

Regeringens proposition

1978/79: 191

om ändring i lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering;

beslutad den 15 mars 1979.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga det förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

BIRGIT FRIGGEBO

Propositionens huvudsakliga innehåll

En privat jorddelning som har skett före den 1 juli 1962 kan f. n. erkännas som fastighetsbildning (dvs. legaliseras) enligt särskilda regler i lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering.

I propositionen föreslås att möjligheterna till legalisering skall avse även vissa typer av förvärv som har skett efter den 1 juli 1962. Legalisering föreslås kunna ske dels av arealöverlåtelse, som tillkommit före utgången av december 1968, dels av förvärv av andel i samfälld mark och s. k. sämjeägoutbyten, som har tillkommit före utgången av december 1971.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 1979.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering

dels att i 1 § ordet "lantmäteristyrelsen" skall bytas ut mot "statens lantmåteriverk",

dels att 9 § skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

9 §

Sedan behövliga sammanträden hållits, skall fastighetsbildningsmyndigheten pröva vem som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom fastighet eller inom samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970: 988) samt upprätta förteckning i enlighet härmed (äganderättsförteckning). Förvärv vartill fordras tillstånd av myndighet får ej beaktas förrän tillstånd erhållits.

Har fastighet delats genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller annan privat jorddelning *före den 1 juli 1962*, skall varje del upptagas som särskild ägolott i äganderättsförteckningen. Detsamma gäller, om samfällighet som avses i första stycket avskilts eller delats genom jorddelning som nu sagts och, såvitt det skett genom arealöverlåtelse, hinder mot avstyckning icke skulle föreligga enligt 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970: 988).

Har fastighet delats genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller annan privat jorddelning, *som är giltig och ej är beroende av fastighetsbildning*, skall varje del upptagas som särskild ägolott i äganderättsförteckningen. Detsamma gäller, om samfällighet som avses i första stycket avskilts eller delats genom jorddelning som nu sagts och, såvitt det skett genom arealöverlåtelse, hinder mot avstyckning icke skulle föreligga enligt 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970: 988).

Andra stycket gäller ej sämjedelning, som har omfattat flera fastigheter, och sämjeägoutbyte, om fastighetsbildning i överensstämmelse med den privata jorddelningen medför skada för innehavare av fordran eller annan rättighet som besvärar fastighet eller del av fastighet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1979.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1979-03-15

Närvarande: statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Wirtén, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Cars, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition om ändring i lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering

1 Inledning

Lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering har trätt i kraft den 1 januari 1972 (prop. 1971: 180, CU 1971: 29, rskr 1971: 320).

Inom justitiedepartementet har upprättats en promemoria (Ds Ju 1977: 12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen¹. Promemorian innehåller bl. a. ett förslag till ändring i lagen om äganderättsutredning och legalisering.

En redogörelse för den tidigare behandlingen av privata jorddelningar bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*. Till protokollet i detta ärende bör vidare fogas aktuella delar av departementspromemorian som *bilaga 2* samt det nyss nämnda lagförslaget i promemorian som *bilaga 3*.

Promemorian har remissbehandlats. Härvid har angivet lagförslag föranlett yttranden av hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Nedre Norrland, Stockholms tingsrätt, statens lantmäteriverk, överlantmätarmyndigheterna i Uppsala, Jönköpings, Blekinge, Hallands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs och Jämtlands län, Danderyds kommun samt Sveriges lantmätareförening.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 4*.

Jag kommer att senare ta upp frågan om fortsatt översyn av fastighetsbildningslagstiftningen på grundval av de förslag som i övrigt lagts fram i departementspromemorian.

¹ Promemorian har inom justitiedepartementet upprättats av överdirektören Helmer Wallner.

2 Allmän motivering

2.1 Allmänna synpunkter

Enligt jordabalken, som trädde i kraft den 1 januari 1972, är privata jorddelningar ogiltiga. I 1 kap. 1 § andra stycket jordabalken sägs uttryckligen att sämjedelning är utan verkan. Till denna bestämmelse anknyter 4 kap. 7 – 9 §§ som handlar om förvärv av del av fastighet. Dessa bestämmelser innebär att förvärvets giltighet är beroende av att fastighetsbildning sker i överensstämmelse med förvärvet genom förrättning som skall sökas inom viss tid.

De angivna bestämmelserna i jordabalken ersatte lagen (1962: 166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom och lagen (1968: 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Dessa lagar, som innehöll förbud mot olika typer av privata jorddelningar, trädde i kraft den 1 juli 1962 resp. den 1 januari 1969.

De nu nämnda förbuden har inte drabbat förvärv som har skett före ikraftträdandet av jordabalken eller de två speciella förbudslagarna. Sådana privata jorddelningar kan alltså vara civilrättsligt giltiga.

I syfte att få till stånd överensstämmelse mellan äganderättsförhållandena och den officiella fastighetsindelningen har införts möjligheter att få en privat jorddelning erkänd som fastighetsbildning, dvs. legaliserad. Tidigare lagstiftning är numera sammanförd i lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering (ÄULL). Legalisering kan ske både i samband med äganderättsutredning och vid särskild förrättning (9 och 17 §§). Legalisering kan f. n. endast ske av privat jorddelning som tillkommit före den 1 juli 1962.

Arealöverlåtelse som har skett under tiden den 1 juli 1962 – den 31 december 1968 drabbas inte av den förbudslagstiftning som jag tidigare har nämnt. Sådana arealöverlåtelse är alltså civilrättsligt giltiga men legalisering kan f. n. inte ske. Motsvarande gäller förvärv av en fastighets andel i samfällad mark som har skett under tiden den 1 juli 1962 – den 31 december 1971.

