig utan vidare böra meddela lagfart å $^1/_{16}$ mtl Alby nr 1 (av 1[7] och 1[8]). FRK yttrar för egen del följande: »Det är tydligt, att vid sistnämnda förfaringssätt så småningom det samband mellan registret och fastighetsböckerna, som åsyftas med kungörelsen d. 25 juni 1909 om införande i fastighetsbok av beteckning varunder fastighet upptagits i jordregistret, utsättes för allvarliga faror och att förfarandet därför icke kan anses lämpligt. Det oaktat synes man icke kunna göra gällande, att detta förfarande skulle vara lagstridigt, ty härför giver nämnda kungörelse knappast något stöd, och dessutom kan ju det fång, lagfartsansökningen gäller, åtminstone någon gång avse just obestämda ideella andelar i båda registerfastigheterna, vilket t. ex. kan bero därpå, att fastigheternas ägare med bibehållande av de kvotdelar i den ursprungliga enheten, för vilka registerfastigheterna utlagts, sämjevis bestämt en gräns mellan lotterna, vilken avviker från den vid skiftet utlagda.»

Emellertid har lagrådet vid sin granskning av den nya FbkL uttalat sig för ett strängare upprätthållande av kravet på individualisering av fastigheten vid lagfart. Efter att ha framhållit, att det är nödvändigt, när inskrivning sökes efter det *ny* fastighetsbok tagits i bruk, att det i ärendet utredes vilken registerfastighet inskrivningen rör, fortsätter lagrådet (prop. nr 108 vid 1932 års RD s. 73):

»Emellertid är redan enligt gällande lagstiftning domaren pliktig att, sedan registerbeteckning blivit införd i fastighetsboken, för betecknande av fastigheten använda både fastighetens äldre beteckning och registerbeteckningen. Då lagfart eller inteckning sökes, bör det således utredas, vilken registerfastighet åtgärden avser. Inskrivningens hänförande till den i registret upptagna fastighetsindelningen blir enligt den föreslagna lagstiftningen tillfullo genomfört, sedan ny fastighetsbok tagits i bruk. En säker identifiering av den fastighet, som den sökta åtgärden avser, i förhållande till den i registret upptagna fastighetsindelningen blir därför ett oundgängligt moment vid ärendets prövning. Uppstår tvivel i fråga om identiteten, exempelvis vid en lagfartsansökan, bör således i första hand av sökanden noga uppgivas, om ansökningen avser viss eller vissa registerfastigheter eller kvotdel av viss eller vissa registerfastigheter. Kan riktigheten av sökandens uppgift rörande fångets innebörd icke anses framgå av köpehandlingen och för inskrivningsdomaren kända förhållanden, bör säljaren höras över ansökningen och, om enighet mellan dem visar sig ej föreligga och följaktligen sökandens rätt framstår såsom tvistig, ansökningen förklaras vilande enligt 10 § lagfartsförordningen i avbidan på utgången av tvist. I sådant fall måste inskrivning ske å de upplägg, som med hänsyn till köparens och säljarens påståenden kunna beröras av den sökta inskrivningen. Fall kunna naturligen förekomma, då innebörden av en köpehandling är så

oklar, att lagfartsansökningen jämlikt 5 § lagfartsförordningen bör genast avslås. Vidare märkes, att även då enighet mellan kontrahenterna råder beträffande identiteten av den fastighet rättshandlingen avser, det måste noga tillses, att åtkomst föreligger till den sålunda bestämda fastigheten.

Med hänsyn till det anförda är det av vikt, att vid överlåtelse av fast egendom eller vid upplåtelse av rätt till sådan egendom i den därom upprättade avhandlingen noggrant angives egendomens registerbeteckning eller, där den omfattar kvotdel av registerfastighet, detta förhållande. Inskrivningsväsendets ordnande på grundval av den fastighetsindelning, som upptages i fastighetsregistret, måste anses medföra, att i avhandling rörande fast egendom denna skall sålunda individualiseras att den kan sättas i rättsligt förhållande till den i registret upptagna fastighetsindelningen. Och det är uppenbarligen angeläget, att inskrivningsdomaren vid handläggningen av inskrivningsärenden söker komma till klarhet om rättshandlingarnas reella förhållande till den i jordregistret upptagna fastighetsindelningen, då eljest sambandet mellan fastighetsindelningen och inskrivningsväsendet går förlorat.»

Några andra fall må här framhållas.

I rättspraxis har lagfartsansökan avslagits, då en viss areal jord överlåtits (för utläggning till väg) utan att läge och gränser angivits för området, och då följaktligen en fastställelse å den avsedda jordavsöndringen uppenbarligen icke hade kunnat meddelas, NJA 1905 s. 21. Jfr ock NJA 1909 s. 612; 1928 not. A 155, 342. Hade området varit med erforderlig noggrannhet angivet, skulle ansökningen i stället ha förklarats vilande enligt 6 §, i avvaktan på fastställelse.[2] Beträffande överlåtelse av den vattenrätt, som tillkommer ett hemman i ett vattenområde, kan sådan överlåtelse — men ej avhändelse av en mera begränsad rätt, t. ex. fiskerätt — vara att tolka såsom överlåtelse av äganderätt till grunden med däråt följande rätt till vattnet, som å grunden finnes, jfr 1896 års lag om hemmansklyvning m. m. 23 §; vattenlagen 1: 1; NJA 1908 s. 60; 1909 s. 612. Om vattenområdets läge och gränser äro tillräckligt bestämda för att fastställelse av avstyckning skall te sig sannolik, bör lagfartsansökan förklaras vilande enligt 6 §. Utgör vattenrätten andel i oskiftad samfällighet, i det att vattenområdet är gemensamt för flera hemman, bör lagfart icke meddelas å andelen som sådan, NJA 1898 s. 241. Ty visserligen kan lagfart ske å andel i *hel fastighet,* men regelmässigt icke å andel enbart i område, som utgör gemensam mark för säljarens hemman och andra fastigheter i byn. Finnes det flera samfällda lägenheter, föreligger skäl för avslag å lagfartsansökan redan däri att ett hemmans andel i ett av dessa områden icke kan anses tillräckligt bestämd. Det är ju nämligen ovisst hur mycket varje hemman i skifteslaget skulle i händelse av de samfällda lägenheternas delning

[2] Jfr vidare ang. frågan om upplåtelsehandlingens fullständighet vid upplåtelse av viss ägovidd *Edling* i SvJ 1936 s. 298.

komma att erhålla i just den ifrågavarande samfälligheten. Jfr uttalande i högsta domstolen i NJA 1908 s. 63: »... ty och som dylik andel, vars storlek, *så vida jämväl andra för fastigheterna samfällda lägenheter finnas,* ej låter sig efter fastighetens hemmantal eller annan grund beräknas, förty icke kan ensam för sig bliva föremål för lagfart...». Se ock lagrådets yttrande över förslag till vattenlag, prop. nr 128 vid 1918 års RD s. 153, samt NJA 1909 s. 612. Men härtill kommer det ytterligare skälet för avslag å lagfartsansökan att förvärv av den ett hemman tillkommande andel i visst område icke utgör förvärv av »visst till gränserna bestämt område» (LF 6 § 3 mom.) och att även jorddelningslagens avstyckningsregler förutsätta, att överlåtelsehandling, som åberopas vid avstyckningsförrättning, avser viss ägovidd. När däremot hemmanets ägare först erhållit skifte å samfälligheten och därefter sålt det för honom utbrutna området, kan köparen, innan han ännu fått området avstyckat eller avstyckningen fastställd, få sin lagfartsansökan förklarad vilande. Jfr även NJA 1913 s. 28; 1915 s. 246.

Tidigare har det icke sällan förekommit, att lagfart meddelats å andel för viss fastighet i oskift mark, se KF om jordregister 18 § och lag om sammanläggning av fastigheter å landet 2 § andra st. ävensom jorddelningslagens prom. lag 12 §. Den s. k. jordstyckningskommissionen yttrade härom i sitt betänkande (1920 s. 285):

»Andel för viss fastighet i oskift mark har ej sällan gjorts till föremål för överlåtelse, och lagfart har jämväl i åtskilliga fall meddelats å fång till sådan andel. Förhållandet har jämväl observerats i förordningen d. 13 juni 1908 ang. jordregister, i vilken författning stadgats (§ 18), att dylik upplåtelse skall i registerhänseende anses såsom avsöndring. I rättspraxis har, 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, varemot, om berörda fastighet själv icke undergått laga delning beträffande övriga ägor, sådant vitsord icke ansetts tillkomma förvärvare av fastighetens andel i samfälligheten. Att lagfart meddelats å upplåtelser, varom nu är sagt, har givetvis icke stått i överensstämmelse med en riktig lagtillämpning; det oriktiga i ett dylikt förfarande framträder emellertid skarpare först sedan genom ett i samband med tillkomsten av HL (hemmansklyvningslagen) gjort tillägg till § 6 i lagfartsförordningen såsom förutsättning för lagfart å överlåtelse, varigenom jord eller annat avsöndrats från hemman eller lägenhet, stadgats att fastställelse meddelats å avsöndringen.»[3]

Den här angivna allmänna regeln har dock ej kunnat undantagslöst upprätthållas, jfr NJA 1936 s. 235; 1938 s. 1 (plenimål) samt *Holmbäck* i SvJ 1939 s. 59, *Rodhe* Om fastighetsindelningen och dess betydelse s. 224 och *Undén* Svensk sakrätt II: 1 § 20.

---

[3] Se ock inskrivningssakkunnigas betänkande 1930 s. 80.

Angående det hinder som består däri, att förvärv av område av fastighet är ogiltigt enligt lag 29/11 1968, se vid 6 § nedan.

6 §. *1 mom.* Sökes lagfart på grund av överlåtelse från annan, må ansökningen ej beviljas, med mindre det upplyses, att förre ägaren ej var gift, eller det visas, att samtycke eller tillåtelse till överlåtelsen givits, efter ty i 6 kap. 4 eller 6 § giftermålsbalken sägs, eller att överlåtelsen ändock är gällande.

