

Regeringens proposition

1982/83: 54

om undantag från lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv;

beslutad den 4 november 1982.

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

OLOF PALME

OVE RAINER

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att undantag från det inskrivningsrättsliga kravet på lagfart skall få göras beträffande vissa fastighetsförvärv som har skett före år 1876. Förslaget överensstämmer med vad som gällde före jordabalkens ikraftträdande år 1972 och berör främst fastigheter som av ålder är allmän egendom. Förslaget innebär bl. a. att lagfart kan beviljas den som har förvärvat en sådan fastighet av t. ex. staten, trots att staten inte har lagfart.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 1983.

Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken¹ skall införas en ny paragraf, 60 a §, av nedan angivna lydelse.

60 a § Vid tillämpningen av 20 kap. 7 § 2, 21 kap. 2 § första stycket 3, 22 kap. 4 § första stycket 1 och 23 kap. 3 § första stycket 1 nya balken skall den som inte var skyldig att lagfara sitt förvärv enligt de regler som gällde när förvärvet skedde anses ha lagfart, om hans äganderätt styrks. Han skall då också anses ha behörighet som fastighetsägare enligt 22 kap. nya balken, om inte lagfart har sökts för annan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

¹ Lagen omtryckt 1971: 1210.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1982-09-16

Närvarande: statsministern Fälldin, ordförande, och statsråden Ullsten, Wikström, Friggebo, Dahlgren, Åsling, Söder, Johansson, Wirtén, Andersson, Boo, Eliasson, Elmstedt, Ahrland, Molin

Föredragande: statsrådet Ahrland

Lagrådsremiss om undantag från lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv

1 Inledning

Inom inskrivningsrätten gäller den principen att den som har förvärvat en fastighet inte kan få lagfart om inte hans fångesman (dvs. den som han förvärvat fastigheten från) har lagfart. Lagfart utgör också en förutsättning för möjligheten att erhålla inteckning och andra inskrivningar.

I de inskrivningsförfattningar som gällde före den 1 januari 1972, då jordabalken (JB) trädde i kraft, gjordes undantag från lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv. Det torde allmänt ha antagits att införandet av JB inte innebar någon ändring av dessa regler. Genom ett avgörande av högsta domstolen (NJA 1981 s. 978) har emellertid fastslagits att införandet av JB innebar ett upphävande av undantagsregeln för vissa äldre förvärv.

Stiftsnämnden i Linköping har i en skrivelse till regeringen den 3 februari 1982 hemställt att regeringen vidtar åtgärder för att få till stånd en ändring av gällande rätt så att undantag från lagfartskravet görs i likhet med vad som gällde före införandet av JB. Kammarkollegiet har i en skrivelse den 9 mars 1982 biträtt stiftsnämndens hemställan. Kammarkollegiet har till sin skrivelse fogat en skrivelse den 19 december 1980 från statens lantmäteriverk till byggnadsstyrelsen om oklara lagfarter beträffande statens fastighetsinnehav. Skrivelserna har remissbehandlats.

Till protokollet i detta ärende bör fogas dels stiftsnämndens i Linköping skrivelse som *bilaga 1*, dels kammarkollegiets skrivelse som *bilaga 2*, dels lantmäteriverkets skrivelse som *bilaga 3*, dels en förteckning över remissinstanserna och en sammanställning av remissyttrandena som *bilaga 4*.

2 Allmän motivering

Förslaget om att det görs ett undantag från lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna. Jag vill redan nu klargöra att även jag anser det motiverat med ett sådant undantag.

När det gäller bakgrunden och motiven till förslaget vill jag anföra följande.

Lagfartssystemet har anor sedan medeltiden i vårt land. Till en början hade lagfarten sin största betydelse för sådana förvärv som kunde bli föremål för klander med stöd av den s. k. bördsrätten, som var en slags förköpsrätt för släktingar till jordägaren. (Bördsrätten avskaffades helt år 1863.) Skyldigheten att söka lagfart utsträcktes först genom 1875 års lagfartsförordning till alla slags förvärv av fast egendom.

Lagfartskravet uppställdes i 8 § första stycket lagfartsförordningen, där det stadgades att om lagfart söktes på egendom som övergått till ny ägare "innan föregående ägare, vilken varit skyldig att med sitt fång lagfara, sådant fullgjort," lagfart på sista fång ej fick beviljas, förrän den tidigare ägarens fång blivit lagfaret. Undantag från lagfartskravet gjordes alltså beträffande de förvärv som skett före lagfartsförordningens ikraftträdande den 1 januari 1876 och som enligt då gällande regler inte behövde lagfaras. Även i 1875 års inteckningsförordning gjordes motsvarande undantag från lagfartskravet (se 12 §).

Genom rättsfallet NJA 1981 s. 978 har fastslagits att jordabalken (JB) inte medger ett undantag från lagfartskravet beträffande äldre förvärv. En ansökan om inteckning avslogs, eftersom fastighetsägaren (ett pastorat) inte hade lagfart.

I förarbetena till JB anförs inga motiv för att avskaffa undantaget från lagfartskravet. Däremot återges ett uttalande av lagberedningen att de fall då enligt äldre rätt fångesmannen ej varit lagfartspliktig ansetts böra behandlas i promulgationslagen. Även följande uttalande av lagberedningen återges (prop. 1970: 20 s. B 583):

När lagfart sökes å förvärv från kronan eller stad av fast egendom, som av ålder ansetts tillhöra kronan eller staden, torde i nuvarande praxis icke krävas att kronans eller stadens laga åtkomst styrkes. Ehuru förslaget ställning till dessa fall närmast är ett övergångsfrågestämål, vill beredningen här framhålla att någon rubbning av denna praxis icke är åsyftad.

I motiven (prop. 1970: 145) till lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken behandlas inte lagfartskravet beträffande de äldre fången.

Kammarkollegiet pekar i sin skrivelse på att upphävandet av undantaget från lagfartskravet i betydande utsträckning berör den kyrkliga jorden. Denna är indelad i omkring 10 000 fastigheter, av vilka det stora flertalet är äldre fång, ofta av medeltida ursprung. Även statens fastighetsinnehav,

t. ex. av domänverket förvaltade indragna boställen, kronoparker, kronoöverloppsmarker och vissa kronoholmar, berörs, liksom vissa kommuner (städer) med äldre fastighetsbestånd. Kollegiet anför vidare.

I de fall statens äldre fastighetsinnehav grundar sig på ett förvärv i jordabalkens mening bör det ofta finnas fångeshandlingar. Dessa förvaras i kammarkollegiet, såvitt avser den civila sektorn. De äldsta handlingarna är från mitten av 1500-talet. Det är dock bara en mindre del av de äldre fången som man på detta sätt kan fånga in.

I de fall fastighetsinnehavet inte grundar sig på ett förvärv i egentlig mening uppstår fråga hur lagfart överhuvudtaget skall kunna vinnas. Det kan gälla medeltida prästboställen, om vars tillkomst man ingenting vet, och det gäller, arealmässigt sett, kanske större delen av domänverkets fastighetsinnehav, nämligen kronoparkerna och kronoöverloppsmarkerna i Norrland. Ett upprätthållande av lagfartspikten för sådan egendom kommer att medföra problem för domänverkets fastighetshantering.

Som nämnts är remissinstanserna positiva till att en undantagsregel införs när det gäller lagfartskravet vid äldre förvärv. Byggnadsstyrelsens och domänverkets yttranden bekräftar att upphävandet av undantaget från lagfartskravet vållar problem, när det gäller förvaltningen av fastigheter som staten av ålder är ägare till.

Den som inte kan förete någon fångeshandling till en fastighet har vissa möjligheter att få lagfart dels enligt reglerna i 20 kap. JB om lagfartssammanträde, dels enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering. De problem som lagfartskravet för vissa äldre fång medför, bl. a. när det gäller förvaltningen av fastigheter som staten av ålder är ägare till, kan enligt min mening emellertid inte lösas på ett tillfredsställande sätt inom ramen för dessa regler. Det skulle för det första uppstå stora kostnader och en avsevärd arbetsbelastning för inskrivnings- och fastighetsbildningsmyndigheterna. Dessutom måste det ha funnits en fångeshandling för att ett lagfartssammanträde skall kunna leda till lagfart. En stor del av statens fastighetsinnehav grundar sig emellertid inte på sådana handlingar. Vidare torde lagen om äganderättsutredning och legalisering inte medge att äganderättsutredning används för att reda ut äganderättsförhållandena beträffande enstaka fastigheter.