Frågan om en möjlighet till legalisering även av dessa förvärv har behandlats i den inledningsvis nämnda promemorian (Ds Ju 1977: 12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen. I promemorian föreslås att den begränsning av legaliseringsmöjligheterna beträffande dessa areal- och andelsförvärv som gäller enligt ÄULL slopas under förutsättning att förvärven är civilrättsligt giltiga och fortfarande består.

Vid remissbehandlingen har samtliga remissinstanser varit ense om att promemoriaförslaget bör genomföras. Några remissinstanser har tagit upp frågan om legalisering även av sämjeägoutbyten.

För egen del anser jag det viktigt att man erhåller överensstämmelse mellan den på äganderätt grundade indelningen av jorden och den officiella

fastighetsindelningen. Överensstämmelse kan ofta inte fås genom vanlig fastighetsbildning på grund av de krav på fastighetens beskaffenhet som gäller enligt fastighetsbildningslagstiftningen. Enligt min mening bör legalisering kunna ske även beträffande sådana privata jorddelningar som har skett efter den 1 juli 1962 och som är civilrättsligt giltiga. Jag kommer i det följande att gå närmare in på de olika typer av jorddelningar som är aktuella.

2.2 Arealförvärv

Genom lagen (1968: 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet blev arealförvärv för sin giltighet beroende av att området inom viss tid avskildes genom fastighetsbildning. Lagen trädde i kraft den 1 januari 1969 och avsåg enbart förvärv som skedde efter ikraftträdandet. Bestämmelserna om områdesförvärv återfinns numera i 4 kap. 7 § jordabalken.

Arealförvärv som har skett före den 1 juli 1962 kan som tidigare har nämnts legaliseras enligt ÄULL.

Frågan om behandlingen av arealförvärv som har skett under tiden den 1 juli 1962 – den 31 december 1968 aktualiserades vid tillkomsten av lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken (se prop. 1970: 145 s. 126; jfr prop. 1968: 127 s. 45).

I detta sammanhang konstaterades att det för sådant arealförvärv inte gäller något legalt villkor som gör förvärvet ogiltigt om fastighetsbildning inte sker. Enda sättet att få fastighetsbildning till stånd är att söka avstyckning i vanlig ordning. Sker inte detta och låter parterna inte förvärvet gå åter föreligger en form av privat jorddelning som inte kan legaliseras. Någon lagstiftningsåtgärd ansågs emellertid inte då böra vidtas. Det ansågs att det skulle bli lättare att överblicka problemen och finna den lämpligaste lösningen, sedan lagstiftningen om arealöverlåtelser hade varit i kraft en tid.

Frågan aktualiserades också under arbetet med ÄULL (se prop. 1971: 180 s. 59). Inte heller då ansågs att någon lagstiftningsåtgärd borde vidtas. Frågan borde ställas på framtiden.

Enligt min mening är tiden emellertid nu mogen att slutgiltigt lösa problemet med dessa arealförvärv. Detta kan i enlighet med promemorieförslaget enklast ske genom att möjlighet öppnas till legalisering enligt ÄULL av sådana arealförvärv som har skett under tiden den 1 juli 1962 – den 31 december 1968 och som ännu är giltiga. Jag förordar därför att en sådan ordning genomförs.

2.3 Förvärv av andel i samfälld mark

Förvärv av andel i samfälld mark omfattades inte av 1968 års områdesförvärvslag. Sådana förvärv blev för sin giltighet inte beroende av fastig-

+1 Riksdagen 1978/79. 1 saml. Nr 191

hetsbildning förrän den 1 januari 1972 genom en bestämmelse i 4 kap. 9 § jordabalken.

Andelsförvärv som har skett före den 1 juli 1962 kan legaliseras enligt ÄULL. Civilrättsligt giltiga andelsförvärv som har ägt rum under tiden den 1 juli 1962 – den 31 december 1971 kan däremot inte legaliseras enligt nuvarande ordning.

Enligt min mening bör man, i enlighet med promemorieförslaget, också beträffande andelsförvärven öppna möjlighet till legalisering enligt ÄULL. Jag föreslår därför att en sådan ordning genomförs.

2.4 Sämjeägoutbyte

Sämjeägoutbyte innebär att ägare av närbelägna fastigheter kommer överens om en gränsjustering eller annan jämkning av fastigheternas omfattning på marken.

Under remissbehandlingen av den tidigare nämnda promemorian har några remissinstanser ifrågasatt om man inte i detta sammanhang också borde införa möjligheter till legalisering av de sämjeägoutbyten som har skett under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1971, dvs. före jordabalkens ikraftträdande.

Äldre sämjeägoutbyten kan legaliseras enligt ÄULL, om åtgärden har skett före den 1 juli 1962 (se prop. 1971:180 s. 59). Sådana civilrättsligt giltiga sämjeägoutbyten som har skett senare kan däremot inte legaliseras enligt nuvarande bestämmelser.

I 18 § lagen om införande av nya jordbalken finns en bestämmelse om gränshävd. Om en fastighets gräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och det framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före jordabalkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller enligt bestämmelsen den sträckning i vilken gränsen har hävdats.

Det är inte möjligt att med stöd av bestämmelsen om gränshävd få till stånd en legalisering av varje sämjeägoutbyte som är civilrättsligt giltigt (se prop. 1970:145 s. 123).

Enligt min mening saknas det anledning att i detta sammanhang göra någon skillnad mellan å ena sidan arealöverlåtelse och andelsförvärv i samfällad mark och å andra sidan den privata åtgärd som ett sämjeägoutbyte innebär.

Jag föreslår därför att möjlighet nu också öppnas till legalisering av sådana rättsligt giltiga och alltjämt bestående sämjeägoutbyten som ägt rum under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1971.