2 mom. Är lagfart sökt på grund av testamente, dom eller annan handling, som ej vunnit laga kraft, må ansökningen icke bifallas förr än det visas, att handlingen blivit ståndande.

3 mom. Har ägare av fastighet därav till annan överlåtit visst till gränserna bestämt område, och ingår det område ej i tomtindelning, må lagfart å fånget ej beviljas förr än fastställelse meddelats å lantmäteri- eller mätningsförrättning, varigenom det överlåtna området utbrutits, eller där talan mot beslutet om fastställelse må föras, beslutet vunnit laga kraft eller däremot förd talan ogillats. *Lag den 18 juni 1926.*

1 mom. Detta moment har tillkommit i samband med nya giftermålsbalken och gäller beträffande överlåtelser, som skett efter dennas ikraftträdande 1 januari 1921. Med hänsyn till den i nya GB 6: 4 upptagna grundsatsen, enligt vilken fast egendom som tillhör ena maken såsom giftorättsgods i allmänhet ej må överlåtas utan andra makens skriftliga, bevittnade samtycke, skall i lagfartsärenden övas kontroll över föreskriftens efterlevande. Ordet »samtycke» syftar på medgivande från andra maken eller förmyndare eller god man, som förordnats för honom, medan ordet »tillåtelse» syftar på det tillstånd från rätten som enligt nya GB 6: 6 kan ersätta andra makens samtycke. Sökanden kan visa att »överlåtelsen ändock är gällande», t. ex. genom att styrka fastighetens karaktär av överlåtarens enskilda egendom.[3a] Föreskriften i detta moment avser icke allenast överlåtelse från make i äktenskap, vari den nya egendomsordningen är gällande. Enligt bestämmelsen i GB:s Prom. lag 5 § 6 mom. är make i äktenskap med äldre egendomsordning icke befogad att utan den andras samtycke överlåta fast egendom av samfälld natur. Enligt ä. GB 9: 2 gäller dessutom beträffande hustruns enskilda fasta egendom, som står under mannens förvaltning, att den ej må överlåtas utan hennes samtycke, se ovan vid 5 §. Även om den äldre egendomsordningen är rådande i äktenskapet, finnes alltså anledning för inskrivningsdomaren att särskilt granska huruvida andra makens samtycke är erforderligt för överlåtelsen. Jfr ock SvJ 1964 s. 543, 1965 s. 686, 693, 1966 s. 624.

[3a] Hindret enligt GB 6: 4 består även efter boskillnad, hemskillnad och äktenskapsskillnad till dess bodelning skett. Jfr NJA 1968 s. 169.

Angående utredningens beskaffenhet uttalas i Lagberedningens motiv: »Rätten bör därutinnan förfara efter omständigheterna och söka tillse, att ej för stor olägenhet vållas lagfartssökande. På landet torde ofta inom rätten kunna erhållas upplysning, huruvida överlåtaren var gift eller ej, ävensom om namnet på hans make. Har medgivande bevittnats av trovärdiga personer, som däri intygat att medgivandet avgivits av överlåtarens make, bör det kunna tagas för gott. Om förmyndare- och godmansförordnande har rätten i allmänhet kännedom.»

Av 10 § framgår, att lagfartsansökning, som ej kan genast beviljas på grund av stadgandet i 6 § 1 mom., bör förklaras vilande.

Ifall lagfart meddelats utan behörigt samtycke, utgör lagfarten ej hinder för klandertalan. Men enligt nya GB 6: 4 räknas en subsidiär preskriptionsfrist för klandertalan från tidpunkten för lagfartens beviljande. Jfr däremot ä. GB 9: 2.

2 mom. Såsom »annan handling» än dom eller testamente kan nämnas skifteshandling som avses i lagen om handelsbolag och enkla bolag 36 § ävensom handling, som utfärdas med stöd av lag 18 jan. 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, nämligen såvitt det inlösta området utgör särskild fastighet, som ej behöver genom lantmäteriförrättning utbrytas (jfr nedan vid 3 mom. beträffande det fall då sådan utbrytning är erforderlig). Av 13 § i sistnämnda lag framgår att områdets inlösen är fullbordad då beslut, varigenom fastställelse (meddelats eller) funnits ej erforderlig, vunnit laga kraft. Sådant beslut avkunnas enligt 18 § samma lag i den ordning som är föreskriven beträffande avstyckning (se 1926 års jorddelningslag 21 kap. E).

Då lagrummet nämner »dom» såsom fångeshandling åsyftas en s. k. konstitutiv dom, genom vilken äganderätt grundas, t. ex. sådan dom som förklarat käranden berättigad lösa fastigheten enligt JB 7 kap. En dom kan ock ha givits såsom ersättning för en förkommen fångeshandling och såsom sådan användas. Angående domar, som innefatta avgörande i en äganderättstvist och sålunda endast ha deklarativ natur, se 10 §.

3 mom. Den ovan återgivna lydelsen av detta moment tillkom i samband med 1926 års jorddelningslag.

Den princip, som är uttryckt i stadgandet, gällde emellertid redan tidigare, då fråga var om överlåtelse av viss ägovidd och då alltså ägostyckning eller jordavsöndring (på landet), resp. avstyckning (i stad) borde komma till användning såsom jorddelningsform. Ägostyckning infördes såsom form för delning av jord genom 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring. I samband därmed stadgades i LF, att lagfart finge meddelas å fång till sålunda nybildad fastighet först sedan ägostyckningen blivit fastställd (av ägodelnings-

domaren, resp. ägodelningsrätten). Grundsatsen om fastställelse av jorddelningsförrättning såsom villkor för lagfart infördes genom 1896 års lagstiftning även i fråga om jordavsöndring. Sålunda har från 1897 års ingång gällt såsom regel att lagfart ej finge meddelas å avsöndrat område innan avsöndringen blivit fastställd (av KB). Men lagfart kunde även efter d. 1 januari 1897 erhållas utan sådan fastställelse om avsöndringen skett före nämnda dag (se övergångsbestämmelse i lag 12 maj 1917 ang. ändrad lydelse av 6 § LF). Vidare tillades 1917 i samband med den nya lagstiftningen om fastighetsbildning i stad en bestämmelse rörande fastställelse av avstyckning såsom villkor för lagfart vid förvärv av visst till gränserna bestämt område i stad (och i vissa stadsliknande samhällen) utanför den tomtindelade marken. Bestämmelsen härom skulle dock ej tillämpas beträffande överlåtelse som ägt rum före den 1 januari 1918. Slutligen skedde genom en lag av 1924 en liten modifikation beträffande föreskriften om fastställelse å ägostyckning såsom betingelse för lagfart. På grund av särskilda förhållanden i Kopparbergs län, reglerade i lag 25 april 1924 om ägostyckning inom vissa delar av Kopparbergs län, kan där förekomma att ägostyckning »prövas vara lagligen beskaffad» utan att fastställelse dock må ske. (Fastställelse kan ej ske enär ägostyckning ej får utgöra hinder för sedermera sökt laga skifte.)

Stadgandet i 3 mom. innehåller nu en gemensam regel för fastigheter å landet och i stad (förutv. 3 och 4 mom.). Så snart fråga är om överlåtelse av *visst till gränserna bestämt område,* kräves för lagfart att området blivit utbrutet till självständig fastighet genom lantmäteri- eller mätningsförrättning, som vunnit laga kraft. Föreskriften avser sålunda förvärv av fastighet, som uppkommit genom *avstyckning* enligt 1926 års jorddelningslag, genom *ägostyckning* eller *jordavsöndring* enligt äldre lag, genom *avstyckning* från stadsäga enligt 1917 års lag om fastighetsbildning i stad och genom *avstyckning* enligt 1930 års lag om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. Vidare kräves fastställelse av sådant avskiljande, som sker enligt lag 18 juni 1925 om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område. Beträffande ägostyckade fastigheter i Kopparbergs län, som överlåtits före 1 januari 1928, kvarstår det förut nämnda medgivandet, liksom även 1926 års lagstiftning lämnat orubbad den ovan omtalade regeln rörande avsöndringar, som ägt rum före den 1 jan. 1897, såvida överlåtelsen skett före 1 jan. 1928. Stadgandet härom är av följande lydelse:

»Utan hinder av vad i 3 mom. stadgas skall äldre lag tillämpas, där överlåtelse av område ägt rum före sagda dag [då jorddelningslagen trädde i kraft, dvs. den 1 januari 1928] samt området utbrutits genom jordavsöndring eller

genom sådan ägostyckning, som avses i lagen den 25 april 1924 om ägostyckning inom vissa delar av Kopparbergs län.»

Av det ovan sagda framgår bl. a., att lagfart ej kan meddelas å *viss areal* förrän utbrytning av det avsedda området skett och fastställelse meddelats å förrättningen. I anledning därav att en rådhusrätt hade beviljat lagfart å viss areal, utgörande del av en stadsäga, har sålunda fastighetsregisterkommissionen uttalat följande FRK XV s. 29:

»Vad som är att anse såsom fastighet visar fastighetsregistret. Vad som enligt detta är en stadsäga måste anses såsom enhet i lagfartshänseende. Å visst område av vad som enligt fastighetsregistret utgör en stadsäga får lagfart följaktligen ej meddelas utan att området avskilts från stadsägan genom avstyckning, som vunnit fastställelse.»

Se även FRK II s. 7 noten samt VIII s. 3:

»Beträffande lagfart å stadsäga finnes icke någon föreskrift motsvarande den nyss berörda för tomt givna bestämmelsen (9 § Lagf.för.). Här finnes alltså ingen skyldighet för lagfartssökande att visa stadsägans ytinnehåll och det må här erinras därom, att i fastighetsregistret må förekomma stadsägor, vidkommande vilka uppgifter om areal saknas. Lagfart åt stadsäga bör avse t. ex. 'Stadsägan nr 306' enbart eller med tillägg exempelvis 'innehållande 15 600 kvm enligt arealavmätning den 20 aug. 1921 av P. Persson'. Härmed skulle vara angivet, att arealuppgiften ej är det väsentliga; lagfarten avser den vid fastställandet av fastighetsindelningen fixerade fastigheten 'Stadsägan nr 306' med det ytinnehåll den har, vilket ytinnehåll vid olika mätningar kan beräknas olika och även undergå ändring, t. ex. genom att vid gränsbestämning å fastigheten områden frångå eller tillfalla fastigheten. Det kan därför icke anses förenligt med bestämmelserna i 6 § 4 mom. lagfartsförordningen och 7 kap. 9 § andra stycket FBL att bevilja lagfart å vissa kvadratmeter å en stadsäga och förklara lagfarten vilande i fråga om vissa kvadratmeter av stadsägan ...»