Mot bakgrund av det anförda delar jag uppfattningen att det i den inskrivningsrättsliga lagstiftningen nu åter bör införas en undantagsregel när det gäller lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv.

Enligt såväl lagfartsförordningen som inteckningsförordningen var det en förutsättning för att undantag skulle göras från lagfartskravet att äganderätten styrktes på annat sätt. Stiftelsen i Linköping föreslår att denna förutsättning uppställs även i den nya lagstiftningen.

Kammarkollegiet föreslår för sin del att den nya undantagsregeln utformas efter mönster av 18 § andra stycket lagen (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen (se SFS 1971:1036, prop. 1971:180 s. 102–103).

Enligt denna bestämmelse görs undantag för de äldre förvärven från det lagfartskrav som gäller för sammanläggning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Bestämmelsen innehåller inte något krav på att äganderätten skall styrkas.

Flera remissinstanser, bl. a. Göta hovrätt, anser att kammarkollegiets förslag inte är tillfredsställande ur rättssäkerhetssynpunkt.

Det förhållandet att det i 18 § andra stycket lagen om införande av fastighetsbildningslagen ej krävs att äganderätten styrks torde sammanhänga med att det genom fastighetsbildningslagens regler är sørjt för att fastighetsbildningsmyndigheten gör en materiell prövning av äganderättsförhållandena i ett sammanläggningsärende. För att en sådan materiell prövning skall komma till stånd vid inskrivningsmyndigheten krävs emellertid en uttrycklig föreskrift härom i undantagsregeln. Jag delar uppfattningen att en materiell prövning av äganderättsfrågan bör ske i de ifrågavarande inskrivningsärendena. Jag förordar därför att det i undantagsregeln föreskrivs att den får tillämpas endast för det fall att äganderätten styrks. Jag återkommer i specialmotiveringen till frågan om vilken utredning som skall krävas för att äganderätten skall anses styrkt.

Lantmäteriverket anser att undantagsregeln bör tidsbegränsas för att frågan om en mera genomgripande ändring av redovisningen i fastighetsböckerna av fastigheter av krono natur inte skall skjutas på framtiden. Enligt verket bör nämligen målet nu vara att inordna de ifrågavarande fastigheterna i lagfartssystemet.

Även andra remissinstanser framhåller betydelsen av att statens fastigheter inordnas i det allmänna fastighetsredovisningssystemet. Göta hovrätt finner det otillfredsställande att viss egendom i dag saknar lagfaren ägare. Domstolsverket anser att äganderättsförhållandena beträffande kyrkans och statens fasta egendom bör klaras ut, så att äganderätten till varje fastighet kan tilläggas ett bestämt rättssubjekt, som kan erhålla lagfart på egendomen. Centralnämnden för fastighetsdata och byggnadsstyrelsen anser att det bör skapas en möjlighet att i fastighetsboken anteckna den myndighet som förvaltar en statlig fastighet även i de fall då lagfartsuppgift saknas (jfr 12 § tredje stycket fastighetsbokskungörelsen, 1971:708).

Enligt 2 § lagen (1932:169) om uppläggande av nya fastighetsböcker skall i fastighetsboken upptas samtliga fastigheter som är belägna inom inskrivningsmyndighetens område. Dock skall en fastighet "som är anslagen till boställe eller from stiftelse eller utarrenderad för kronans räkning eller eljest under dess omedelbara disposition" inte tas upp i fastighetsboken i annat fall än då det behövs för inskrivning rörande fastigheten. Till följd av denna regel utesluts ur fastighetsböckerna det stora flertalet egendomar som från äldre tid befinner sig i statens ägo eller står under statens uppsikt och på vilka åtkomsthandlingar aldrig funnits.

I förarbetena till 1932 års lag anförs som skäl för att inte i fastighetsböckerna ta upp samtliga fastigheter i allmän ägo att fastighetsboken inte

onödigtvis bör belastas med fastigheter som inte annat än i undantagsfall kan antas bli föremål för inskrivning. Det framhålls även att en sådan fullständig redovisning i inte ringa mån skulle öka arbetet med fastighetsböckernas uppläggande (prop. 1932:108 s. 53).

För egen del kan jag i och för sig dela uppfattningen att det allmänt sett är otillfredsställande att fastighetsböckerna är ofullständiga på denna punkt. Ett inordnande i lagfartssystemet av samtliga fastigheter som av ålder är i allmän ågo kräver emellertid bl. a. att 1932 års lag ändras. Som lantmäteriverket framhåller i sitt remissyttrande måste sådana lagstiftningsåtgärder föregås av ingående överväganden i olika frågor, bl. a. rätts-historiska. Det föreliggande materialet ger vidare ingen ledning när det gäller att bedöma om nyttan av en sådan reform uppväger de därmed förenade kostnaderna. I detta hänseende är att märka bl. a. att frågan om äganderätten till kyrklig jord många gånger är av mindre intresse än frågan vem som förvaltar egendomen och får förfoga över den (jfr SOU 1978:1 s. 70 och 1978:3 s. 73). Mot bakgrund av det sagda är jag inte beredd att nu föreslå en ändring av de regler som gäller för redovisningen i fastighetsbok av allmän egendom. Vid sådant förhållande bör det inte komma ifråga att tidsbegränsa undantagsregeln.

Den nya regeln om undantag från lagfartskravet bör enligt min mening tas in i lagen om införande av nya jordabalken. Regeln bör omfatta samtliga typer av inskrivningsåtgärder beträffande vilka ett undantag från lagfartskravet gjordes i de regler som gällde före JB:s ikraftträdande.

Den föreslagna regeln bör träda i kraft snarast möjligt.

3 Upprättat lagförslag

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats ett förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

Förslaget bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 5*.

4 Specialmotivering

60 a § Vid tillämpningen av 20 kap. 7 § 2, 21 kap. 2 § första stycket 3, 22 kap. 3 § första stycket 1 och 4 § första stycket 1 samt 23 kap. 3 § första stycket 1 nya balken skall den som inte var skyldig att lagfara sitt förvärv enligt de regler som gällde när förvärvet skedde anses ha lagfart, om hans äganderätt styrks.

Undantagsregeln har utformats så att den som enligt äldre regler inte var skyldig att lagfara sitt förvärv vid tillämpningen av vissa bestämmelser i 20–23 kap. JB skall anses ha lagfart, om hans äganderätt styrks. Regeln

har alltså ingen betydelse för t.ex. bestämmelserna om godtrosförvärv på grund av inskrivning i 18 kap. JB.

Avgörande för om lagfartsskyldighet förelegat är de regler som gällde när förvärvet skedde. Förvärv genom arv, giftorätt och skattelösen av kronojord blev lagfartspliktiga först genom lagfartsförordningen. Förvärv genom testamente blev lagfartspliktiga genom en förordning av år 1857 (se lagberedningens förslag till jordabalk II, 1908, s. 560–562).

I den allmänna motiveringen har påpekats att det många gånger inte går att utreda hur t.ex. en fastighet som av ålder ägs av staten har förvärvats. I sådana fall får presumeras att förvärvet har skett på ett sådant sätt att lagfartsplikt inte har förelegat. Avgörande för om undantagsregeln skall tillämpas blir då om sökanden kan uppfylla det uppställda kravet att äganderätten skall styrkas.

Som nämnts i den allmänna motiveringen har kravet på att äganderätten skall styrkas motsvarigheter i 7 § lagfartsförordningen och 12 § inteckningsförordningen. Det går inte att uttömmande ange vilken utredning som skall krävas för att äganderätten skall anses styrkt i inskrivningsärendet. Detta får bedömas från fall till fall. Ledning får sökas bl.a. i den praxis som har uppkommit mot bakgrund av de äldre reglerna. Till ytterligare belysning av frågan kan dock följande sägas.