Lantmätareföreningen har ifrågasatt om jordabalken innebär någon spärr mot sämjeägoutbyten och har härvid anfört att ägoutbyte inte kan jämföras med förvärv av fast egendom. Ägoutbyte nämns inte särskilt i jordabalken. Enligt min mening måste emellertid ägoutbyte jämföras med

förvärv av fast egendom när det gäller att tillämpa jordabalkens regler om förvärv av del av fastighet genom köp, byte eller gåva. Jag anser alltså inte att det kan råda någon tvekan om att ett sämjeägotbyte som sker efter den 1 januari 1972 blir ogiltigt om inte fastighetsbildning sker i enlighet med överenskommelsen. Någon ändring i jordabalken för att klargöra denna fråga anser jag inte nödvändig.

3 Upprättat lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

4 Specialmotivering

1 §

I paragrafen har ordet lantmäteristyrelsen bytts ut mot statens lantmäteriverk.

9 §

I paragrafens *andra stycke* har den nuvarande begränsningen av legaliseringsmöjligheterna slopats. Skälen härför har redovisats i den allmänna motiveringen.

Paragrafen avser äganderättsutredning men till följd av en hänvisning i 17 § kommer de utvidgade möjligheterna till legalisering även att gälla vid särskild legaliseringsförrättning.

Ändringen innebär att även arealöverlåtelser som har skett under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1968 och förvärv av en fastighets andel i samfällad mark, som har skett under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1971, kan legaliseras, om förvärvet alltså är civilrättsligt giltigt. Ändringen innebär också att alljämt bestående och civilrättsligt giltiga sämjeägotbyten kan legaliseras, om åtgärden skett under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1971.

Övergångsbestämmelser

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1979. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

5 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen

att antaga förslaget till lag om ändring i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering.

6 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga det förslag som föredraganden har lagt fram.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Fastighetsrättsenheten (L 1)

Privata jorddelningar*Inledning*

I Sverige har sedan länge funnits ett system för indelning av jorden i fastigheter och registrering av dessa fastigheter. Systemet har gett samhället möjlighet till kontroll av fastighetsindelningen i landet.

Fastighetsindelningen har naturligen varit föremål för ständiga ändringar. Vilka ändringar som kunnat tillåtas har angetts av den vid varje tillfälle gällande fastighetsbildningslagstiftningen. Ändringarna har i princip alltid krävt någon form av medverkan av samhället, i regel av lantmäterimyndighet.

Fastighetsindelningen har inte kunnat ändras enbart genom privata avtal. Detta har emellertid inte hindrat att jorden – vid sidan av den officiella fastighetsindelningen – varit föremål för omfattande s. k. privata jorddelningar.

Privata jorddelningar förekommer i fler olika former (se prop. 1962: 163 s. 4). Hit hör den enkla sämjedelningen, som innebär att ägarna av ideella andelar i en fastighet kommer överens om att för andelarna lägga ut vissa områden på marken. Avtalet kan gälla en fastighets hela enskilda ägområde eller bara en del av detta. Gäller avtalet flera fastigheter, som delas helt med bortseende av gränserna mellan fastigheterna, talar man om s. k. komplicerad sämjedelning. Delningen kan också gälla mark som är samfällad för flera fastigheter. Med delningen uphör den gemensamma äganderätten och varje andelsinnehavare blir ensam ägare till ett visst bestämt markområde.

Andra former av privat jorddelning är arealöverlåtelse och s. k. privat ägostyckning.

Arealöverlåtelse innebär att ett till gränserna bestämt område av en fastighet överläts utan att följas av utbrytning enligt gällande fastighetsbildningslagstiftning.

Med privat ägostyckning avses överlåtelse av ett till gränserna bestämt område av en fastighet, som dessutom anges motsvara viss kvotdel av fastigheten.

Till de privata delningarna räknas också överlåtelse av en fastighets andel i samfällad mark (prop. 1968: 127 s. 13). Hit kan slutligen också föras den privata åtgärd som kallas sämjeägoutbyte. Åtgärden innebär att ägare av närbelägna fastigheter kommer överens om en gränsjustering eller annan jämkning av fastigheternas omfattning på marken (prop. 1968: 127 s. 13).

De privata jorddelningarna gav tidigt upphov till betydande problem.

Ett problem hänger samman med att de privata delningarna länge inte underkastades kontroll från samhällets sida. Delningarna kunde genomföras på ett sätt som stred mot de vid tillfället gällande reglerna för fastighetsbildning. De enheter som bildades uppfyllde ofta inte de krav på fastighetens beskaffenhet som föreskrevs i lagstiftningen.

Ett annat problem beror på att de privata delningarna länge utgjorde en fullt laglig delningsform med viktiga rättsverkningar. Delningslotterna accepterades visserligen i allmänhet inte som fullvärdiga fastigheter och erkändes inte i fastighetsbildningssammanhang. Avtalen om delning var emellertid fullt civilrättsligt giltiga och band både avtalsparterna och en ny förvärvare av egendomen (prop. 1962: 163 s. 4). Därmed fick man en bristande överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och äganderätten till marken. Stor ägosplittring blev ofta följden. Detta har i sin tur lett till ovisshet om äganderätten och brister i lagfartsförhållandena.

Efterhand blev det uppenbart att samhället genom lagstiftning måste förhindra vidare privat delning och vidta åtgärder för att klara av följderna av redan verkställda delningar. Detta syfte vanns i huvudsak på två vägar, dels genom regler om förbud mot vidare privat delning och dels genom ett särskilt legaliseringsförfarande.

Förbud mot privat delning

Frågan om åtgärder för att i framtiden förhindra den privata jorddelningsverksamheten uppmärksammades redan under förarbetena till lagen (1926: 326) om delning av jord å landet (SOU 1924: 40 s. 129). Ett första steg i syfte att motverka sämjedelning togs också när den lagen trädde i kraft den 1 januari 1928. Enligt 1 kap. 1 § nämnda lag skulle sämjedelad jord anses som oskiftad och ägaren kunde inte, såsom tidigare, räkna med att en särskild ägolott skulle läggas ut för honom. Den privata delningen var emellertid alltjämt civilrättsligt fullt giltig.