Av mom. 3 framgår att fastställelse av jorddelningsförrättning bör ha vunnit laga kraft innan lagfart beviljas. Enligt motiven till 1926 års lagändring skulle denna föreskrift avse det fall då område utbrytes till särskild fastighet. Motsättningsvis skulle framgå, enligt FRK:s tolkning XXV s. 3, att regeln om avstyckningens laga kraft såsom förutsättning för lagfart ej gäller vid »avstyckning för sammanläggning» å landsbygden. »För städernas del — fortsätter FRK — saknas bestämmelser om sådan avstyckning och skulle väl därför strängt taget lagfart här icke kunna beviljas förrän fastställelsebeslutet vunnit laga kraft... Med hänsyn till bestämmelserna i 5 kap. 15 § FBL skulle emellertid kommissionen vilja göra gällande att, om en avstyckning av nu ifrågavarande slag godkänts av alla vederbörande, således även av byggnadsnämnden,

samt talan mot fastställelsen alltså får anses utesluten, det icke kan anses oförenligt med grunderna för lagstiftningen att man beviljade lagfart å avstyckning varom fråga är (dvs. i och för sammanläggning), utan att avvakta besvärstidens utgång.»

I jordregisterförordningen förutsättes att i några fall nybildad fastighet lagfares, innan den införes i registret, t. ex. då lägenhet bildats genom expropriation, vid ändring av utrivning av vattenverk eller enligt vattenlagen, eller då lägenhet avsöndrats vid en tid då fastställelse å avsöndringen ännu icke erfordrades, se FRK XXVI s. 49.

Genom legaliseringsförfarande med stöd av lagen den 6 juni 1962 om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall eller lagen den 29 november 1968 om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslagen) kan privat fastighetsdelning i form av arealöverlåtelse, som skett före den 1 juli 1962, erkännas som fastighetsbildning. Förstnämnda lag har begränsad tillämpning; den är avsedd för områden med särskilt orediga fastighetsförhållanden. Har legalisering skett enligt vad nu sagts krävs alltså icke för lagfart att området utbrutits genom formlig jorddelningsförrättning.

Efter den 1 januari 1969 kan det inträffa, att underlåten utbrytning av förvärvat område icke blott utgör hinder mot lagfart utan även medför att själva förvärvet är ogiltigt. Genom lag den 29 november 1968, som trätt i kraft nämnda dag, har föreskrivits, att köp, byte eller gåva, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, äger giltighet endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med överlåtelsen genom förrättning som är sökt senast sex månader efter den dag då överlåtelsehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid tidens utgång, skall verkställas på grundval av överlåtelsen. Särskilda regler gäller också om arealförvärv genom bodelning, arvskifte, testamente m. m. Är fånget ogiltigt, föreligger givetvis hinder mot lagfart och ansökan därom skall då avslås. Detta kan vara fallet även om avstyckning redan skett, då lagfartsansökan göres, t. ex. om sexmånadersfristen löpt ut innan förrättningen avslutades utan att denna kommit att grundas på förvärvet. Se NJA II 1968 s. 683 f.

Angående förvärv av till gränserna bestämt område inom tomtindelad mark i stad, givas bestämmelser i 9 § såvitt avser del av rättsligt bestående tomt. Om åter ny tomtindelning medfört att viss del av en stadsäga skall bilda en tomt eller ingå i en tomt, så kan lagfart erhållas å sådant område utan särskild styckningsåtgärd. Fastställd tomtindelning har i detta fall avstyckande verkan, som inträder i och med lagfartsansökan å området, se vidare under 9 § samt SvJ 1956 rf s. 48. Lagfarten kommer här före registreringen av den nya fastigheten. Detsamma inträffar då del av tomt enligt fastställd stadsplan skall uteslutas ur tomtindelning.

Ofta sker överlåtelse av visst till gränserna bestämt område i den formen att en säljare förbehåller sig sådant område vid försäljning av en fastighet. Det förbehållna området skall i sådant fall utbrytas i laga ordning, och lagfart kan icke meddelas för köparen å den köpta delen av fastigheten förrän fastställelse skett å lantmäteriförrättningen. Sedan denna vunnit laga kraft, erhåller köparen lagfart å fastigheten, sådan den är minskad genom utbrytningen av det förbehållna området, medan säljaren icke behöver söka lagfart å den förbehållna, genom förrättningen nybildade fastigheten, eftersom något nytt fång icke föreligger. Se NJA 1910 s. 530 samt JO:s ämbetsberättelse 1928 s. 11; jfr även 1938 s. 417.

Såsom under 1 § anmärkts kan lagfart erhållas å *kvotdel* av hel fastighet (å landet eller i stad), oberoende av huruvida hemmansklyvning eller laga skifte verkställts och även oberoende av huruvida fastigheten genom privat överenskommelse delats (sämjedelning) eller nyttjas och brukas av ägarna tillsammans.[4] Jfr ock ovan vid 5 §.

7 §. När lagfart sökes, skall förre ägarens laga åtkomst styrkas och i protokollet tecknas. Innan förre ägarens åtkomst blivit styrkt, må ej, utom i fall, varom här nedan skils, den sökta lagfarten beviljas. *KF 22 april 1881.*

8 §. Sökes lagfart å egendom, som till ny ägare övergått innan föregående ägare, vilken varit skyldig att med sitt fång lagfara, sådant fullgjort, må lagfart å sista fånget ej beviljas, förr än med förre ägarens fång blivit lagfaret.

Har det fång, varmed lagfaras skall, skett i enlighet med gällande författningar om jords eller lägenhets avstående för allmänt behov eller om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område eller om ändring eller utrivning av vattenverk eller enligt vattenlagen eller lagen om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m., vare för lagfarts beviljande ej av nöden att med föregående fång lagfares, eller att åtkomst styrkes, på sätt i 7 § är föreskrivet. *Lag den 18 april 1952.*

De båda förutsättningar för lagfarts vinnande, som uppställas i 7 § och i 8 § första st., ha nära samband med varandra. I 7 § kräves, att fångesmannens laga åtkomst styrkes (frånsett det i 10 § upptagna

[4] Enligt legaliseringslagen den 29/11 1968 kan sämjedelning, som skett före den 1/7 1962, erkännas som fastighetsbildning. Sämjedelning, som skett efter sistnämnda datum är däremot enligt lag 25/5 1962 utan verkan, dvs. delningen medför ej laglig upplösning av den gemenskap som förut bestått.

fallet då »kungörelselagfart» kan erhållas); i 8 § att fångesmannen erhållit lagfart. Men i allmänhet innefattar den omständigheten att fångesmannen erhållit lagfart tillika ett tillfyllestgörande bevis om laga åtkomst enligt stadgandet i 7 §.[5]

Har fångesmannen förvärvat fastigheten före lagfartsförordningens ikraftträdande den 1 jan. 1876, kan fastebrev, utfärdat enligt äldre lag, ersätta lagfartsbevis. Men då enligt äldre rätt lagfartsplikten icke omfattade alla slags äganderättsförvärv, finnes den möjligheten att fångesmannen överhuvud icke varit skyldig söka lagfart. Hans åtkomst måste då på annat sätt visas. Sålunda kan förvärv på grund av giftorätt eller arv styrkas med arvskiftesinstrument, upprättat före 1 januari 1876, som leder tillbaka till meddelad fasta.[6]

Kravet på lagfart för fångesmannen har uppställts oberoende av möjligheten att hans åtkomst kan styrkas på annat sätt. Det är ett allmänt intresse att fastighetsböckerna innehålla uppgift om alla växlingar i äganderätten, och bestämmelsen i 8 § bidrager till att lagfartsplikten ordentligt fullgöres. Nye ägaren har för övrigt möjlighet att begära lagfart även å tidigare fång ifall hans företrädare i äganderätten uraktlåtit lagfara sina förvärv. Om så erfordras kan han genom rättegång utkräva åtkomsthandlingar till de äldre, icke lagfarna förvärven. Däremot kan han icke föreläggas vid vite att fullgöra den lagfartsplikt, som ålegat hans företrädare i äganderätten men av dem försummats, se ovan vid 3 §.

I 8 § andra st. angivas fem undantag från reglerna i första st. och i 7 §. Föregående ägares åtkomst behöver icke styrkas och med hans fång behöver ej ha lagfarits, ifall lagfartssökanden förvärvat fastigheten:

1. genom expropriation;
2. genom tvångslösen enligt den s. k. ensittarlagen;
3. enligt numera upphävda författningar om ändring eller utrivning av vattenverk;
4. enligt vattenlagen eller
5. enligt lagen om sammanföring av samfälld vägmark med angränsande fastighet m. m.

I samtliga dessa fall av tvångslösen av fast egendom är förvärvets giltighet oberoende av föregående innehavarens rätt. Även om denne icke var rätt ägare, kan förvärvaren ej riskera att fastigheten genom klander frånvinnes honom. Med hänsyn härtill har helt naturligt lag-

---

[5] Sökanden behöver icke styrka fångesmannens lagfart genom att ingiva lagfartsbevis, äganderättsbevis e. d., då lagfarts- eller fastighetsboken innehåller upplysning härom.

[6] Se *Arhusiander* i SvJ 1928 s. 576.

fart å förvärvet icke gjorts beroende av vare sig att förre ägarens åtkomst styrkes eller att lagfart å föregående fång erhållits.