I princip bör krävas att den som åberopar undantagsregeln kan visa att hans fångeskedja leder tillbaka till ett lagfaret förvärv (laga fasta). Denna princip torde dock i praktiken inte kunna upprätthållas så ofta. Undantagsregeln torde nämligen bli tillämplig främst när det är fråga om fast egendom som av ålder har ansetts tillhöra staten eller en kommun (stad). Beträffande sådan egendom kan det inte – som framhålls i det tidigare återgivna uttalandet av lagberedningen – krävas att statens eller kommunens laga åtkomst styrks. Motsvarande gäller även beträffande jord som av ålder ansetts vara kyrklig.

Det ankommer på den som påyrkar tillämpning av undantagsregeln att styrka äganderätten. När det gäller fastigheter som av ålder tillhör ett allmänt organ är det därvid många gånger av värde att visa hur fastigheten har redovisats i de gamla jordeböckerna. Självfallet utgör inte enbart det förhållandet att en fastighet i jordeboken har åsatts jordnaturen krono tillräcklig bevisning om att fastigheten tillhör staten. Det kan bl.a. påpekas att kyrklig jord många gånger är av krono jordnatur. Även jord som av ålder tillhör en stad kan ha krono jordnatur (angående städernas donationsjordar, se bl. a. prop. 1964:157). I vissa fall torde det dock av jordnaturen och andra uppgifter i jordeböckerna klart framgå att en fastighet av ålder tillhör t.ex. staten. Vissa uppgifter ur jordeböckerna finns redovisade i jordregistret. Frågan hur en fastighet har redovisats i jordeböckerna kan också belysas av kammarkollegiet.

Av betydelse för att styrka äganderätten till en fastighet som av ålder tillhör ett allmänt organ är även t.ex. en redogörelse för hur egendomen

nyttjats samt en uppgift i frågan om någon annan gör anspråk på äganderätten till fastigheten. Det blir närmast den som förvaltar egendomen som har att lämna besked i dessa frågor. När det gäller den kyrkliga jorden torde den ifrågavarande redogörelsen kunna utarbetas med ledning av bl.a. den förteckning över kyrklig jord som stiftsnämnden för enligt 2 § förordningen (1971:860) om förvaltning av kyrklig jord.

Fastigheter som av ålder ägs av något allmänt organ har ofta inte varit föremål för någon inskrivningsåtgärd och är därför inte upptagna i fastighetsboken. Om en sådan fastighet redovisas i fastighetsboken t.ex. därför att lagfart har sökts på den måste givetvis en särskild utredning verkställas innan undantagsregeln kan tillämpas.

Som tidigare har påpekats gäller undantagsregeln endast vid tillämpningen av vissa bestämmelser i 20–23 kap. JB. Hänvisningen till de olika bestämmelserna i dessa kapitel innebär följande.

En fångesman som saknar lagfart skall vid tillämpningen av 20 kap. 7 § 2 JB anses ha lagfart om han styrker sin äganderätt samt har förvärvat fastigheten före år 1876 genom ett förvärv som inte var lagfartspliktigt (jfr 7 § och 8 § första stycket lagfartsförordningen).

På motsvarande sätt skall vid tillämpningen av 21 kap. 2 § första stycket 3 JB, den som har upplåtit tomträtt anses ha lagfart (jfr 3 § lagen, 1907:36 s. 27, om inskrivning av tomträtt etc.).

22 kap. 3 § första stycket 1 JB, fastighetsägaren anses ha lagfart (jfr 12 § första stycket inteckningsförordningen).

23 kap. 3 § första stycket 1 JB, den som har gjort upplåtelsen anses ha lagfart (jfr 41 § första stycket, 55 § första stycket samt 58 § 1 mom. första stycket inteckningsförordningen).

Att 22 kap. 4 § första stycket 1 JB tas upp i undantagsregeln innebär att den som innehaft en fastighet på grund av ett äldre förvärv men sålt denna kan göra ett sådant inteckningsmedgivande som avses i bestämmelsen.

Lagregeln föreslås träda i kraft den 1 januari 1983. Av bestämmelsens processuella natur följer att den skall tillämpas även på förvärv som har skett före ikraftträdandet.

5 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över förslaget till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

6 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

Skrivelse 1982-02-03 från stiftsnämnden i Linköping

Högsta domstolen har i beslut nr SÖ 2311 den 20 oktober 1981 (Ö 1039/79) avgjort ärende ang. inteckning i numera kyrklig jord. I sitt beslut konstaterar domstolen att enligt nu gällande rätt de s. k. "äldre fången" rörande fast egendom – dvs. tillkomna före 1875 års lagfarts- och inteckningsförordningar – på grund av avsaknande av tillämplig övergångsbestämmelse till jordabalkens promulgationslag (SFS 1970:995) måste bli föremål för s. k. lagfartssammanträde (20 kap. 10–13 §§ JB) för vinnande av lagfart.

Detta Högsta domstolens ställningstagande skulle för köpare av publik jord medföra omständigt tidsutdräkt och ökade kostnader vid förvärv av sådan jord; vilket icke torde ha varit lagstiftarens mening vid tillkomsten av gällande jordabalk. För stiftsnämndens i Linköping del, som handlägger cirka 100 försäljningsärenden om året, skulle ett onödigt merarbete uppstå genom deltagandet i lagfartssammanträden. För statsverket sammantaget, såväl för publika säljare som domstolarna, skulle avsevärda kostnader kunna besparas därest en lagändring härutinnan skulle kunna åvägbringas.

Stiftsnämnden får under åberopande av det ovan anförda hemställa, att regeringen måtte vidta åtgärder för snarast möjliga ändring av gällande rätt av innebörd att en föreskrift i likhet med den som föreslogs i 19 § 1960 års lagberednings förslag till promulgationslag (SOU 1960: 26) måtte införas.

Skrivelse 1982-03-09 från kammarkollegiet

Kammarkollegiet får i anslutning till skrivelse 1982-02-03 från stiftsnämnden i Linköping anföra följande.

Vid ikraftträdandet av 1875 års lagfarts- och inteckningsförordningar gällde sedan gammalt att den publika egendomen var undantagen från lagfartsplikt. För denna gällde i stället som legitimation jordeböckernas redovisning av densamma med jordnaturen Krono under allmän disposition. I förordningarna togs hänsyn till detta på det sättet, att lagfartspikten inte omfattade fång, varmed man enligt äldre lag inte var skyldig lagfara (8 § LF och 12 § IF).

Det har allmänt antagits att tillkomsten av den nya jordabalken inte skulle innebära någon ändring i detta avseende. I domstolsverkets Handbok för Inskrivningsmyndighet återges sålunda ett uttalande av lagberedningen, som anförde följande i frågan (JB-prop. s. B 583):

När lagfart sökes å förvärv från kronan eller stad av fast egendom, som av ålder ansetts tillhöra kronan eller staden, torde i nuvarande praxis icke krävas att kronans eller stadens laga åtkomst styrkes. Ehuru förslagets ställning till dessa fall närmast är ett övergångsspörsmål, vill beredningen här framhålla att någon rubbning av denna praxis icke är åsyftad.

Högsta domstolen har emellertid nyligen meddelat ett beslut (1981-10-20, SÖ 2311) av innebörd att de äldre fången enligt jordabalken inte är undantagna från lagfartsplikt. Kollegiet bifogar en fotostatkopiering av beslutet jämte protokollet, i vilket justitierådet Hessler närmare utvecklat rättsfrågan.

Enligt 12:4 1 st. FBL gäller att för att en fastighet skall få ingå i sammanläggning skall ägaren ha lagfart på fastigheten. I ursprungliga lydelsen av FBLP (SFS 1970:989) gjordes inte undantag för de äldre fången men väl genom en senare lagändring (SFS 1971:1036), varigenom tillagts ett andra stycke till 18 § FBLP, som föreskriver att 12:4 1 st. inte gäller i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren ej varit skyldig att söka lagfart. Hessler pekar i sitt yttrande till protokollet på denna inkonsekvens i lagstiftningen.