Frågan behandlades också av fastighetsbildningssakkunniga (SOU 1944: 46 s. 50–55) som dock inte lämnade något utformat förslag till åtgärder.

Snart nog krävdes emellertid effektiva spärrar – formlig ogiltighetsförklaring – mot vidare privat delning.

Ett begränsat första steg togs genom lagen (1952: 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län. Lagen gällde inte sämjedelning som skett före lagens ikraftträdande.

Nästa steg togs i början av 1960-talet genom lagen (1962: 166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1962 (prop. 1962: 163, 3LU 1962: 32, rskr 1962: 255).

Med den nya lagen utsträcktes ogiltighetsregeln i 1952 års lag till att gälla hela landet. 1962 års lag omfattade inte delningar som verkställdes före ikraftträdandet. Lagen innebar att nya sämjedelningar förbjöds. Genom-

fördes de ändå, var de utan verkan mellan parterna. Nya sämjedelningar med civilrättslig giltighet kunde alltså inte längre åstadkommas. Innebörden var att äganderätten till de ideella andelarna i fastigheten inte ersattes av äganderätt till de vid delningen utlagda lotterna på marken. Vid fastighetsreglerande åtgärder skulle ingen hänsyn tas till sämjedelningen.

1962 års lag omfattade endast sämjedelningar. Arealöverlåtelse och privata ägostyckningar undantogs uttryckligen från tillämpningsområdet (prop. 1962: 163 s. 22). Sådana förvärv var alltså, utan att följas av utbrytning, alltså civilrättsligt giltiga i samma utsträckning som förvärv av hel registerfastighet. Överlåtelse av fastighets andel i samfälld mark och sämjeägutbyten berördes inte i motiven till lagen.

Enligt föredragande statsrådet (prop. 1962: 163 s. 22) skulle 1962 års lag ses som ett provisorium i avvaktan på den nya jordabalken och en reviderad fastighetsbildningslagstiftning.

Förslag till en allmän lösning av problemen med de privata delningarna lämnades av lagberedningen i förslaget till ny jordabalk (SOU 1960: 24–26).

Det till lagrådet i februari 1966 remitterade jordabalksförslaget innehöll vissa bestämmelser om förvärv av del av fastighet (prop. 1972: 20 Del B 1 s. 162–182; se även Del B 1 s. 74–76). Bestämmelserna innebar att förvärvets giltighet blev beroende av att området inom viss tid avskildes genom fastighetsbildning. Ägde sådan fastighetsbildning inte rum, var förvärvet i princip ogiltigt.

I avvaktan på att jordabalken i övrigt trädde i kraft togs reglerna om områdesförvärv in i en särskild lag, lagen (1968: 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet (prop. 1968: 127, 3LU 1968: 66, rskr 1968: 351). Lagen trädde i kraft den 1 januari 1969 och avsåg enbart förvärv som skedde efter ikraftträdandet.

1968 års lag innebar att områdesförvärv genom köp, byte och gåva blev giltiga endast om de följdes av fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet. Förvärv av fastighets andel i samfälld mark togs uttryckligen undan från lagens tillämpningsområde (prop. 1968: 127 s. 57).

En definitiv lösning av frågan hur man skulle förhindra vidare privat jorddelning erhöles först med jordabalkens ikraftträdande den 1 januari 1972.

Enligt 1 kap. 1 § andra stycket jordabalken är sämjedelning utan verkan. Reglerna om förvärv av del av fastighet finns i 4 kap. 7–9 §§ (se även 4 kap. 28 och 29 §§). Områdesförvärvslagens regler har tagits upp i 4 kap. 7 §. Förvärv av fastighets andel i samfälld mark behandlas i 4 kap. 9 §.

Jordabalkens regler, som inte getts retroaktiv verkan (se prop. 1970: 145 s. 117, 402 och 450), innebär att förvärvet för sin giltighet är beroende av att fastighetsbildning sker genom förrättning, som söks viss tid från förvärvet.

I jordabalken regleras köp, byte och gåva. Samtidigt med jordabalkens

ikraftträdande infördes regler som skall motverka sämjedelning också i fråga om förvärv på grund av giftorätt, arv och testamente (13 kap. 13 a § giftermålsbalken samt 12 kap. 12 och 13 §§ och 23 kap. 3 § ärvdabalken). Vissa associationsrättsliga förvärv regleras i lagen (1970: 996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet.

Legaliseringsåtgärder

De vid olika tillfällen införda ogiltighetsreglerna har inte getts retroaktiv verkan. I stället har man valt att skapa möjligheter till legalisering av de redan verskställda delningarna.

Legaliseringstanken accepterades med lagen (1953: 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. Lagen gav möjlighet att legalisera främst enkla sämjedelningar, om delningen skett före jorddelningslagens ikraftträdande den 1 januari 1928.

Problemen med ägosplittring och oklara äganderättsförhållanden framträdde tidigt inom vissa delar av Kopparbergs län. Genom lagen (1962: 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall (ÄUL), vidgades möjligheterna till legalisering genom äganderättsutredning (prop. 1962: 159, 3LU 1962: 35, rskr 1962: 350). ÄUL gällde till en början enbart Kopparbergs län. År 1963 utvidgades lagens tillämpningsområde till hela landet (se SFS 1963: 122).

ÄUL gav möjlighet till legalisering av sämjedelningar, arealöverlåtelse och andra privata åtgärder, som skett före den 1 juli 1962. Även civilrättsligt giltiga sämjeägoutbyten kunde legaliseras (jfr prop. 1971: 180 s. 58).