Ytterligare ett undantagsfall har i rättspraxis vunnit hävd. Då fastighet sålts exekutivt eller enligt UL § 114 för intecknad gäld, har köparen kunnat få lagfart utan hinder av att närmast föregående innehavares fång icke blivit styrkt eller lagfaret. Grunden till detta undantag är att den som inköper fastigheten å den exekutiva auktionen, förvärvar äganderätten alldeles oberoende av siste innehavarens rätt till egendomen, såvida försäljningen skett för gäld som intecknats på grund av tidigare ägares medgivande. Om upplåtaren av panträtten var rätt ägare, blir ock den, som vid pantens realiserande inropar densamma, rätt ägare, oberoende av huruvida fastigheten under mellantiden kommit att lagfaras för någon som icke behörigen förvärvat den. Undantagsregeln avser det fall då den exekutiva försäljningen innebär pantförsäljning på grund av inteckning eller legal panträtt, men icke en exekutiv försäljning under andra förhållanden, se härom FRK XXIII s. 16 ff. samt rättsfall vid LF 8 § i lageditionen och SvJ 1927 rf s. 33.

I Lagberedningens förslag till Jordabalk II (1908) s. 293 yttras härom:

»Har försäljningen skett till gäldande av belopp, som är i egendom intecknat eller varför egendomen eljest häftar i vems hand den vara må, såsom frälseränta, odlingslån, odlingsersättning vid skifte o. d., är giltigheten av den överflyttning av äganderätten, som sålunda sker, oberoende av vem som var fastighetens ägare när exekutionen ägde rum; det är icke från honom inroparen härleder sin rätt, utan det är en vid fastigheten häftande sakrätt, som realiserats. Oaktat fångens skiljaktighet gäller här samma betraktelsesätt som i fråga om expropriation föranlett därtill att föregående ägares fång ej behöver lagfaras eller åtkomsten styrkas.»

9 §. Lagfart å fång till visst till gränserna bestämt område av tomt i stad må ej beviljas med mindre området skall enligt fastställd stadsplan eller tomtindelning frångå tomten.

Vad nu är stadgat om stad skall ock gälla om ort å landet, varest finnes tomtindelning såsom i stad. *Lag den 28 maj 1968,*

som trätt i kraft 1 juli s. å.

Första stycket av 9 § bygger på samma princip som 6 § 3 mom. För att lagfart skall kunna beviljas å fång till visst till gränserna bestämt område av tomt, förutsättes att en dylik delning av en hittills bestående tomt står i överensstämmelse med en vederbörligen fastställd tomtindelning eller en fastställd stadsplan, som innefattar ändringar i bestående tomters gränser.

En tomtägare kan ej begära avstyckning av område inom tomten.

Såtillvida kan det sägas, att någon delningsform, motsvarande avstyckning av stadsägor, ej står till buds beträffande tomter. Men delning av hittills bestående tomter kan äga rum genom fastställelse av ny tomtindelning, som innefattar ändrade gränser i större eller mindre utsträckning för ett antal hittillsvarande tomter eller för endast någon enstaka tomt. Vidare kunna ändringar föranledas av ny stadsplans fastställande, i det att t. ex. vissa områden, som hittills ingått i tomter, enligt den nya stadsplanen skola uteslutas ur tomtindelning för att utläggas till gator eller andra allmänna platser. Enligt FBL 1 kap. har i dessa fall den nya tomtindelningen och den nya stadsplanen avstyckande verkan. *En särskild avstyckningsförrättning erfordras sålunda icke.* Men sagda avstyckande verkan inträder i regel icke omedelbart genom fastställelse å tomtindelningen, resp. stadsplanen. Det inträffar nämligen ofta att den nya stadsplanen eller den nya tomtindelningen tills vidare väsentligen stannar på papperet, i det att ändringarna på grund av byggnadsförhållanden, äganderätts- och inteckningsförhållanden etc. först successivt kunna i skilda avseenden genomföras i praktiken. Det är ett önskemål att, så ofta tillfälle erbjuder sig, bringa överensstämmelse mellan de »administrativt bildade tomterna» enligt den nya tomtindelningen och de faktiska förhållandena. Om nu ägaren av en tomt, vars gränser icke överensstämma med den nya tomtindelningen, finner det möjligt att ställa sig denna till efterrättelse genom att t. ex. överlåta till sin granne den del av sin tomt, som enligt den nya tomtindelningen bör tilläggas grannens tomt, och de båda tomterna härigenom kunna erhålla de gränser som äro avsedda — efter vederbörlig prövning av sammanläggningsfrågan i sinom tid från rättens sida — så har den nya tomtindelningen på en viss punkt kommit närmare sitt förverkligande. Dess avstyckande verkan inträder i och med att förvärvaren *söker lagfart* å sitt fång, se FBL 1: 3. Jfr NJA 1913 s. 506, i vilket rättsfall lagfart vägrades då tomtdelen förvärvats av annan än ägaren till den tomt med vilken den enligt den nya stadsplanen skulle sammanläggas. Numera skulle lagfart även i detta fall ha beviljats. Se även FRK XXVI s. 42 och FBL 7: 3.

Vad beträffar stadsplanens avstyckande verkan, inträder den t. ex. därmed att staden söker lagfart å ett förvärv av en tomtremsa som enligt stadsplanen skall tillföras en gata. Därest staden själv skulle redan förut vara ägare till en tomt, varav en del enligt stadsplanen skall tillföras gatan, erfordras givetvis icke någon lagfart, utan den avstyckande verkan inträder i och med fastställelsen av stadsplanen.

Enligt andra stycket av 9 § gälla de i lagrummet upptagna föreskrifterna även för ort å landet, varest finnes tomtindelning såsom för stad, oavsett för övrigt om fastighetsregister såsom för stad skall finnas eller icke.

10 §. Kan till följd av de i 6, 7, 8 och 9 §§ givna föreskrifter sökt lagfart ej beviljas, eller finnes sökandens rätt vara tvistig, eller möter, enligt den i 18 § nämnda bok eller eljest, mot bifall till ansökningen annat hinder, som icke är av beskaffenhet, att den jämlikt 5 § genast bör avslås, förklare [rätten] ansökningen vilande i avbidan på hindrets undanröjande. Tvist, som bör avdömas innan ansökningen slutligen prövas, skall, om den ej redan är vid domstol anhängig, av [rätten] förvisas till särskilt utförande i laga ordning.

Är lagfartsansökning förklarad vilande till följd av hinder, varom i 7 § förmäles, skall kungörelse därom av [rätten] utfärdas, om sökanden det äskar. Varder ej, efter det genom sökandens försorg nämnda kungörelse blivit såväl en gång införd i allmänna tidningarna samt tidning inom orten, som av [rätten] bestämts, som ock, när fråga är om egendom å landet, tre gånger, minst en månad mellan varje gång, uppläst i kyrkan för den församling, där egendomen är belägen, klander å fånget instämt samt i [rättens] lagfartsprotokoll antecknat inom tre år efter sista kungörandet; och förekommer ej heller eljest anledning att annan äger bättre rätt till egendomen; då må den omständighet att förre ägarens åtkomst ej styrkes icke vidare utgöra hinder för lagfartens beviljande, där det visas, att sökanden eller han och hans rättsinnehavare oavbrutet under nämnda tre år varit i mantalslängd upptagna såsom ägare till fastigheten. Innan i ty fall ansökningen bifallas må, skall advokatfiskalen i kammarkollegiet däröver höras. *Lag den 29 maj 1964.*

Förevarande § har flera gånger undergått ändring. Sålunda fanns icke andra stycket i den ursprungliga texten utan tillades genom KF 22 april 1881, i samband med lagstiftningen om 20-årig hävd. Rörande sättet för kungörandet samt tidsfristen enligt andra stycket ha ändrade föreskrifter därefter givits genom lag 22 nov. 1912 och senast genom lag 30 april 1925.

Första stycket angiver vissa fall, då en lagfartsansökan skall förklaras *vilande*. Förut har i 5 § uttalats att ansökningen i där omnämnda fall bör omedelbart *avslås*. Sålunda äro vissa hinder för ett omedelbart beviljande av lagfarten av beskaffenhet att icke föranleda omedelbart avslag utan i stället ett beslut, varigenom ansökningen förklaras vilande. Ett sådant beslut bör skiljas från ett enkelt uppskovsbeslut, enligt vilket inskrivningsdomaren förklarat sig ämna å senare inskrivningsdag företaga ärendet till avgörande, vare sig detta avgörande sedan kommer att innefatta bifall, avslag eller ansökningens förklarande för vilande.

Ansökningen förklaras vilande »i avbidan på hindrets undanröjande». Inskrivningsdomaren skall i regel icke av sig själv upptaga frågan till avgörande, ej heller förelägga sökanden viss tid för ansökningens full-

följande. Även om domaren jämlikt första stycket, sista punkten, hänvisar sökanden att föra särskild talan om rätten till fastigheten, ankommer det på sökanden huruvida han vill efterkomma hänvisningen, och lagfartsökningen förefaller icke om han underlåter anhängiggöra rättegång. Men annan, som bestrider sökandens rätt, kan i rättegång yrka att vilandeförklaringen undanröjes. Se vidare 16 §.

Enligt hänvisningen till §§ 6, 7, 8 och 9 skall sålunda ansökningen förklaras vilande exempelvis om makes samtycke till överlåtelsen ej styrkts enligt 6 § 1 mom., om fångeshandling ej vunnit laga kraft enligt 6 § 2 mom., om fastställelse å lantmäteriförrättning ej visats enligt 6 § 3 mom. Men en sådan utgång av ärendets första handläggning kan även vara motiverad av andra skäl än sådana, som antydas genom hänvisningen till de föregående §§, nämligen om överhuvud mot ansökningens beviljande hinder möter »som icke är av beskaffenhet, att den jämlikt 5 § genast bör avslås». Särskilda fall av denna art äro omnämnda i lag 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, 1965 års jordförvärvslag och 1967 års förköpslag 12 §. Se även lag 19 juni 1919 om allmän flottled § 24. I praxis har lagfartsansökan av högsta domstolen förklarats vilande t. ex. då det ansetts tvistigt huruvida ett såsom fångeshandling åberopat testamente gåve sökanden äganderätt eller endast nyttjanderätt, och då besvär över beviljad lagfart anförts av fångesmannen, under påstående att försäljningen icke varit fullbordad. Jfr ock ovan under 5 § och nedan under 14 §. Hinder för lagfart föreligger däremot ej på den grund att tilläventyrs tvist råder angående fastighets *gränser*.