Den kyrkliga jorden utgöres i huvudsak av församlingskyrkorna och till dem hörande kyrkogårdar och kyrkojordar, pastoratens prästgårdar och löneboställen, prästlönefondsfastigheter, domkyrkornas egendom, biskopsgårdar och kyrkofondsfastigheter. Totalt rör det sig om ca 10000 fastigheter, av vilka det stora flertalet är s. k. äldre fång, ofta av medeltida ursprung. För dessa får högsta domstolens beslut konsekvenser. Pågående arbete med strukturrationalisering av den kyrkliga jorden kommer att försvåras om krav på lagfartsplikt uppställs. Försäljningar av kyrklig jord för bostadsexploatering är inte heller ovanliga.

Lagfartspikten för s. k. äldre fång skulle i betydande utsträckning också beröra statens fastighetsinnehav t. ex. av domänverket förvaltade indragna boställen, kronoparker, kronoöverloppsmarker och vissa kronoholmar. Kronoholmarna står annars i allmänhet under kammarkollegiets inseeende. Pågående utredning om kronoholmarnas framtida disposition kan komma att leda till överlåtelser i en del fall av kronoholmar till i första hand kommuner. Vidare berörs byggnadsstyrelsen såsom förvaltare av statliga

förvaltningsbyggnader och fortifikationsförvaltningen såsom företrädare för krigsmaktens fasta egendom samt vissa kommuner (städer) med äldre fastighetsbestånd.

I de fall statens äldre fastighetsinnehav grundar sig på ett förvärv i jordabalkens mening bör det ofta finnas fängeshandlingar. Dessa förvaras i kammarkollegiet, såvitt avser den civila sektorn. De äldsta handlingarna är från mitten av 1500-talet. Det är dock bara en mindre del av de äldre fången som man på detta sätt kan fånga in.

I de fall fastighetsinnehavet inte grundar sig på ett förvärv i egentlig mening uppstår fråga hur lagfart överhuvudtaget skall kunna vinnas. Det kan gälla medeltida prästboställen, om vars tillkomst man ingenting vet, och det gäller, arealmässigt sett, kanske större delen av domänverkets fastighetsinnehav, nämligen kronorparkerna och kronoöverlopsmarkerna i Norrland. Ett upprätthållande av lagfartspikten för sådan egendom kommer att medföra problem för domänverkets fastighetshantering. Kronoholmarna, som inte varit föremål för någon avvitringsåtgärd, torde till sin natur få betraktas som oavvittrad kronomark.

Kollegiet bifogar en skrivelse 1980-12-19 från lantmäteriverket till byggnadsstyrelsen med rubriken Oklara lagfarter beträffande statens fastighetsinnehav. Upprinnelsen till skrivelsen var ett påpekande av revisionskontoret inom byggnadsstyrelsen att ett flertal av byggnadsstyrelsens fastigheter saknar uppgift om lagfaren ägare eller uppgift om förvaltande myndighet. Lantmäteriverket framhåller att det borde vara en fördel om redovisningen i fastighetsboken också innefattade statens fastigheter och förordar en reform på detta område. Verket skissar därefter vilka lösningar som skulle kunna övervägas för att komma till rätta med problemen. Verkets skrivelse har ännu inte slutligt behandlats av byggnadsstyrelsen.

Hessler erinrar i sitt yttrande om möjligheterna till lagfart genom lagfartssammanträde. Enligt kollegiet skulle ett konsekvent lösande av frågan genom lagfartssammanträden medföra stor arbetsbelastning för inskrivningsmyndigheterna och stora kostnader för de berörda. Kollegiet avstyrker bestämt en sådan ordning. Dessutom krävs för institutets tillämpning att det funnits en fängeshandling. Av det föregående har framgått att en stor del av statens fastighetsinnehav inte grundar sig på fång i egentlig mening.

Kammarkollegiet – som i denna sak samrått med företrädare för domänverket och byggnadsstyrelsen – biträder stiftsnämndens framställning. Kollegiet föreslår att JBP kompletteras med en föreskrift motsvarande det genom SFS 1971: 1036 införda andra stycket i 18 § FBLP. Kollegiet utgår från att den hos byggnadsstyrelsen anhängiga frågan om lämplig dokumentation i fastighetsböckerna av statens icke lagfarna egendom i sinom tid kommer att utmytna i ett konkret förslag.

Skrivelse 1980-12-19 från statens lantmäteriverk till byggnadsstyrelsen om oklara lagfarter beträffande statens fastighetsinnehav

Med anledning av Er skrivelse får lantmäteriverket (LMV) anföra följande.

Det framgår av skrivelsen att den föranletts av vissa påpekanden från revisionskontoret inom byggnadsstyrelsen. Revisorerna har uppmärksammat att gravationsbevis rörande ett flertal fastigheter som staten äger och förvaltar genom byggnadsstyrelsen antingen 1) saknar uppgift om lagfaren ägare, 2) upptar annan ägare eller förvaltande myndighet än staten genom byggnadsstyrelsen eller 3) saknar uppgift om förvaltande myndighet. Revisorerna har med utgångspunkt från detta förhållande framfört uppfattningen att byggnadsstyrelsen snarast bör vidta åtgärder för att bli noterad som lagfaren ägare resp. förvaltande myndighet för fastigheterna.

Den speciella grupp av fastigheter som utgörs av de staten tillhöriga fastigheter till vilka annan än staten är upptagen som lagfaren ägare utgör – enligt vad Ni uppger i skrivelsen – till allra största delen nya förvärv där lagfart tills vidare inte söks på grund av att fastighetsbildning inväntas. De behöver därför inte beröras ytterligare i detta sammanhang och lämnas därför åt sidan i det följande.

I två redovisade fall har Ni under år 1980 försökt att få större klarhet i fastighetsredovisningen genom att ta upp saken med inskrivningsmyndighet.

I det ena fallet gällde det att få ett gravationsbevis som utvisade att staten var ägare till viss fastighet (stadsäga). Denna hade tillkommit genom sammanläggning av ett antal fastigheter, vilka alla hade jordnaturen krono under allmän disposition. Någon anteckning i lagfartsspalten fanns inte.

Inskrivningsmyndigheten (Solna tingsrätt) uppgav sammanfattningsvis att egendom som av ålder tillhörde staten inte omedelbart kunde lagfaras för staten. Endast uppgift om lagfaren ägare skulle anges i gravationsbevis, inte uppgift om fastighets jordnatur. Något gravationsbevis som utvisade att staten var ägare kunde därför inte utfärdas. Detta torde enligt myndigheten knappast heller vara erforderligt, då förhållandet med full tydlighet framgick redan av den omständigheten att egendomen var krono under allmän disposition.

Det andra fallet gällde ansökan om lagfart för byggnadsstyrelsen på en fastighet som överflyttats från domänstyrelsens till byggnadsstyrelsens förvaltning. Som grund för ansökan åberopades ett av finansdepartementet fattat beslut om överflyttandet.

Inskrivningsmyndigheten (Uppsala tingsrätt) anförde bl. a. att den kronoegendom det gällde utgjorde statlig egendom och att såväl domänstyrelsen (domänverket) som byggnadsstyrelsen var organ inom den statliga förvaltningen. Dessa organ saknade i förhållande till staten möjlighet att såsom särskilda rättssubjekt hävda anspråk på äganderätt. Lagfart kunde endast meddelas den som med äganderätt förvärvat fast egendom. Något annat än en ändring i förvaltningsorganisationen innebar finansdepartementets beslut inte. Reglerna om anteckning av förvaltande myndighet i fastighetsboks-kungörelsen (1971:708) medförde inte möjlighet att ange förvaltande myndighet när lagfart varken söks eller beviljats för

staten. Byggnadsstyrelsens framställning kunde inte föranleda någon inskrivningsrättslig åtgärd.

De båda tingsrättsbesluten återger på ett fullt klart sätt innebörden av nu gällande rätt angående lagfart. Det finns i princip inte möjlighet att få lagfart för staten på fastighet som har jordnaturen krono. Önskemålen från revisionskontoret om redovisning i fastighetsboken av fastigheter som förvaltas av byggnadsstyrelsen kan inte tillgodoses.