År 1968 togs ett viktigt steg för att åstadkomma största möjliga överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och jordens indelning i brukningsenheter genom lagen (1968: 578) om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning, legaliseringslagen, (prop. 1968: 127, 3LU 1968: 66, rskr 1968: 351). Lagen gällde i hela landet och kunde tillämpas vid sidan av ÄUL.

Legaliseringslagen gällde i princip alla former av privat delning, sämjedelningar, arealöverlåtelse, privata ägostyckningar samt andelsförvärv i samfällad mark, som skett före den 1 juli 1962 (prop. 1968: 127 s. 55). Sämjeägoutbyten undantogs emellertid uttryckligen från tillämpningsområdet med hänsyn till att dessa åtgärder borde regleras i anslutning till att nya jordabalken infördes (prop. 1968: 127 s. 56).

Vid jordabalkens ikraftträdande ersattes ÄUL och legaliseringslagen av lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering, ÄULL, (prop. 1971: 180, CU 1971: 29, rskr 1971: 320).

ÄULL omfattar alla former av privata jorddelningar, även sämjeägoutbyten (prop. 1971: 180 s. 59). Lagen innebär att sådana privata delningar som ägt rum före den 1 juli 1962 kan legaliseras (9 § andra stycket och 17 §).

Arealförvärv 1 juli 1962–31 december 1968

Frågan om behandlingen av arealförvärv som skett under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1968, dvs. ären närmast före områdesförvärvslagens ikraftträdande, aktualiserades vid tillkomsten av lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken (prop. 1970: 145 s. 126). Frågan aktualiserades också under arbetet med ÄULL (prop. 1971: 180 s. 59; jfr prop. 1968: 127 s. 45). Vid båda tillfällena ansågs att frågan borde ställas på framtiden.

Äldre arealöverlåtelser (före den 1 juli 1962) kan legaliseras. Arealöverlåtelser som skett efter områdesförvärvslagens ikraftträdande den 1 januari 1969 är för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning sker.

Problemet med arealförvärv som inte följs av fastighetsbildning avser alltså endast förvärv som skett under tiden den 1 juli 1962 – den 31 december 1968. För dessa förvärv gäller inte något legalt villkor, som gör förvärvet ogiltigt om fastighetsbildning inte sker. Enda sättet att få fastighetsbildning till stånd är att söka avstyckning i vanlig ordning. Om så inte sker och parterna inte låter förvärvet gå åter, föreligger alltså en form av privat jorddelning, som inte kan legaliseras enligt nuvarande bestämmelser.

Andelsförvärv i samfällad mark

Förvärv av andel i samfällad mark omfattades inte av 1968 års områdesförvärvslag (prop. 1968: 127 s. 57). Sådant förvärv blev för sin giltighet inte beroende av fastighetsbildningsåtgärd förrän jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972 (4 kap. 9 §).

Äldre förvärv (före den 1 juli 1962) kunde legaliseras enligt legaliseringslagen, som numera ersatts av ÄULL. Civilrättsligt giltiga andelsförvärv, som ägt rum under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1971, kan däremot inte legaliseras enligt nuvarande bestämmelser.

Sämjeägoutbyten

Sämjeägoutbyten kunde legaliseras enligt ÄUL men inte enligt legaliseringslagen. Enligt ÄULL kan sämjeägoutbyten legaliseras, om åtgärden skett före den 1 juli 1962 (prop. 1971: 180 s. 58; jfr prop. 1968: 127 s. 56).

I 18 § lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken finns en bestämmelse om gränshävd. Det är inte möjligt att med stöd av denna bestämmelse legalisera alla slag av sämjeägoutbyten som är civilrättsligt giltiga (prop. 1970: 145 s. 121 och 123; jfr prop. 1971: 180 s. 58).

Civilrättsligt giltiga och alltjämt bestående sämjeägoutbyten, som har ägt rum under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1971, kan alltså inte legaliseras enligt nuvarande bestämmelser.

Utdrag ur promemorian (Ds Ju 1977: 12) Uppföljande översyn av fastighetsbildningslagstiftningen

I departementspromemorian anføres under rubriken 4.1 Sanering av fastighetsindelning m. m. bl. a. följande (s. 52–53).

Emellertid finns anledning att här även diskutera andra medel än sanering att åstadkomma ordning och reda i den officiella fastighetsindelningen. Två frågor bör härvid tas upp, angående dels legalisering (se LMV 5.1) dels fastighetsbestämning (se LMV 2.10).

Vid tillkomsten den 1 januari 1969 av legaliseringslagen (1968: 578), numera ersatt av lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering, ansåg sig lagstiftaren inte kunna medge legalisering av arealöverlåtelse som skett omedelbart före lagens ikraftträdande (prop. 1968: 127 s. 45; se även prop. 1970: 145 s. 126 och prop. 1971: 180 s. 59). Oklarheter i fråga om den verkliga tidpunkten för avtalets ingående kunde föranleda tvekan. Enligt lagen kan därför avtal om arealöverlåtelse som ingåtts under perioden 1 juli 1962–31 december 1968 inte legaliseras. Sämjedelning (dvs. kvotdelning sämjevis) hade förbjudits genom lag som trädde i kraft den 1 juli 1962. Arealöverlåtelses giltighet blev den 1 januari 1969 beroende av avstyckning (se numera 4:7 JB).

Det skäl mot en fullständig möjlighet till legalisering av arealöverlåtelse som anfördes 1968 har nu förfallit. En tidrymd av sex och ett halvt år ansågs då tillräcklig. Nu har en betydligt längre tid förflutit.

Det föreslås därför nu att den begränsning som finns i legaliseringsmöjligheterna slopas. Förslaget innebär att även överlåtelse av andel i samfällad mark kan legaliseras. Sådan överlåtelse kan ha skett fram till JB:s ikraftträdande den 1 januari 1972 (se 4:9 JB).