Andra stycket har, såsom ovan anmärkts, tillkommit såsom komplement till reglerna om förvärv av äganderätt till fastighet genom hävd, KF 22 april 1881 om tjuguårig hävd. Enligt sistnämnda lag kräves bland villkoren för hävd bl. a. vunnen lagfart. Sålunda förutsättes att lagfart skall kunna erhållas trots brist i fångesmannens åtkomst. Genom andra stycket i 10 § lagfartsförordningen anvisas just en möjlighet att vinna lagfart, oaktat sökanden ej kan styrka sin fångesmans lagliga åtkomst. Ett kungörelseförfarande äger rum i anledning av lagfartsansökan, varpå viss tid får förflyta, i avbidan på att möjligen någon annan skall göra anspråk på äganderätt till fastigheten genom klandertalan, eller att eljest nya upplysningar skola vinnas om rätten till egendomen. Efter den angivna tidens utgång kan därefter sökanden fullfölja ansökningen och under de förutsättningar, som i lagrummet uppställas, erhålla lagfart, trots bristen i fångesmannens åtkomst.

Enligt stadgandet får kungörelseförfarandet komma till användning endast i sådana fall då brist föreligger enligt 7 §. Den omständigheten att fångesmannen uraktlåtit lagfara sitt fång (8 §), är alltså ej anledning till kungörelse enligt 10 § andra st., se NJA 1948 s. 724 med hän-

visningar. I själva verket har det även avsetts, att kungörelse skulle få utfärdas endast såsom komplement till den bevisning, som skall föras angående fångesmannens rätt, då denne enligt den före 1876 gällande lagstiftningen ej var skyldig att lagfara sitt fång, se 7 §, jfd med 8 §. Däremot borde kungörelseförfarandet vara uteslutet ifall lagfart beviljats åt annan än fångesmannen, och kedjan av förvärv mellan den förre och fångesmannen icke kunde slutas. Se härom Lagberedningens förslag till JB II (1908) s. 291: »Där alltså lagfart blivit för annan än fångesmannen sökt, måste på vanligt sätt kedjan mellan fångesmannen och den, som senast erhållit lagfart, slutas innan lagfart kan beviljas. Om något kungörelseförfarande kan då icke bliva fråga. Enligt vad erfarenheten utvisar, har emellertid denna utväg blivit använd i vida större utsträckning än som varit avsett. Förbises får emellertid icke, att i många fall, där kungörelse utfärdats, förhållandena varit sådana, att på grund av bristande specialisering av boken det icke varit möjligt att säkert utreda, huruvida en där förut gjord anteckning om lagfart hänfört sig till den fastighet, som varit ifråga, eller till någon annan.» Lagberedningen var emellertid beredd att i sitt lagförslag medgiva kungörelselagfart i något större utsträckning än den för närvarande ansåg medgivet. Förslaget upptog nämligen den föreskriften att kungörelse får utfärdas, trots att egendomen är för annan än fångesmannen lagfaren, i de fall att »sökanden visar sannolika skäl att fångeshandlingen för fångesmannen förstörts eller förkommit och att hinder möter för utförande av talan mot den för vilken egendomen sist lagfarits, eller hans rättsinnehavare».

Klandertiden och den tid, under vilken sökanden skall ha varit antecknad i mantalslängden, har genom 1925 års lagändring blivit sänkt från fem till tre år. Annonseringen i Post- och Inrikestidningar har inskränkts från tre gånger till en gång, dock att samtidigt införts skyldighet att införa kungörelsen en gång även i ortstidning. Vidare har genom den sista lagändringen stadgats, att kungörelsen skall uppläsas endast i kyrkan för den församling, där fastigheten är belägen (ej såsom förut även i angränsande församlingars kyrkor).[7]

Ang. åligganden för advokatfiskalen i kammarkollegiet i följd av §:ns sista punkt se KK 9 okt. 1964.

Sedan aktsystem införts, sker den i paragrafen omnämnda anteckningen i lagfartsprotokollet direkt i fastighetsboken, lag om handläggning av inskrivningsärenden 15 §.

11 §. Då lagfart är beviljad, utfärde [rätten] därom bevis. I detta bevis skall fånget samt vid köp jämväl köpeskillingen anmärkas. Före-

[7] Ang. kungörande i kyrka se lag 13 mars 1942.

kommer villkor, som inskränker ägarens rätt att egendomen överlåta eller med inteckning belasta, eller är ägarens behörighet sålunda inskränkt genom annans på testamente grundade rätt att nyttja egendomen, varde det ock anmärkt. *Lag den 28 maj 1968,*

som trätt i kraft den 1 juli s. å.

Genom en lagändring 1930, tillkommen i samband med den nya testamentslagen, har den ursprungliga föreskriften angående vad lagfartbevis skall innehålla kompletterats med en hänvisning till sådana fall då en ägares behörighet att överlåta eller inteckna fastigheten är inskränkt genom testamentarisk nyttjanderätt för annan person, se ÄB 12 kap.

Det *lagfartsbevis,* som här omtalas, är en särskilt utfärdad handling rörande beslutet om lagfarts beviljande. Därjämte tecknas emellertid enligt praxis ett *bevis å fångeshandlingen,* innehållande att på grund av denna handling meddelats lagfart å fånget för viss person ävensom datum för lagfartsbeslut och paragraf i protokollet. Sistnämnda slags bevis har uttryckligen föreskrivits i 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden, 9 §. Ett tredje bevis rörande lagfart är *äganderättsbeviset,* som av domhavanden på begäran utfärdas till intygande av vem som senast fått lagfart å en fastighet och förty enligt lagfartsboken synes vara ägare. Rörande äganderättsbevis se KK 25 febr. 1921 7 §:

»Bevis avseende för vem lagfart senast beviljats eller sökts å fast egendom, som angiven dag varit föremål för lagfart eller inteckning, skall, där egendomen efter sagda dag uppdelats genom klyvning, ägostyckning, avsöndring eller annorledes, jämte återstoden av den ursprungliga egendomen upptaga varje nybildad egendom med angivande av såväl dagen, då lagfart därå första gången söktes, som ock för vem lagfart å den egendom senast beviljats eller sökts jämte dagen, då det skett.

Begäres äganderättsbevis av mera begränsat innehåll eller framgår av omständigheterna, att angivande av viss frånskild fastighet icke är av betydelse för det ändamål, för vilket bevis äskas, varder bevisets omfattning därefter lämpad.»

Utan direkt stöd i lag hade den praxis utbildat sig, att bevis åtecknas fångeshandling även angående beslut om vilandeförklaring; vid somliga domstolar jämväl rörande andra beslut i lagfartsärenden. Denna praxis har genom 1932 års lagstiftning legaliserats; jfr SvJ 1959 s. 184. Bevis skall å fångeshandlingen tecknas om varje inskrivningsdomarens beslut eller åtgärd i lagfartshänseende. Därest beslut innefattar annat än bifall till ansökning om lagfart, skall sökanden eller hans ombud i rekommenderat brev genast underrättas om skälen för beslutet, 9 § i 1932 års lag.

12 §. Överlåter någon egendom till flera, gälle den överlåtelse, därå lagfart först sökes. Har lagfart å de särskilda överlåtelserna blivit sökt samma dag, vare den överlåtelse gällande, som först skedde. Uppstår tvist om företrädet dem emellan, vare lag som i 10 § sägs.

Den svenska lagstiftningen står på den principiella ståndpunkten, att vid köp äganderätten till fast egendom övergår genom köpavtalet, se JB 1: 2. Lagfarten har i allmänhet icke betydelse för äganderättens uppkomst. Ett undantag utgör den förut omnämnda regeln att hävdetiden enligt 1881 års lag räknas från vunnen lagfart. Ett annat undantag framgår av stadgandet i JB 11: 4, jft med 22 § lagfartsförordningen, och ett tredje uttalas i förevarande lagrum. Vid kollision mellan fång från samme ägare tillmätes åt *lagfartsansökan* en prioritetsverkan. Enligt praxis är dock denna prioritetsverkan beroende av *god tro* hos förvärvaren, NJA 1875 s. 348; 1890 ss. 8, 13; 1901 s. 334; 1936 s. 405. Lagb:s fsl. till JB 1960 s. 535 ff.; *Cervin* i SvJ 1963 s. 91 ff.

Tvist mellan två konkurrerande förvärvare kan uppkomma icke blott då samma fastighet i dess helhet föryttrats till olika personer genom svikligt förfarande från säljarens sida, utan även t. ex. i sådana fall då en lägenhet först frånsålts fastigheten och därefter stamfastigheten sålts, *innan avstyckningen blivit fastställd* och utan att förbehåll skett vid det senare köpet beträffande det frånsålda området, se t. ex. NJA 1912 s. 377. Annorlunda förhåller det sig med prioritetsfrågan om försäljningen skett efter avstyckningens fastställande. Det avstyckade området har då blivit en rättsligen bestående fastighet innan överlåtelsen av stamfastigheten skedde och omfattas icke av en lagfartsansökan, som gäller den senare. Det föreligger icke tvesalu utan överlåtelse av två skilda fastigheter. Se härom lagrådet i prop. nr 108 vid 1932 års RD s. 74 ff. »Avgörande är icke tidpunkten för avstyckningens införande i fastighetsregistret utan tidpunkten för avstyckningens fastställande.» Jfr ock NJA 1935 s. 459.

En verklig prioritetsfråga uppstår sålunda endast om samma fastighet varit föremål för två överlåtelser. Denna situation har icke heller ansetts föreligga i följande fall: A har överlåtit en lägenhet för avstyckning till B och därefter stamhemmanet med förbehåll angående lägenheten till C, som i sin tur sålt hemmanet till D utan att stipulera förbehåll angående lägenheten. Vid tvist mellan B och D angående äganderätt till lägenheten har B segrat, oavsett god tro hos D och tidigare lagfartsansökan, enär överlåtelsen från C till D icke kunde omfatta lägenheten, som C enligt köpavtalet icke hade förvärvat; NJA 1933 s. 345; jfr även 1938 s. 417.