Såvitt avser anteckningar om äganderättsförhållanden eller förvaltningsförhållanden – dvs. andra noteringar än inskrivningar – är det reglerat genom författningsbestämmelserna vilka uppgifter som skall tas in i fastighetsbok och gravationsbevis och i vilka sammanhang det skall ske. Yttrandet från Uppsala tingsrätt uttrycker tolkningen att bestämmelserna inte möjliggör anteckning om förvaltningsmyndighet när det gäller fastighet som staten av ålder är ägare till. Å andra sidan framgår av det material som Ni överlämnat att flera av de fastigheter som enligt företedda gravationsbevis har krono jordnatur även har försetts med anteckning om förvaltande myndighet hos inskrivningsmyndigheten. Det har således i dessa fall ansetts möjligt att enligt gällande regler både lägga upp fastigheten i fastighetsbok och anteckna förvaltningsmyndighet. Inskrivningsmyndigheternas bedömning av dessa frågor synes alltså inte vara alldeles enhetlig.

Revisionskontorets påpekanden aktualiserar emellertid frågan om en lämpligare inskrivningsrättslig reglering av den dokumentation i fastighetsböckerna som berör statens fastigheter. Nuvarande förhållanden uppfyller enligt LMVs mening inte moderna krav på information rörande fastighetsdata. Det finns skäl för en i princip enhetlig redovisning av äganderättsförhållandena i fastighetsböckerna och för att alltså även staten borde ha lagfart på sina fastigheter. Detta skulle underlätta både för enskilda och för offentliga organ – bl. a. fastighetsbildningsmyndigheterna – att ta reda på äganderättsförhållandena. Av det som revisionskontoret anfört synes framgå att det även skulle leda till en ändamålsenligare redovisning internt inom de berörda förvaltningsmyndigheterna. Även för inskrivningsväsendet borde det vara en fördel om redovisningen i fastighetsboken också innefattade statens fastigheter. LMV vill för sin del förordna en reform på detta område.

I det följande skall skissartat anges vilka lösningar som skulle kunna övervägas för att komma tillrätta med problemen. Förslagen tar sikte på att behandlingen av statens fastigheter i lagfartshänsende så långt det är möjligt bringas i överensstämmelse med vad som gäller fastigheter i allmänhet. Frågorna behandlas under rubriker som ansluter till byggnadsstyrelsens skrivelse.

Fastigheter med jordnaturen krono

För att uppnå syftet att man från fastighetsböckerna skall kunna få upplysning om att staten är ägare till fastigheter med jordnaturen krono är det två lösningar som i första hand framträder som alternativ. Antingen kan det förskrivas att fastighetsböckerna skall uppta alla kronofastigheter och ge upplysning om jordnaturen eller också kan det bestämmas att fastighet som har jordnaturen krono skall anses vara lagfaren för staten och på den grunden tas upp i fastighetsböckerna med lagfartsanteckning. Av de båda alternativen är det senare mera långtgående. Båda synes emellertid förutsätta författningsändringar i någon form.

Att i enlighet med det första alternativet enbart lägga upp alla kronofas-

tigheter i fastighetsbok och samtidigt föra på upplysning om jordnaturen torde inte kräva lagändring utan endast en anpassning i fastighetsbokskungörelsen.

Uppgift om jordnaturen kan erhållas ur jordregistret som i sin tur bygger på de gamla jordeböckerna. Överföringen torde kunna ske tämligen rutinmässigt utan någon mera ingående utredning. Jordregistrets uppgifter om jordnatur skulle alltså i huvudsak godtas.

Det kan ifrågasättas om inte termen "krono" vid en överföring bör bytas ut eller kompletteras med en uppgift som mera direkt säger att staten är ägare. Innebörden av termen "krono" kan nämligen framstå som svårtillgänglig.

Att enligt det andra alternativet generellt förklara att fastighet som har krononatur skall anses vara lagfaren för staten medför vissa fördelar. Likformigheten i redovisning och rättsverkningar blir då större och det blir mindre utrymme för feltolkningar. Staten kan då vid behov återropa jordabalkens hävderegler i stället för att tvingas göra rättshistoriska forskningar. Även i övrigt torde fördelar uppkomma. En sådan reform måste emellertid föregås av en utredning om reformens verkningar i olika avseenden och kräver lagstiftning.

Oberoende av vilket alternativ som väljs bör tillbörlig hänsyn tas till rättssäkerhetssynpunkter. Som exempel bör kronofastigheter som redan är upplagda i fastighetsbok med anteckning som tyder på att annan än staten är ägare kanske bli föremål för en mer selektiv utredning.

Kronofastigheterna utgör egentligen inte någon enhetlig grupp. Dels torde såväl statliga som kyrkliga fastigheter vara redovisade under krono titel, dels finns uppdelningen i krono under allmän disposition och krono under enskild disposition. Dessa och andra förhållanden måste självfallet beaktas i ett eventuellt lagstiftningsarbete med det nyss berörda syftet. Det fordras därför att kammarkollegiet, som har ett huvudansvar för frågor som gäller statlig och kyrklig egendom, får tillfälle att bidra till frågornas belysning.

En lagstiftning med nu skisserad inriktning bör naturligtvis fullföljas med en systematisk uppläggning av fastigheterna i fastighetsböckerna. Uppläggandet av nya fastighetsblad kunde emellertid ske successivt och anpassas till arbetssituationen hos berörda myndigheter.

Den skisserade metoden är inte direkt användbar när det gäller fastigheter som redovisas i stadsregister. I motsats till jordregistret har stadsregistret inte några uppgifter om jordnatur. Någon motsvarighet till bestämmelsen i 5 § jordregisterförordningen (1908:74 s. 1) att överskriften till ett upplägg skall innehålla jordnaturen finns inte för stadsregistrens del. I sådana fall då stadsregister blivit upplagt över områden som tidigare varit redovisade i jordregister finns emellertid uppgifterna kvar i de gamla jordregistren. För att reformen också i övrigt skall få avsedd effekt kan det bli nödvändigt att i vissa fall skaffa upplysningar om krononaturen ur jordeböckerna eller andra arkiver.

Fastigheter där annan statlig myndighet angivits som ägare

Såvitt man kan se blir frågan om anteckning om förvaltande myndighet automatiskt löst så snart staten fått lagfart på sina fastigheter. Redan nu finns som förut berörts regler om att anteckna förvaltande myndighet i fastighetsboken. Reglerna anknuter till om lagfart sökts eller beviljats för staten. En senare ändring beträffande förvaltande myndighet skall på

anmälan tas upp som inskrivningsärende (enligt domstolsverkets handbok för inskrivningsmyndigheter avsnitt 7.7).

Även om det inte ordnas så att staten normalt får lagfart på sina fastigheter finns av förut berörda skäl ett intresse av att anteckning om förvaltande myndighet görs i fastighetsboken. En förutsättning är naturligtvis att kronofastigheterna generellt blir upplagda i fastighetsboken så att det finns upplägg att föra in anteckningarna på. De författningsändringar som behövs synes kunna inrymmas i fastighetsboks-kungörelsen och gravationsbeviskungörelsen. Därutöver bör de förvaltande myndigheterna åläggas att för anteckning i fastighetsboken anmäla sitt fastighetsinnehav till inskrivningsmyndigheten.

Några av de medföljande gravationsbevisen upptar som lagfaren ägare Rikens Ständers Bank med olika lagfartsdatum från år 1712 till år 1926. Ägare är även i dessa fall staten och förvaltande myndighet torde vara byggnadsstyrelsen. Det är önskvärt att dessa förhållanden noteras uttryckligen i fastighetsboken så att ingen som tar del av fastighetsboken behöver vara tveksam. Om man redan med tillämpning av gällande författningar kan åstadkomma detta kan LMV inte bedöma. Eftersom det inte är frågan om någon förändring av äganderätten är det kanske möjligt att vederbörande inskrivningsmyndighet kan göra behövlig notering såsom en ändring av uppgift om förvaltningsmyndighet.

Fastigheter med uppgift om att lagfart saknas

För att åstadkomma lagfart för staten beträffande denna grupp av fastigheter krävs insatser av annat slag än för fastigheter som klart är av krono jordnatur. Statens äganderätt kan här inte utläsas med hjälp av en jordnaturesuppgift.