I departementspromemorians specialmotivering till förslaget till lag om ändring i lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering anför följande i anslutning till 9 §.

I paragrafen föreslås att nuvarande begränsning i legaliseringsmöjligheterna slopas. Enligt förslaget kan alltså även arealöverlåtelse som skett under perioden 1962-07-01–1968-12-31 legaliseras. Likaså överlåtelse av andel i samfällad mark till utgången av år 1971.

Angående motiven härför, se avsnitt 4.1 (slutet).

Legalisering skall givetvis som hittills avse bara giltiga privata delningsåtgärder. Förbud mot sämjedelning infördes 1962-07-01 (för delar av Kopparbergs län gällde särskilda bestämmelser). Arealöverlåtelse som skett efter 1969 års ingång och överlåtelse av andel i samfällad mark som skett efter 1972 års ingång skall fortfarande prövas enligt FBL:s regler. Deras giltighet är enligt 4:7 och 9 JB beroende av fastighetsbildning.

Se LMV:s framställning 5.1.

LMV:s framställning om kombination av äganderättsutredning eller legalisering med annan åtgärd (avsnitt 5.2) föranleder inte något förslag i denna promemoria.

Till departementspromemorian finns som bilaga fogad en inom statens lantmäteriverk upprättad promemoria, dagtecknad den 26 april 1977, med titeln Behov av ändringar i fastighetsbildningslagstiftningen i syfte att förenkla förrättningshandläggningen. I lantmäteriverkets promemoria anförs under rubriken 5 Behov av ändringar i ÄULL följande (s. 32–34).

5.1 Legalisering av vissa arealöverlåtelse m. m.

Förvärv av del av fastighet skall följas av fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet. Om fastighetsbildning inte kommer till stånd i enlighet med förvärvet blir detta ogiltigt. Före 1969-01-01, då områdesförvärvslagen (1968: 579) trädde i kraft, ledde en utebliven fastighetsbildning emellertid oftast inte till att överlåtelsen blev ogiltig. Överlåtelsen var i stället vanligen giltig och bindande för parterna även om fastighetsbildning inte kom till stånd.

Genom legalisering enligt ÄULL kan giltig överlåtelse erkännas som fastighetsbildning om den skett före 1962-07-01. Arealöverlåtelse som tillkommit under perioden 1962-07-01--1968-12-31 kan däremot inte legaliseras även om de är civilrättslig giltiga.

Genom avstyckning eller fastighetsreglering kan överensstämmelse åstadkommas mellan överlåtelse från den angivna perioden och den officiella fastighetsindelningen. De i FBL uppställda villkoren för fastighetsbildning begränsar dock i praktiken avsevärt möjligheterna att åstadkomma sådan överensstämmelse.

Vid jordabalkens tillkomst överfördes bestämmelserna från områdesförvärvslagen till 4 kap. jordabalken. Vid detta tillfälle uppmärksammades problemet med de icke legaliseringsbara förvärven från tiden 1962–1968. Departementschefen anförde (prop. 1970: 145 s. 126 f) att en form av privat jorddelning som inte kan legaliseras föreligger om fastighetsbildning inte kommer till stånd och parterna inte heller låter köpet gå åter. Någon lagstiftningsåtgärd borde inte vidtas i detta sammanhang. I en framtid, när lagstiftningen beträffande arealöverlåtelse i övrigt varit i kraft en tid, var det enligt departementschefen lättare att överblicka problemen och finna den lämpligaste lösningen.

Vid tillkomsten av ÄULL diskuterades åter frågan huruvida det var lämpligt att utsträcka legaliseringsmöjligheterna. Svea hovrätt förordade i sitt remissyttrande att fangen under tiden 1962–1968 borde omfattas av legaliseringsmöjligheterna. Eftersom sådana överlåtelse inte kunde retroaktivt ogiltigförklaras, måste de enligt hovrätten förr eller senare godtas genom någon form av legalisering. Föredragande statsrådet ansåg emellertid inte att man i detta sammanhang borde vidta några lagstiftningsåtgärder i fråga om behandlingen av de aktuella förvärven. I likhet med vad som skedde vid tillkomsten av jordabalken borde frågan ställas på framtiden (prop. 1971: 180 s. 59).

En stor majoritet av de förrättningslantmätare som fått tillfälle att yttra sig inom ramen för fältundersökningen anser det vara önskvärt att ÄULL kan tillämpas på överlåtelse under perioden 1962–1968. Ett inte oväsentligt antal arealöverlåtelse torde ha förekommit under denna period och en del av dem är fortfarande gällande.

Även från enskilt håll har hos LMV påtalats behov av att möjliggöra legalisering av de aktuella överlåtelse.

Förvärv av andel i samfällighet har förekommit i ganska stor utsträckning under 1900-talet. Sådana överlåtelser företer många likheter med arealförvärven. De kan i likhet med dessa legaliseras om de tillkommit före 1962-07-01 och om de fortfarande är giltiga. Vad som ovan anförts om arealöverlåtelser torde även gälla sådana andelsöverlåtelser. Antalet andelsöverlåtelser torde dock vara betydligt mindre än antalet arealöverlåtelser. Andelsöverlåtelserna omfattades inte av områdesförvärlagen. Först genom reglerna i 4:9 JB blev sådana förvärvs giltighet beroende av fastighetsbildning.

Enligt nu härskande synsätt skall kongruens upprätthållas mellan den äganderättsliga indelningen och den officiella fastighetsindelningen. Lagstiftningen hindrar för närvarande att sådan kongruens uppnås beträffande arealöverlåtelser under tiden mellan den 1 juli 1962 och utgången av år 1968 samt andelsöverlåtelser under tiden mellan den 1 juli 1962 och utgången av år 1971. Tiden är nu mogen att lösa detta problem, vilket bör ske genom att möjlighet öppnas till legalisering av de förvärv som ännu är giltiga.