Bestämmelsen i detta lagrum avser endast kollision mellan flera över-

låtelser och tillämpas i praxis endast å *frivilliga överlåtelser*. Den som genom expropriation förvärvat eller å exekutiv auktion inköpt en fastighet behöver sålunda ej vika för någon, som tidigare sökt lagfart på grund av ett senare förvärv från förre ägaren, NJA 1921 s. 94. Ingen skillnad göres mellan onerösa och benefika överlåtelser. I överensstämmelse med uttalande de lege ferenda i Lagberedningens förslag till JB II 1908 (s. 299) torde stadgandet böra tillämpas även i avseende å förhållandet mellan de bägge förvärvarnes successorer, se *Undén* Svensk sakrätt II § 16. Om sålunda t. ex. den senare köparen icke själv sökt lagfart men sådan sökes av hans efterman innan lagfart sökes av den tidigare köparen eller hans successor, så bör den tidigare lagfartsansökningen tillerkännas prioritetsverkan enligt denna §, NJA 1932 s. 712.

Den som utan god tro förvärvat fastigheten måste vika för den tidigare förvärvaren trots att han före denne sökt lagfart. Men har han lyckats överlåta fastigheten till annan som var i god tro vid förvärvet, torde denna var skyddad i sitt förvärv, se NJA 1929 s. 111. Samma regel torde gälla om fastigheten övergått till arvingar som varit i god tro vid åtkomsten, se *Undén* § 16 och SvJ 1943 rf s. 7. I Lagberedningens förslag till lagtext uttalas även att den tidigare lagfartsansökningens prioritetsverkan inträder »där den, för vilken egendomen lagfarits, eller annan, till vilken egendomen må hava från honom övergått, var i god tro, när han åtkom egendomen».[1]

Sökes lagfart samma dag, »vare den överlåtelse gällande, som först skedde.» En tidigare lagfartsansökan skulle i detta fall kunna tillerkännas prioritetsverkan endast försåvitt man fäste avseende vid vilken tidpunkt på dagen ansökningen ingivits. Detta har dock ej befunnits möjligt. För övrigt märkes, att såväl enligt 20 § LF som enligt 3 och 6 §§ i 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden lagfartsärende må upptagas endast vissa dagar. Ifall ansökningen skett mellan dessa tider genom handlingarnas ingivande till domstolens kansli anses den dock ha gjorts först å nästa dag för lagfartsärendens handläggning (nästa inskrivningsdag).

Sista punkten i 12 § hänvisar till reglerna i 10 § angående särskild rättegång för utförande av tvist om rätten till fastigheten. Medan sådan tvist pågår, kunna två eller flera lagfartsansökningar för olika personer samtidigt vara vilandeförklarade.

Angående förvärv av område för järnväg se 1880 års förordning 6 § andra st.

LF innehåller icke fullständiga bestämmelser angående lagfartens prioritetsverkningar. Ett annat fall behandlas i inteckningsförordningen

---

[1] Kollision mellan den som förvärvat fastighet av A och den som förvärvat samma fastighet av A:s arvingar (testamentstagare) torde även behandlas enligt regeln i 12 §.

14 §, varest föreskrives att vid kollision mellan äganderättsförvärv genom överlåtelse, å ena sidan, och utfästelse om panträtt genom inteckningsmedgivande från förre ägaren, å andra sidan, dagen för ansökningen om inskrivning (lagfart, resp. inteckning) är avgörande för prioriteten. Sökes inteckning och lagfart samma dag, har äganderätten företräde. Nye ägarens företräde är oberoende av hans goda tro, dvs. oberoende av huruvida han kände till eller icke att inteckningsmedgivande lämnats av förre ägaren. Denna prioritetsregel gäller dock ej undantagslöst. Inteckning, som sökes till säkerhet för ogulden köpeskilling inom den i JB 11: 2 förskrivna fristen, blir gällande även gentemot senare ägare som tilläventyrs sökt lagfart tidigare än eller samtidigt med att inteckningsansökningen gjordes. Å andra sidan har äganderätten företräde, trots att inteckning sökes förr än lagfart, om fastigheten förvärvats å exekutiv auktion, NJA 1885 s. 455.

Rörande kollision mellan ny ägare och innehavare av andra begränsade sakrätter, upplåtna av förre ägaren, finnas regler i IF §§ 46, 48 (nyttjanderätt), 54 (avkomsträtt), 56 (servitut); nyttjanderättslagen 1: 3, 2: 28 (arrende), 3: 29 (hyra), 4: 8 (tomträtt), 5: 2 (vattenfallsrätt). Jfr även lag 22 juni 1920 om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft 15 §. I samtliga dessa fall utom det sista gäller såsom allmän regel att tidigare ansökan om inskrivning giver prioritet, medan vid ansökning samma dag äganderätten har företräde. Dock gälla specialbestämmelser om arrende och hyra.

Lagfarten har betydelse såsom prioritetsgrundande även i förhållande till förre ägarens borgenärer. Trots överlåtelse av en fastighet i laga form kunna förre ägarens borgenärer få utmätning däri, innan förvärvaren sökt lagfart å sitt fång. Denna avvikelse från regeln i UL § 68 att »ej må i gäldenärs bo något utmätas, som finnes höra annan till», har framkallats av erfarenheten att gäldenärer sökt undvika utmätning i fastighet genom upprättande för skens skull av överlåtelsehandlingar, varå lagfart sedan aldrig sökes. Enligt UL § 82 medför sålunda icke förvärvet, men ansökan om lagfart skydd mot att utmätning efteråt sker för överlåtarens gäld (förutsatt givetvis att fordringen ej är förenad med panträtt i fastigheten). En lagfartsansökan medför under vissa förutsättningar prioritet även om den sker inom viss kortare tid efter utmätningen, se UL § 82 andra st. Samma regler i avseende å lagfartsansökningens prioritetsverkan gälla vid utmätning av ägarehypotek, UL § 82 fjärde st.

Lagfartsansökningen har betydelse för förhållandet mellan förvärvare av fastighet och överlåtarens konkursbo, i det återvinningsfristen räknas från dagen för lagfartsansökan, KL §§ 28, 32.

Bland prioritetsregler kan även nämnas stadgandet i JB 11: 2. Fristen för säljare att med förmånsrätt framför köparens borgenärer söka in-

teckning för ogulden köpeskilling beräknas med utgångspunkt från den dag lagfart *beviljats* åt köparen.

Angående lagfartens *legitimerande* verkningar se vid 15 §.

13 §. Var, som till rätten instämt klander å annans åtkomst till fast egendom eller käromål om återgång av köp, byte eller gåva, så ock om rätt till lösen av frälseskattejord eller frälseränta eller om annan lösningsrätt till fast egendom, vare skyldig låta denna talan i lagfartsprotokollet antecknas; lyder egendomen under flera rätter, skall anteckning göras vid var av dem. Har sådan anteckning ej skett, då käromålet till handläggning förekommer, give den rätt, dit saken är instämd, käranden nödig tid därtill, och vile emellertid käromålet. Försummas denna tid, vare käromålet förfallet.

14 §. Sökes lagfart å egendom samma dag sådan anteckning sker, som i 13 § sägs, eller efteråt, vare ansökningen vilande till dess det visas, att laga kraft ägande dom finnes i den sak, varom anteckning blivit gjord.

Angående anteckning av vissa käromål i lagfartsprotokoll och lagfartsbok — eller, förutom i dagboken, direkt i fastighetsboken, sedan aktsystem införts — se även jorddelningslagen 21: 36, lagar 8 nov. 1912, 12 april 1935, 6 maj 1938 (ang. frälseräntor etc.).

Föreskrifterna i 13 och 14 §§ äro motiverade av hänsyn till tredje mans intresse. Det har synts angeläget att lagfartsprotokoll och lagfartsbok lämna upplysning rörande anhängig rättegång av denna art, med hänsyn därtill att ett bifall till käromålet kan leda till undanröjande av verkningarna av beviljade lagfarter och inteckningar, se nedan vid 15 §. Påföljden av försummad anteckning är att käromålet förfaller. Ny rättegång kan dock anhängiggöras. Sedan anteckning enligt 13 § gjorts — sådan anteckning betraktas som inskrivningsärende och skall ske å inskrivningsdag — är emellertid inskrivningsdomaren förhindrad att bevilja lagfart för ny ägare. Sökes lagfart samma dag som anteckning skett eller senare, skall lagfartsansökningen sålunda enligt 14 § förklaras vilande.

Det ankommer därefter, såsom eljest, på sökanden att fullfölja ansökningen, när laga kraft ägande dom i saken finnes. Har käranden vunnit målet, kan han med företeende av domen erhålla lagfart. Se för övrigt 16 § och ang. tillämpningen av 14 § SvJ 1958 s. 451.

15 §. Utan hinder av lagfart må talan å fång lagligen prövas.

Det är för vårt gällande inskrivningsväsende en huvudprincip att vunnen lagfart icke avskär klandertalan rörande den fasta egendomen.

Icke lagfarten i och för sig, utan först lagfart i förening med de övriga förutsättningar som stadgas för vinnande av hävd å fast egendom medför ett exstinktivt förvärv av fastigheten — jfr dock 12 §.

I detta sammanhang må även erinras om reglerna i GB 6: 4 och GB:s Prom.lag § 5 mom. 6 avseende makes föryttring av fastighet, som har karaktären av giftorättsgods resp. samfälld egendom, utan andra makens samtycke. Klandertalan från sistnämnda makes sida är avskuren sedan ett år förflutit från det förvärvaren beviljats lagfart.