Det framgår inte av handlingarna om man i de aktuella fallen försökt att klarlägga jordnaturen. Möjligen skulle det i vissa fall visa sig att fastigheterna efter en mera ingående utredning kan hänföras till jordnaturen krono. Vad som förut sagts om sådana fastigheter skulle då gälla även dessa.

Den grupp fastigheter som trots utredning inte klart kan inordnas under kronotitel och till vilka staten inte kan hävda äganderätt genom att förete fångeshandling i vanlig ordning synes i det avseende som det nu är fråga om inte kunna behandlas enligt andra regler än de som gäller för andra fastighetsägare i samma situation. Möjligheter som kan diskuteras är lagfartssammanträde (20: 10 JB), förrättning för äganderättsutredning enligt lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering (ÅULL), jordrannsakan enligt 6 § lagen (1932: 169) om uppläggande av nya fastighetsböcker samt tvistemålsförfarande inför domstol, närmast som mål angående fastställelsetalan. LMV behandlar i det följande huvudsakligen endast möjligheterna att använda äganderättsutredning.

Genom lagen om äganderättsutredning och legalisering och dess föregångare (1962: 270) har öppnats möjlighet att i form av lantmäteriförrättning utreda äganderätten till fast egendom och med en laga kraftvunnen äganderättsförteckning som grund skaffa lagfart åt de i förteckningen upptagna ägarna. Det behövs inte någon styrkt fångeskedja från en tidigare lagfaren ägare. I gengäld är förfarandet förenat med krav på publicitet. Eventuella pretenderanter anmodas infinna sig till förrättningen och framställa sina anspråk. Publicitetsintresset tillgodoses främst genom att kungörelse skall utfärdas i tidningar.

Ursprungligen kunde äganderättsutredning komma i fråga bara om det

gällde ett någorlunda vidsträckt område med åtskilliga sakägare, t. ex. en by. Efterhand har det visat sig att det finns behov av att kunna använda institutet även i mindre sammanhang. Numera är det tillåtet att använda äganderättsutredning helt utan storleksmässiga begränsningar under förutsättning att utredningen görs i samband med legalisering av privat jorddelning. Utan samband med legalisering torde det fortfarande ställas vissa krav på utredningsområdets omfattning. Ett uttryck för detta är att regeringen i ett besvärssärende år 1975 uttalade att ovisshet beträffande äganderätten till ett område som inte innefattade mer än två registerfastigheter och där förutom sökanden endast kommunen gjorde anspråk på äganderätt till området inte lämpligen borde undanröjas genom äganderättsutredning. Av förarbetena till de gällande reglerna om lagfartssammanträde framgår vidare att äganderättsutredning inte ansågs vara en möjlig lösning för att ordna lagfart på en enstaka fastighet. I stället avsågs lagfartssammanträde utgöra det medel som skulle användas i sådana fall. De i lagen angivna förutsättningarna för lagfart på grundval av lagfartssammanträde blev emellertid utformade på sådant sätt att detta institut inte förefaller så användbart i de nu aktuella fallen.

Gällande rätt ger som nyss framgått inte möjlighet att få till stånd äganderättsutredning i alla de fall där en sådan skulle behövas för att ordna lagfartsfrågorna åt staten. Enligt LMVs uppfattning finns det emellertid skäl att väcka frågan om inte villkoren för att förordna om äganderättsutredning bör mjukas upp dels med tanke på statens fastigheter, dels med tanke på övriga fall där lagfartssammanträde inte är en framkomlig väg.

Avslutningsvis kan nämnas att lagfartsproblem likartade dem som staten ställs inför i viss mån också berör kommunerna, särskilt sådana kommuner som inrymmer gamla städer med jordar av historiskt ursprung. Även för dessa är äganderättsutredning ofta den enda framkomliga vägen till lagfart.

Sammanställning av remissyttrandena

Efter remiss har yttranden över skrivelserna från stiftsnämnden i Linköping och kammarkollegiet avgetts av Göta hovrätt, domstolsverket, centralnämnden för fastighetsdata, byggnadsstyrelsen, lantbruksstyrelsen, statens lantmäteriverk, domänverket, fastighetsbildningsutredningen (Ju 1979: 11), kronoholmsutredningen (B 1978: 08), Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges villaägareförbund.

Göta hovrätt: Hovrätten anser det vara otillfredsställande att viss fast egendom i dag saknar lagfaren ägare. Med hänsyn till att den publika fasta egendomen liksom övrig fast egendom numera är föremål för rationaliseringar i fastighetsbildningshänseende samt för omsättning i större omfattning än tidigare får det anses angeläget att äganderättsförhållandena avspeglas även i fastighetsböckernas lagfartsuppgifter.

Hovrätten delar stiftsnämndens och kammarkollegiets uppfattning att frågor beträffande ägarlegitimation för icke lagfaren fast egendom bör lösas på ett praktiskt samt kostnads- och tidsmässigt rimligt sätt. Samtidigt måste emellertid rättssäkerheten tillgodoses.

Vissa skillnader föreligger mellan stiftsnämndens och kammarkollegiets förslag till lösning av frågan. Sålunda hemställer stiftsnämnden om en bestämmelse av samma innebörd som fanns intagen i 19 § i lagberedningens förslag till promulgationslag till jordabalken (SOU 1960: 26). Förslaget, som i denna del ej ledde till lagstiftning, innebar undantag från lagfartstvånget beträffande fastighetsförvärv gjorda före år 1876, om skyldighet att söka lagfart enligt den vid förvärvet gällande lagstiftningen ej förelegat och om äganderätten till egendomen styrktes. Kammarkollegiet har däremot föreslagit att jordabalkens promulgationslag kompletteras med en föreskrift motsvarande andra stycket i 18 § promulgationslagen till fastighetsbildningslagen. Vid sammanläggning av fast egendom dispenseras genom nämnda stadgande från lagfartskravet i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren ej varit skyldig att söka lagfart. Bestämmelsen innehåller ej krav på att äganderätten till egendomen skall styrkas. Detta torde sammanhånga med att fastighetsbildningsmyndigheten har möjlighet att göra en materiell prövning av äganderätten vid sammanläggningsförrättningen. Motsvarande möjlighet saknas vid inskrivningsmyndighetens prövning av ansökningar om lagfart eller inskrivning i fast egendom. Förslaget skulle innebära att fast egendom för vilken lagfaren ägare ej finns kan lagfaras eller att inskrivning kan beviljas i densamma utan att överlåtaren eller den som söker inskrivningen behöver styrka sin äganderätt.

Enligt hovrättens mening synes ett genomförande av kammarkollegiets förslag inte tillfredsställande från rättssäkerhetssynpunkt. Hovrätten avstyrker därför en bestämmelse av denna innebörd.

Under förutsättning att i en bestämmelse även intages ett krav på att äganderätten skall styrkas finns emellertid enligt hovrättens uppfattning från rättssäkerhetssynpunkt ingen anledning till erinran. Frågan om hur äganderätten skall styrkas bör dock bli föremål för ytterligare överväganden. Härvid kan komma i fråga att uppställa regler om äganderättsutred-

ningens omfattning eller att utforma en presumtionsregel för äganderätten.

Hovrätten vill för sin del – i likhet med kammarkollegiet – framhålla att bestämmelserna om lagfartssammanträde inte är tillämpliga på förvärv beträffande vilka fångeshandling aldrig upprättats. Möjligheterna att vidga tillämpningsområdet för nämnda bestämmelser till att omfatta även nyssnämnda förvärv kan övervägas för att möjliggöra inskrivningsförfarande beträffande viss publik fast egendom. I detta sammanhang kan även påpekas att möjlighet finns att tillämpa reglerna om lagfartssammanträde på ett betydligt enklare och mindre kostsamt sätt än vad stiftsnämnden synes ha antagit. Ägare till publik fast egendom kan samtidigt ansöka om lagfartssammanträde för all sin egendom inom samma inskrivningsmyndighets område, varefter kungörelse och lagfartssammanträde skulle kunna samordnas beträffande hela fastighetsinnehavet.