5.2 Kombination av äganderättsutredning eller legalisering med annan åtgärd

I denna promemoria (avsnitt 3.3 och 4.10) har framförts önskemål om utökade möjligheter att kombinera olika åtgärder i samma förrättning. Även i samband med äganderättsutredning eller legalisering finns behov av möjlighet att samtidigt kunna lösa andra frågor för berörda fastigheter. Det kan t. ex. gälla avstyckning, klyvning, fastighetsbestämning eller frågor enligt AL eller LL. Omvänt kan vid förrättning enligt FBL, AL eller LL visa sig finnas behov av legaliseringsåtgärd. Om frågorna kan lösas gemensamt inom ramen för samma förrättning kan betydande praktiska fördelar uppstå. Det bör därför öppnas möjlighet att, om det är lämpligt, kombinera förrättning enligt ÄLUL med åtgärd enligt FBL, AL eller LL i en gemensam förrättning.

Departementspromemorians lagförslag

Förslag till

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

Härigenom föreskrives att 9 § lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Sedan behövliga sammanträden hållits, skall fastighetsbildningsmyndigheten pröva vem som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom fastighet eller inom samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970: 988) samt upprätta förteckning i enlighet härmed (äganderättsförteckning). Förvärv vartill fordras tillstånd av myndighet får ej beaktas förrän tillstånd erhållits.

Har fastighet delats genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller annan privat jorddelning *före den 1 juli 1962*, skall varje del upptagas som särskild ägolott i äganderättsförteckningen. Detsamma gäller, om samfällighet som avses i första stycket avskilts eller delats genom jorddelning som nu sagts och, såvitt det skett genom arealöverlåtelse, hinder mot avstyckning icke skulle föreligga enligt 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970: 988).

Har fastighet delats genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller annan privat jorddelning, *som är giltig och ej är beroende av fastighetsbildning*, skall varje del upptagas som särskild ägolott i äganderättsförteckningen. Detsamma gäller, om samfällighet som avses i första stycket avskilts eller delats genom jorddelning som nu sagts och, såvitt det skett genom arealöverlåtelse, hinder mot avstyckning icke skulle föreligga enligt 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970: 988).

Andra stycket gäller ej sämjedelning, som har omfattat flera fastigheter, och sämjeägouthyte, om fastighetsbildning i överensstämmelse med den privata jorddelningen medför skada för innehavare av fordran eller annan rättighet som besvärar fastighet eller del av fastighet.

Denna lag träder i kraft den

Sammanställning av remissyttrandena

1. Hovrätten över Skåne och Blekinge:

Förslaget angående legalisering innebär att den nuvarande begränsningen av legaliseringsmöjligheterna slopas. Enligt förslaget kan alltså även arealöverlåtelse som skett under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1968 och andelsöverlåtelse som skett under tiden den 1 juli 1962–den 31 december 1971 legaliseras (9 § ÄU.L.). Det hade enligt hovrättens mening varit önskvärt med någon form av kartläggning av de nu ifrågavarande överlåtelseerna för att härigenom i någon mån kunna få ett grepp om verkan av den föreslagna utvidgningen av legaliseringsinstitutet. Det måste emellertid anses värdefullt att åtgärder vidtas för att få till stånd en avveckling av alla bestående privata jorddelningar så att en så fullständig överensstämmelse som möjligt uppnås mellan den äganderättsliga indelningen och den officiella fastighetsindelningen. Det är uppenbart att någon lösning av frågan inte går att åstadkomma med de reguljära fastighetsbildningsinstitutionen. Förslaget om en utvidgning av legaliseringsmöjligheterna förefaller därför vara den mest närliggande och lämpliga lösningen. Av uttalanden i olika lagstiftningssammanhang torde också framgå att nu ifrågavarande överlåtelse förr eller senare måste godtas även i fastighetsbildningshänseende genom någon form av legalisering (prop. 1970: 145 s. 126 f och prop. 1971: 180 s. 59). Mot bakgrund av det sagda anser sig hovrätten därför, trots avsaknaden av den ovannämnda kartläggningen, kunna tillstyrka förslaget.

2. Hovrätten för Nedre Norrland:

Hovrätten tillstyrker att förslaget läggs till grund för lagstiftning.

3. Stockholms tingsrätt:

Tingsrätten tillstyrker att nuvarande begränsning i legaliseringsmöjligheterna slopas. Härmed kan dock utan olägenhet anstå till dess den enligt tingsrättens mening önskvärda allmänna översynen av fastighetsbildningslagstiftningen ägt rum.

4. Statens lantmäteriverk:

Förslaget tillstyrks. Det överensstämmer i sak med vad som fördes fram i LMV-promemorian.

5. Överlantmätarmyndigheten i Uppsala län:

ÖLM anser det ur praktisk synpunkt vara av intresse att legaliseringsmöjligheterna utsträcks till arealöverlåtelse från åren 1962–1968 samt till förvärv av andel i fastighet.

I tydlighetens intresse torde på lämpligt sätt böra framgå att 18 § ÄULL inte utgör hinder att kombinera legalisering enligt ÄULL med sökt fastighetsbildningsåtgärd. Det borde också vara möjligt att vid sammanträde vid förrättning enligt ÄULL med stöd av 4 kap. 8 § FBL muntligen ansöka om fastighetsbildning som lämpligen bör prövas vid samma förrättning. Anorlunda förhåller det sig med fastighetsbestämning.

6. Överlantmästarmyndigheten i Jönköpings län:

Att möjligheter till legalisering utökas att avse gällande avtal fram till 1969-01-01 tillstyrkes.