I överensstämmelse med grundsatsen att lagfart ej i och för sig skyddar mot klander av äganderätten gäller att den som fått sig upplåten begränsad sakrätt till fast egendom av annan än rätte ägaren icke är skyddad redan på den grund att upplåtaren hade lagfart och sålunda framstod såsom ägare enligt fastighetsboken, se IF 60 §. Av KF om 20-årig hävd 4 § framgår att endast under de i lagrummet angivna förutsättningarna en beviljad inteckning (vare sig fråga är om panträtt eller om annan begränsad sakrätt) blir beståndande gentemot vindikanten. Se beträffande ett annat undantagsfall ÄB 25: 7.

Lagfarten har dock en legitimerande verkan såtillvida, att inteckning i fastigheten icke beviljas annat än efter medgivande, resp. på grund av upplåtelse av den som erhållit lagfart å fastigheten. Se IF §§ 12, 41, 54, 55, 58: 1; lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt §§ 3, 17.

Ej heller må sammanläggning av fastigheter ske utan att sökanden erhållit lagfart, 1926 års lag om sammanläggning av fastigheter å landet 14 §, FBL 3: 3; 4: 2.

Den som senast sökt lagfart betraktas såsom legitimerad att svara i vissa inteckningsmål, se IF 18 § 2 mom., 54 §, samt att medgiva dödning och postposition av inteckning, se SvJ 1917 s. 37 och 1928 s. 575 samt *Lamm* Inteckning ss. 41, 55 och 145.

16 §. Nu visas att hinder, varför lagfartsansökning lämnats vilande, blivit undanröjt, eller att annan omständighet, som föranlett särskild anteckning i lagfartsprotokollet, ej vidare äger rum, varde då det förändrade förhållandet i nämnda protokoll antecknat, och meddele [rätten] i överensstämmelse därmed beslut över lagfartsansökningen, där sådan är vilande.

Såsom i det föregående anmärkts, beror det på lagfartssökanden att fullfölja en ansökan, som förklarats vilande. I denna § gives föreskrifter härom. Stadgandet berör det fall att hindret blivit undanröjt, men icke den möjligheten att tvärtom hindret visar sig vara definitivt. Om i sådant fall sökanden ej ånyo upptager lagfartsärendet och anteckningen i fastighetsboken om ansökningen kvarstår, kan den tydligen bli ett obehörigt hinder för ägaren att förfoga över fastigheten. Han

kan därför genom rättegång mot lagfartssökanden yrka undanröjande av vilandeförklaringen. Har anteckning skett i lagfartsprotokollet (resp. inskrivning i fastighetsboken sedan aktsystem införts enligt 1932 års lag) om sådan talan, varom förmäles i 13 §, bör envar av parterna efter det laga kraftvunnen dom föreligger kunna yrka att anteckning sker i lagfartsprotokollet (resp. inskrivning i fastighetsboken) om »det förändrade förhållandet», dvs. rättegångens avslutande genom dom och dennas innehåll. Vanligen torde ock i rättegången yrkande framställas av käranden om lagfartens eller vilandeförklaringens undanröjande, varför domstolen vid bifall till käromålet jämväl har beslutat i sistnämnda hänseende, jfr NJA 1913 s. 632.

De gällande bestämmelserna äro dock otillfredsställande, i det att vilandeförklaringar kunna för obestämd tid belasta fastighetsböckerna på grund av uraktlåtenhet från sökandens sida att fullfölja en ansökning.[2] I Lagberedningens förslag till JB II (1908) har fördenskull upptagits en regel enligt vilken lagfartsansökan i vissa fall måste fullföljas inom tid, som av domaren förelägges, vid äventyr att ansökningen varder avslagen.

[17 §.]

Denna paragraf, som handlade om lagfartsförteckningar, har enligt lag 5 mars 1948 upphört att gälla.

Om uppgiftsskyldighet för inskrivningsdomare angående sökta lagfarter se numera KK 5 juni 1953 (uppgifter till lokal skattemyndighet och Statistiska Centralbyrån) och KK 28 maj 1948 (uppgifter till lantbruksnämnd), införda i lageditionen vid 17 § LF.

18 §. Vid rätten skall föras bok i överensstämmelse med lagfartsprotokollet, så inrättad att därav lätteligen kan ses: varje egendom däråt lagfart blivit sökt, tiden då det skett, sökandens namn, fånget samt sådan inskränkning i ägarens rätt, varom i 11 § förmäles, så ock tiden då lagfart blivit beviljad eller avslagen.

Då anteckning skett efter 13 och 16 §§ i denna förordning eller enligt lagen om fastighetsbildning i stad, varde ock det i boken anmärkt.

De närmare föreskrifterna om bokens förande meddelas av Konungen. *Lag den 25 april 1930.*

som trätt i kraft den 1 januari 1931.

Se ock *K. Br. till Svea Hovrätt d. 16 mars 1928* ang. vissa anteckningar i lagfartsboken i anledning av avvittring i Västerbottens och Norrbottens läns lappmarker, i lageditionen vid 18 §.

Genom lag 12 maj 1917 tillades till paragrafen i dess ursprungliga lydelse bestämmelsen i andra stycket att jämväl anteckning enligt lagen

[2] Jfr ang. olägenheter härav *Edling* i SvJ 1934 s. 491; *af Trolle* ib. 1950 s. 784.

om fastighetsbildning i stad skall införas i boken. I samband med den ändring, som i anledning av 1930 års testamentslag vidtogs i 11 §, har en jämkning skett även i förevarande lagrum, i det en inskränkning i ägarens rätt, betingad av testamentarisk nyttjanderätt, skall antecknas i lagfartsboken.

Fastighetsböcker ha på landet utgjorts av lagfartsbok och inteckningsbok, medan i stad förts en för lagfarts- och inteckningsärenden gemensam fastighetsbok. Närmare föreskrifter om dessa böcker äro givna i KK 14 sept. 1875. På grund av bestämmelserna i 1932 års FbkL ha nya fastighetsböcker upplagts på landet av samma typ som städernas fastighetsböcker. Lagfarts- och inteckningsärenden inskrivas sålunda i samma bok.

Föreskriften om anteckning i lagfartsbok rörande inskränkning i ägarens rätt att överlåta eller inteckna egendomen är tillkommen i tredje mans intresse. Dock är anteckningen ej en förutsättning för villkorets giltighet.

Angående anteckningar i lagfartsprotokoll och lagfartsbok se även ovan vid 13 § samt lagen om fastighetsbildning i stad 3: 7; 4: 2; lag om sammanläggning av fastigheter å landet 20 §.

Om lagfartsprotokoll se KF 16 juni 1875 ang. särskilda protokoll över lagfarter, inteckningar och andra ärenden.

[19 §.]

[20 §.]

Båda dessa lagrum äro upphävda genom lag 3 juni 1932 med vissa bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden.

[21 §, som handlade om fullföljd av talan, är upphävd. Se nu 11 § i 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden.]

22 §. Där enligt lag eller författning något rättsförhållande är beroende därav, att uppbud skett, skall vad sålunda om uppbud är stadgat gälla om lagfart, som enligt denna förordning beviljas.

Kommer någon, som å sitt fång erhållit fasta, och visar för [rätten] upp sin fångeshandling jämte bevis att fasta meddelad är, låte [rätten] anteckning om fånget och fastan göras i lagfartsprotokollet och i den bok, som omförmäles i 18 §. *KF den 22 april 1881.*

Andra stycket av förevarande § är tillkommet i samband med 1881 års lagstiftning om 20-årig hävd. Enligt denna lagstiftning är vunnen lagfart utgångspunkt för beräkningen av hävdetid, dock med den modifikationen att lagen ej har återverkande kraft, varför tiden löper från lagens ikraftträdande d. 1 jan. 1882, fastän lagfart erhållits före sist-

nämnda tidpunkt, se KF om tjuguårig hävd 3 §. Men enligt samma lagrum är lagfart, vunnen före 1 jan. 1876 — dvs. före lagfartsförordningens ikraftträdande — icke likställd med lagfart som meddelats efter sagda dag. Orsaken är att sådan äldre lagfart icke lika lätt kunnat konstateras, eftersom lagfartsböcker inrättades först genom 1875 års förordning. Följaktligen kunde man vid uppställande av hävdevillkoren taga hänsyn till dylik äldre lagfart (fasta) endast om anteckning därom gjorts till lagfartsprotokollet efter 1 jan. 1876 och därmed influtit även i lagfartsboken. Denna föreskrift i KF om 20-årig hävd, 3 §, kompletteras med bestämmelsen här ovan i andra st., då där sägs att, om någon visar upp sin fångeshandling jämte bevis om fasta, rätten skall göra anteckning om fånget och fastan i lagfartsprotokoll och lagfartsbok (fastighetsbok). Dagen för anteckningen i protokollet blir då den tidigast möjliga utgångspunkten för hävdetiden.

Ifrågavarande bestämmelse åsyftar även att överhuvud vinna större fullständighet i böckerna.

Enligt 1932 års lag om handläggning av inskrivningsärenden 1 § skall rättens funktion i dessa ärenden övertagas av inskrivningsdomaren och enligt 15 § samma lag skall, där aktsystem är infört, inskrivning göras i fastighetsboken direkt.

23 §. Denna förordning skall lända till efterrättelse från den 1 jan. 1876.

Lagfartsansökning, som vid nämnda tid är på rättens prövning beroende, behandlas enligt denna författning; och skall där uppbud skett, men fasta ännu icke utfärdats, lagfarten anses slutad å den rättegångsdag, då lagfartsärenden första gången förekomma, sedan denna förordning trätt i kraft.

Skulle med hänsyn till särskilda förhållanden i någon ort hinder möta mot förande av sådan bok, som i 18 § omtalas, må anstånd därmed av Konungen medgivas.

Samtidigt med lagfartsförordningen utfärdades *KF ang. ändring av gällande stadganden om lagfart å fast pant.* Jfr lageditionen vid JB 9: 1 och *Nordling* s. 131 ff.