Andra möjligheter att skapa visshet beträffande äganderättsfrågan bör även övervägas. Exempelvis kan det vara tänkbart att anskaffa godtagbar äganderättsutredning genom lantmäteriväsendets försorg. Möjligheterna att övergångsvis i någon form återinföra bestämmelserna om "kungörelse-lagfart" torde även böra undersökas.

Avslutningsvis vill hovrätten framhålla att övergångsbestämmelser på sätt kammarkollegiet respektive stiftsnämnden föreslagit inte torde främja en ordning innebärande att all publik fast egendom blir lagfaren inom rimlig tid. Frågan hur detta syfte skall nås och hur äganderätten till egendom, som förvärvats utan att fångeshandling upprättats, skall styrkas, bör därför bli föremål för närmare överväganden.

Domstolsverket: De regler som före jordabalkens ikraftträdande gällde för de s. k. äldre fången har, såvitt domstolsverket (DV) har sig beaktat, som regel tillämpats av inskrivningsmyndigheterna även efter 1972, i vart fall såvitt gäller lagfarter. Genom högsta domstolens beslut ändras rättstillämpningen vilket kan komma att leda till vissa olägenheter såsom påpekas i skrivelserna. Mot denna bakgrund vill DV inte motsätta sig förslaget i skrivelserna om undantag från lagfartspikten.

Även om lagfart inte krävs vid äldre fång finns ett krav på att äganderätten till egendomen skall styrkas för att ansökan om lagfart eller inteckning skall kunna beviljas. Omfattningen av den utredning som därvid erfordras är något som inskrivningsmyndigheten får ta ställning till i varje sådant ärende. Vad som krävs för att äganderätten skall anses styrkt är delvis oklart. Om den begärda författningsändringen kommer till stånd är det för en likartad rättstillämpning angeläget att det i lagstiftningsärendet uttalas vilken utredning som normalt bör anses nödvändig.

DV vill emellertid framhålla att, sett i ett vidare perspektiv, äganderättsförhållandena beträffande kyrkans och statens fasta egendom bör klaras ut, så att äganderätten till varje fastighet kan tilläggas ett bestämt rättssubjekt, som kan erhålla lagfart på egendomen. Enligt DVs mening är det allmänt sett otillfredsställande att innehållet i fastighetsregister och fastighetsböcker inte är fullständigt eller överensstämmande med det verkliga förhållandet.

I yttrande över betänkandet (SOU 1978: 1) Stat–Kyrka tillstyrkte DV det i betänkandet framlagda förslaget om hur äganderätts- och lagfartsförhållandena rörande den kyrkliga egendomen borde klaras ut. DV framhöll att det vore värdefullt om arbetet med den stiftelsebildning som betänkandet innehöll förslag om, kunde inledas även om förslaget i övrigt i stat–kyrka betänkandet inte genomfördes. DV vidhåller denna uppfattning. Huvuddelen av statens fastighetsinnehav som grundar sig på äldre fång

skulle inte beröras av ett sådant arbete. Behov av att reda ut ägandeförhållandena finns emellertid även beträffande sådan egendom. Nuvarande lagstiftning ger inte alltid tillräcklig möjlighet till detta. En författningsändring bör därför komma till stånd. DV anser att det lämpligaste härvidlag är att vidga möjligheterna till äganderättsutredning enligt lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering så att äganderättsförhållandena beträffande enskilda fastigheter kan redas ut vid behov.

Centralnämnden för fastighetsdata (CFD): Redovisningen av ägarförhållandena beträffande publik jord är oenhetlig och i stor utsträckning bristfällig i fastighetsböcker och inskrivningsregister (IR). Ofta saknas lagfartsuppgifter helt. Motsvarande kan sägas beträffande förvaltande myndighet och organ. Inte minst gäller detta kyrkans fastigheter. Detta är otillfredsställande och svarar inte mot de berättigade krav man kan ställa på en modern och ändamålsenlig redovisning i offentliga register. Även från rättssäkerhetssynpunkt är det angeläget att man söker åstadkomma en mer fullständig redovisning. För ansvariga registermyndigheter skapar rådande förhållanden också problem och merarbete.

Under pågående arbete med uppläggning av fastighets- och inskrivningsregister åstadkommer man genom olika insatser en viss kvalitetshöjning genom utredningar, registerkomplettering etc. Såvitt gäller lagfartsuppgifterna eftersträvar man också att med datateknikens hjälp komplettera dessa med personnummer och organisationsnummer. För juridiska personer blir det därigenom möjligt att införa och ajourhålla uppgift om förvaltande myndighet med adress. Detta är av stor betydelse för fastighetsdatasystemets användningsområde. Exempel på detta är möjligheten att nå fastighetsägare eller företrädare för denne med kallelse till förrättningar m. m. Enligt CFDs mening bör därför också alla fastigheter som ägs av staten och kyrkan redovisas på sådant sätt. Under rådande förhållanden kan detta dock inte åstadkommas i samband med registeruppläggnen.

Genom lagstiftning skulle betydande fördelar och positiva effekter kunna erhållas. Beträffande den kyrkliga egendomen har förts fram vissa förslag i betänkandet (SOU 1978: 1-3) Stat-Kyrka. Som framgår av remissyttrande 1978-06-15 till kommundepartementet tillstyrkte CFD detta förslag som syftade till att undanröja rådande oklarhet beträffande äganderätten till kyrklig jord och andra rättsförhållanden kring denna. CFD tillade för sin del att förändringen såvitt avsåg den kyrkliga egendomen borde kunna genomföras även om förslaget i huvudfrågan om ändrade relationer mellan staten och kyrkan inte skulle förverkligas. Några åtgärder i denna riktning torde emellertid inte ha vidtagits. CFD vill därför ånyo peka på denna möjlighet som på sikt skulle åstadkomma önskad klarhet och full redovisning i registret såvitt gäller kyrkans fastigheter.

För att på kortare tid uppnå en förbättrad redovisning beträffande publika fastigheter generellt är det dock nödvändigt att på annat sätt angripa problemet författningsvägen. Som framgår av remisshandlingarna är de medel som nu står till buds nämligen lagfartssammanträde samt olika slags lantmåteriförrättningar av begränsad betydelse. Den av stiftsnämnden och kammarkollegiet förordade lösningen, som innebär att lagfartspikten efterges beträffande vissa fång, gagnar dock knappast publicitetsintresset. Inte heller tillgodoses de krav och önskemål ifråga om nya register som CFD pekar på. I stället bör övervägas möjligheten att införa en anteckning om förvaltande myndighet även i de fall lagfartsuppgift saknas (se LMV:s skrivelse 1980-12-19 till byggnadsstyrelsen). Så sker redan på sina håll och sådan uppgift har även överförs till IR. Detta leder till en förbättrad

redovisning och torde också underlätta inskrivningsmyndigheternas handläggning av ärenden rörande sådana fastigheter. I IR förs sådan anteckning som s. k. gruppinformation under lagfart.

I samband med uppläggande av fastighets- och inskrivningsregister kan CFD på maskinell väg förteckna fastigheter som saknar eller har ofullständiga lagfartsuppgifter. Dessa listor kan därefter under medverkan av berörda förvaltande myndigheter utgöra underlag för successiva kompletteringar i IR. I vissa fall torde det kunna leda till att full lagfart kan meddelas.

Det skall slutligen framhållas att ett genomförande av det remitterade förslaget om undantag från lagfartskravet saknar varje betydelse i tekniskt hänseende såvitt gäller fastighetsdatasystemet.

Byggnadsstyrelsen: Byggnadsstyrelsen ansluter sig till de förslag om komplettering av jordabalkens promulgationslag som framförts av stiftsnämnden och av kammarkollegiet.

Byggnadsstyrelsen förvaltar åtskilliga fastigheter, till vilka statens äganderätt grundar sig på gammal hävd eller för vilka fångeshandling saknas av annan anledning och lagfart således inte föreligger. Verket har dock inte tvingats föra talan om beviljande av lagfart såsom förutsättning för in-teckning eller inskrivning av lagfart för att kunna genomföra en fastighetsöverlåtelse.

Såsom framgår av kammarkollegiets skrivelse har inom byggnadsstyrelsen anmärkts på det förhållande att verket inte har lagfart på alla fastigheter som staten av ålder är ägare till och som förvaltas av verket samt att anteckning om förvaltningsansvarig myndighet saknas beträffande vissa av dessa fastigheter.