7. Överlantmästarmyndigheten i Blekinge län:

Enligt förslaget till ändring i 9 § ÄULL kan arealöverlåtelse under perioden 1962-07-01--1968-12-31 samt överlåtelse av andel i samfällad mark till utgången av år 1971 legaliseras. Det har konstaterats att inom länet förekommer ett relativt stort antal arealöverlåtelse – ofta med vilande-förklarad lagfart – inom den angivna tiden. Vissa av dessa överlåtelse är fortfarande giltiga, dock icke alla. Sålunda har – utan att förvärvstillstånd sökts – överlåtelse skett från jordbruksfastigheter. Även å dessa överlåtelse har sökt lagfart förklarats vilande. Motiv för lagens nuvarande begränsning att avse sämjedelningar, arealöverlåtelse och annan privat jorddelning enbart fram till den 1 juli 1962 saknas.

8. Överlantmästarmyndigheten i Hallands län:

Enligt ÄULL i dess nuvarande lydelse kan avtal om arealöverlåtelse som ingåtts under perioden 1 juli 1962–31 december 1968 inte legaliseras. Genom en mindre ändring i 9 § i lagen föreslås denna begränsning i legaliseringsmöjligheterna nu slopad. Då någon saklig grund för inskränkningen numera ej finnes och då tillämpningen av lagen underlättas, synes ändringen lämplig.

9. Överlantmästarmyndigheten i Göteborgs och Bohus län:

Den föreslagna lagändringen är synnerligen angelägen. Den bör därför brytas ut ur lagändringskomplexet och genomföras separat och omgående. Det saknas anledning att låta ändringen anstå till dess förslaget i övrigt kan realiseras.

10. Överlantmästarmyndigheten i Älvsborgs län:

I ÄULL föreslås att nuvarande begränsning i legaliseringsmöjligheterna slopas, så att även arealöverlåtelse som skett under perioden 1 juli 1962–31 december 1968 skall kunna legaliseras, givetvis under förutsättning att överlåtelsen har skett under lagliga former. Förslaget innebär en uppföljning i tiden av gällande regler för att erhålla ett bättre samband mellan civilrättsligt giltiga marköverlåtelse och fastighetsbildning. Det synes därför medföra en nödvändig modernisering av gällande regler.

11. Överlantmätnmyndigheten i Jämtlands län:

Enligt promemorian (sid. 160) är avsikten med den föreslagna ändringen i 9§ andra stycket lagen om äganderättsutredning och legalisering, att nuvarande begränsning i legaliseringsmöjligheterna slopas och att alltså även arealförvärv som skett under tiden 1 juli 1962–31 december 1968 skall kunna legaliseras, liksom förvärv av andel i samfälld mark som skett fram till den 31 december 1971.

Fråga är om inte denna avsedda ändring, för att underlätta tillämpningen, kan uttryckas tydligare i lagtext än som föreslagits. Dessutom anföres om sämjeägoutbyten följande. Det får anses vara klart att det i JB 1 kap. 1 § intagna förbudet mot sämjedelning avser även sämjeägoutbyten. Det bör också vara klart att lagen den 25 maj 1962 angående förbud mot sämjedelning av fast egendom inte avser sämjeägoutbyten. Med nuvarande bestämmelser kan endast sådana sämjeägoutbyten som tillkommit före den 1 juli 1962 legaliseras. 18§ JP är endast i begränsad omfattning, vid fastighetsbestämning, tillämplig även på sämjeägoutbyten som tillkommit under tiden 1 juli 1962--31 december 1971. Om nu tidsgränsen den 1 juli 1962 borttages för de privata jorddelningar som kan bli föremål för legalisering bör det därmed också vara klart, att även sämjeägoutbyten som tillkommit under tiden 1 juli 1962–31 december 1971 kan legaliseras.

12. Danderyds kommun:

Förslaget tillstyrkes helt. Det måste vara angeläget och praktiskt att få den officiella fastighetsindelningen att i större utsträckning än hittills överensstämma med den faktiska eller äganderättsliga indelningen.

13. Sveriges lantmätareförening:

De föreslagna ändringarna tillstyrkes. Behovet av att täcka in alla privata jorddelningar är enligt föreningens mening synnerligen angeläget. Dessa ändringar bör därför brytas ut och genomföras för sig om översynen i övrigt skulle försenas.

I detta sammanhang finns anledning att peka på en oklarhet i lagstiftningen. Genom den nya lagstiftningen på fastighetsrättens område avsåg man att för framtiden skapa full överensstämmelse mellan fastighetsindelning och äganderätt. När det gäller att förhindra uppkomsten av nya privata jorddelningar har man emellertid utgått från en terminologi, enligt vilken sämjedelning endast innefattar en faktisk delning och inte ägoutbyte. Det kan därför förekomma giltiga sämjeägoutbyten ända fram till 1972. Inte ens den lagstiftning som då tillkom synes utgöra en spärr mot nya ägoutbyten. Ägoutbyte är nämligen inte att jämföras med förvärv (jfr 4: 7–9 JB). Vetskapen om att förbud saknas mot sämjeägoutbyte kan leda till en ökad användning.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
Utdrag av protokollet vid regeringssammanträde den 15 mars 1979 ..	3
1 Inledning	3
2 Allmän motivering	4
2.1 Allmänna synpunkter	4
2.2 Arealförvärv	5
2.3 Förvärv av andel i samfälld mark	5
2.4 Sämjeägoutbyte	6
3 Upprättat lagförslag	7
4 Specialmotivering	7
5 Hemställan	8
6 Beslut	8
 <i>Bilagor</i>	
1 Privata jorddelningar	9
2 Utdrag ur departementspromemorian	14
3 Departementspromemorians lagförslag	17
4 Sammanställning av remissyttrandena	18