De egenartade jordförhållandena i vissa delar av Kopparbergs län — kännetecknade bl. a. av en långt driven ägosplittring och ägoblandning, tillämpning av andra grunder än i det övriga landet för fastighetsbildningen och för mått å fastigheterna (jordatal) samt synnerlig ovisshet och otrygghet i äganderättsförhållanden — föranledde statsmakterna att vidtaga särskilda åtgärder för att bringa reda och bättring i fastighetsväsendet. Denna lagstiftning, vari ingår en lagfartslag, tillkom efter omfattande utredningar av den s. k. Dalautredningen — under ledning av generaldirektör *T. Nothin* — och trädde i kraft den 1 juli 1932.

Genom denna lagfartslag, som skulle tillämpas i stället för den allmänna lagfartsförordningen i den mån den innehöll avvikelser från denna, bereddes möjlighet till ett speciellt lagfartsförfarande i anknytning till laga skifte inom en by. Vid skiftet skulle verkställas en särskild äganderättsutredning, varpå domstolen utfärdade kungörelse om att sådan utredning skett i ungefärlig överensstämmelse med reglerna om kungörelse i LF § 10. Sedan därefter skiftet blivit slutligt fastställt och ett år förflutit efter sista kungörandet, skulle lagfart sökas av envar, som vid skiftet med äganderättsutredningen befunnits vara ägare av fast egendom inom byn. Lagfart beviljades sedan, icke på grundvalen av fångeshandling utan med stöd av skiftet och äganderättsutredningen, dock under förutsättning att den fasta egendomen var i jordregistret upptagen såsom särskild fastighet eller utgjorde kvotdel av sådan fastighet. Även andra förutsättningar för lagfart enligt den allmänna LF bortföll, såsom krav på föregående ägares lagfart. Om fast egendom, varå lagfart söktes, ej var av den beskaffenhet, som nyss sagt, gällde särskilda bestämmelser.

Den nämnda speciallagstiftningen befanns emellertid inte effektiv nog. Genom *lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastighet i vissa fall i Kopparbergs län,* som trädde i kraft den 1 juli 1962, öppnades möjlighet till ett mera genomgripande förfarande för äganderättsutredning såväl beträffande områden där den äldre lagstiftningen kunnat tillämpas som överhuvud å områden inom länet, där äganderätten är oviss eller fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. För lagens tillämpning kräves det förordnande i varje särskilt fall av K. Maj:t. Utredning enligt dessa bestämmelser förutsätter samverkan mellan förrättningsmannen och sakägarna och utmynnar i en s. k. äganderättsförteckning. Genom förrättningen legaliseras med viss begränsning sämjedelningar och liknande privata åtgärder, företagna före den 1 juli 1962.[3]

Sedan det visat sig att behov av den nya lagens bestämmelser framträtt även i andra delar av landet, har 1962 års lag genom en ny lag av 1963 fått generell giltighet.

Ang. lagfartsärendens överflyttning från rätten till inskrivningsdomaren se 1932 års lag, införd här nedan.

---

[3] Se närmare SvJ 1962 s. 589.

Lag den 3 juni 1932 med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden[1]

Om inskrivningsärendens upptagande och behandling

1 §.

Ärenden angående lagfart å fång till fast egendom och inteckning i sådan egendom samt inskrivning av tomträtt, vattenfallsrätt och fång till sådan rätt ävensom inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt, så ock andra ärenden, vilka efter vad därom är föreskrivet skola antecknas i lagfarts-, intecknings- eller tomträttsprotokollet (inskrivningsärenden), skola upptagas och behandlas av inskrivningsdomaren i rättens ställe; och skall vad i lag eller författning finnes stadgat i avseende å rätten eller domaren härefter lämpas.[2] *Lag den 29 maj 1936.*

2 §.

Inskrivningsdomare i domsaga är den av tingsrättens lagfarna befattningshavare, som därtill är satt.

Om så erfordras, må flera inskrivningsdomare finnas. *Lag den 28 november 1969.*

3 §.

Inskrivningsärenden må upptagas allenast å särskilda inskrivningsdagar.

Inskrivningsdag må, där det prövas lämpligt, hållas särskilt för viss del av domsagan, så ock å annan ort än den, där domstolens kansli finnes. *Lag den 28 november 1969.*

4 §.

Inskrivningsdag skall hållas en gång i veckan, så framt förhållandena ej annat föranleda.

(Andra st. upphävt gm lag d. 15 juni 1934 ang. upphävande av gällande bestämmelser om förnyelse av inteckning.)

5 §.

Konungen bestämmer för varje domsaga, å vilka dagar och tider inskrivningsdag skall hållas, samt meddelar erforderliga föreskrifter, då fråga uppkommer om tillämpning av 2 § andra stycket eller 3 § andra stycket.

---

[1] Ändringarna i 2, 3, 5 och 12 §§ träda i kraft den 1 januari 1971.

[2] Inskrivningssakkunniga ha i sitt förslag, se Bet. 1930 s. 98 f., velat införa en fastare terminologisk skillnad mellan »inskrivning» och »anteckning» i fastighetsbok. Genom ordet inskrivas ha sakkunniga avsett att avgränsa den grupp av ärenden, som skola passera dagboken och handläggas å inskrivningssammanträde, från sådana omedelbara anteckningar i fastighetsboken som enligt hittills gällande stadganden fått göras i fastighetsboken utan förmedling av protokoll. Sistnämnda anteckningar avse särskilt fastigheternas indelning och beteckning, se ex. KK 31 dec. 1887 ang. anteckning i lagfarts- och inteckningsböckerna ang. förändringar i fastigheters namn, nummer och skattetal m. m., KK 25 juni 1909 om införande i fastighetsbok av beteckning, varunder fastighet upptagits i jordregistret.

Om kungörande av inskrivningsdag och vad därmed sammanhänger förordnar Konungen. *Lag den 28 november 1969.*

6 §.

Ansökan i inskrivningsärenden anses ej gjord innan den upptages å inskrivningsdag.

7 §.

Då ansökan göres om lagfart eller inteckning i fast egendom eller om inskrivning av tomträtt, vattenfallsrätt eller fång till sådan rätt eller ock om inteckning i tomträtt eller vattenfallsrätt, skall den till grund för ansökningen åberopade handlingen vara åtföljd av två till riktigheten styrkta avskrifter. Äro ej avskrifter ingivna, besörje inskrivningsdomaren mot stadgad avgift handlingens avskrivande. *Lag 29 maj 1936.*

8 §.

Över samtliga inskrivningsärenden skall genom inskrivningsdomarens försorg föras dagbok. Om dagbokens innehåll förordnar Konungen.

9 §.

Om inskrivningsdomarens beslut eller annan i inskrivningsärende vidtagen åtgärd utom såvitt angår anmälan om upphört innehav av inteckningshandling meddelas besked genom bevis, som tecknas å den till grund för ansökningen åberopade handlingen. Bevis om att inteckning förnyats får utfärdas särskilt. Beviset skall innehålla uppgift å det rum i fastighets-, tomträtts- eller vattenfallsrättsboken, vari inskrivning verkställts.

Innefattar beslutet, att ansökan ej bifallits, skall sökanden eller hans ombud genast i rekommenderat brev underrättas om skälen för beslutet.

Då lagfart eller inskrivning av tomträtt, vattenfallsrätt eller fång till sådan rätt beviljas, meddelas tillika särskilt bevis enligt vad därom är stadgat. *Lag den 28 maj 1968.*

10 §.

Där enligt lag eller författning ansökan bör göras eller fullföljas eller annan åtgärd i inskrivningsärenden vidtagas sist å det ting eller tingssammanträde, som först infaller sedan visst förhållande inträtt eller viss därifrån räknad tid förflutit, skall vad sålunda föreskrivits fullgöras senast å den inskrivningsdag, som först infaller efter det förhållandet inträtt eller den angivna tiden därefter förflutit.

11 §.

Över inskrivningsdomarens beslut må klagan föras hos hovrätten.

Om inskrivningsakter

12 §.

Om inrättande av akter för tillvaratagande av handlingar och utredning i inskrivningsärenden förordnar Konungen.

Har sådant förordnande meddelats, skola, i stället för vad i lag eller författning är stadgat om protokoll i inskrivningsärenden, bestämmelserna i 13–18 §§ lända till efterrättelse. *Lag den 28 november 1969.*

13 §.

Akterna skola efter Konungens bestämmande inrättas antingen för de särskilda fastigheterna eller ock för de särskilda ärendena efter deras nummerföljd i dagboken.

14 §.

Har i inskrivningsärende sökanden eller annan lämnat uppgift eller avgivit förklaring av betydelse för ärendets prövning, eller har särskild utredning i ärendet funnits nödig, skall vad därutinnan antecknats upptagas i akten och bestyrkas av inskrivningsdomaren.

15 §.

Bifalles ansökan i inskrivningsärende, varde i enlighet därmed inskrivning gjord i fastighets-, tomträtts- eller vattenfallsrättsboken. Bifalles ej ansökningen, skall i boken ske inskrivning, innefattande allenast att ansökningen avslagits eller förklarats vilande eller att ärendet uppskjutits; anteckning om skälen för beslutet upptages i akten.

Sker anmälan om förhållande, som efter vad i lag eller författning är stadgat skall antecknas i lagfarts-, intecknings- eller tomträttsprotokollet, varde inskrivning därom gjord i boken. *Lag den 29 maj 1936.*

16 §.

Då inteckningshandling uppvisas för åtgärd av annan inskrivningsdomare, skall anteckning därom göras i särskilt protokoll över sådana ärenden.

17 §.

Vad i särskilda författningar finnes stadgat om insändande till hovrätt av lagfarts-, inteckning- och tomträttsprotokoll skall äga motsvarande tillämpning i fråga om dagboken jämte handling varom i 7 § är sagt. *Lag den 29 maj 1936.*

18 §.

Närmare bestämmelser angående akter och vad därmed sammanhänger meddelas av Konungen.

19 §.

Anteckning, som i anledning av anmälan gjorts i fastighets-, tomträtts- eller vattenfallsrättsboken, skall avföras om den i inskrivningsärende eller annars finnes uppenbarligen ej längre vara av betydelse. Avförandet skall handläggas som inskrivningsärende. *19 § tillagd gm lag den 28 maj 1968.*

751351 1

ALMQVIST & WIKSELL 709830