Lantmäteriverket har i skrivelse till byggnadsstyrelsen 1980-12-19 i kort-het redovisat de vägar som står till buds, när det gäller att få lagfart på av statlig myndighet sedan lång tid tillbaka förvaltade fastigheter. Lantmäteriverkets skrivelse är fogad såsom bilaga till kammarkollegiets framställning till departementet. Av skrivelsen torde framgå att gällande regler är delvis oklara och svåra att tillämpa samt att möjligheterna att få äganderätten till statens av ålder fasta egendom antecknad i fastighetsböckerna är otillräckliga.

För byggnadsstyrelsen framstår det som angeläget såväl ur myndighets-synpunkt som för den enskilde att äganderätts- och förvaltningsförhållan-dena beträffande statens fastigheter skall kunna utläsas ur fastighetsböc-kerna.

I vad avser byggnadsstyrelsens förvaltningsområde skulle de påtagli-gaste olägenheterna övervinnas om – förutom det föreslagna tillägget till jordabalkens promulgationslag – anteckning om förvaltningsansvarig statlig myndighet inte görs beroende av att lagfart "beviljats eller sökts för staten". Byggnadsstyrelsen föreslår därför att 11 § 3 st. i fastighetsboks-kungörelsen ändras så att anteckning om förvaltningsansvar kan göras också i de fall lagfart inte har beviljats eller sökts för staten, men det ändå är ostridigt att fastigheten förvaltas av statlig myndighet.

Lantbruksstyrelsen: Lantbruksstyrelsen tillstyrker att en lagändring görs i enlighet med vad kammarkollegiet och stiftsnämnden i Linköping begärt.

För att åstadkomma en önskvärd strukturrationalisering inom lantbruket gör lantbruksstyrelsen och lantbruksnämnderna omfattande köp och försäljningar av fast egendom. Detta statens markinnehav redovisas på jordfonden. Omsättningen på jordfondsfastigheter skall vara hög och på fon-den torde inte finnas någon fastighet som berörs av det nu aktualiserade problemet med äldre fång.

Enligt bestämmelserna i 5 § jordförvärvslagen (1979:230) skall varje juridisk person normalt avstå kompensationsmark i samband med förvärv av jordbruksfastighet. Detta gäller alltså även när kyrkan förvärvar sådan mark. Kyrkans innehav utgörs till stor del av icke utvecklingsbara fastigheter. I anledning av de stora förvärv, från i första hand skogsbolag, som kyrkan gjort under senare år föreligger stora krav på kompensationsmark. Kyrkan skall sålunda enligt regeringsbeslut avyttra ca 10 000 ha produktiv mark under de närmaste åren. Lantbruksstyrelsen ser det som angeläget att inte denna verksamhet ytterligare försvåras och fördröjs på grund av att kyrkans äldre fång inte kan lagfaras förrän efter lagfartssammanträde.

Ovan odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län samt på renbetesfjällen i Jämtlands län innehar staten marker som motsvarar 10–15 procent av Sveriges totala yta. Markerna redovisas på domänfonden. Markförvaltningen ombesörjs av lantbruksnämnderna i de berörda länen och det är nämnderna som bl. a. svarar för upplåtelser av mark inom dessa områden. Huvuddelen av marken har alltid tillhört staten och endast i mindre omfattning är det fråga om arealer som staten förvärvat och fått lagfart på. Markerna ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen är mera sällan föremål för försäljning. Emellanåt inträffar dock att staten säljer något mindre område där eller upplåter det med tomträtt. För att en köpare skall kunna få lagfart fordras att statens äganderätt är klarlagd. Detsamma gäller när staten upplåter marken med tomträtt. Hittills synes något problem inte ha uppkommit, men högsta domstolens beslut torde komma att medföra att staten här får samma problem som dem kyrkan ställts inför.

Även när det gäller statens marker ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen föreligger alltså ett starkt intresse av att kravet på lagfart inte skall upprätthållas.

Lantmäteriverket: Det aktuella rättsläget beträffande kravet på lagfart för staten och kyrkan vid ansökan om lagfart för den som förvärvar fast egendom från dessa organ torde få svåra konsekvenser för omsättningen av statens och kyrkans fastigheter. En lagstifningsåtgärd bör därför enligt lantmäteriverkets (LMV) uppfattning snarast komma till stånd.

I skrivelsen till byggnadsstyrelsen 1980-12-19 förordade LMV med hänvisning till nutida krav på information om fastighetsdata en reform med innebörd att även statens fastigheter skulle redovisas i fastighetsböckerna. LMVs förslag när det gällde fastigheter med jordnaturen krono innebar att fastigheterna skulle läggas upp i fastighetsbok och antingen förses med upplysningen att de hade krono jordnatur eller – med stöd av särskild lagstiftning – anses vara lagfarna för staten. Endast det sistnämnda alternativet ger en lösning på det nu aktualiserade problemet. När LMV lämnade förslagen förelåg ännu inte det nu aktuella HD-avgörandet och det hade vid den tidpunkten inte blivit observerat att rättsläget rörande kravet på lagfart hade förändrats genom tillkomsten av jordabalken och dess promulgationslag.

Mot bakgrund av avgörandet i HD synes det inte längre vara aktuellt att förespråka det alternativ som endast innefattar upplysningar i fastighetsböckerna att fastigheterna är av krono jordnatur. Målet bör enligt LMV nu vara att inordna fastigheterna i lagfartssystemet.

Det finns anledning att än en gång framhålla betydelsen av att statens fastigheter inordnas i det allmänna fastighetsredovisningssystemet. En enhetlig redovisning underlättar användningen både för samhällets företrädare och för enskilda, riskerna för felbedömningar minskar, möjligheterna till förenklingar och besparingar ökar och själva överförandet till fastig-

hetsboken torde medföra kvalitetshöjningar i form av säkrare uppgifter rörande fastigheterna.

En reform av det slag LMV nu åter förordar kräver emellertid tämligen ingående överväganden i olika frågor, bl. a. rättshistoriska. Det genom HDs avgörande ådagalagda problemet torde vara ett allvarligt hinder för dispositionerna med statens och kyrkans fastigheter och det är sannolikt inte lämpligt att invänta resultatet av ett förhållandevis tidskrävande utredningsarbete. Det aktuella problemet förefaller kunna lösas med tämligen enkla lagtekniska medel.

LMV anser emellertid att frågan om en mera genomgripande ändring inte bör skjutas på framtiden utan arbetas fram oberoende av den tillfälliga lösning som en lagändring av det nu aktuella slaget utgör. Därför bör en lagregel som tar sikte på att göra undantag från lagfartskravet för statens fastigheter göras tidsbegränsad. I synnerhet om lagregeln placeras i jordabalkens promulgationslag är en tidsbegränsning av giltigheten naturlig. Tio år torde vara en lämpligt avvägd tidrymd. Under den tiden torde erforderliga utredningar och lagändringar hinna genomföras.

I sitt tillägg till HDs avgörande hänvisar justitierådet Hessler till möjligheten att använda lagfartssammanträde för att bota statens och kyrkans brist på lagfart. Även om detta institut i princip är användbart förefaller lösningen inte vara ändamålsenlig som en lösning på den uppkomna situationen. Det problem som uppstått genom rättsfallet är av generell beskaffenhet och drabbar således stora grupper av fastigheter med likartad redovisning. De negativa verkningarna bör därför inte avlägsnas med ett förfarande som likt lagfartssammanträdet tar sikte på en mera selektiv utredning. I stället bör – såsom stiftsnämnden och kammarkollegiet anfört – problemet lösas med lagregler av generell natur.

Även bortsett från denna synpunkt är det tveksamt om lagfartssammanträde i de enskilda fallen alltid leder till lagfart i de situationer som nu diskuteras. Institutet lagfartssammanträde är en nyhet i fastighetsrätten och tillämpande inskrivningsmyndigheter har, enligt LMVs erfarenhet, trots motivuttalanden avsedda som stöd för en vid tillämpning visat en viss tveksamhet rörande institutets möjligheter. Det förhållandet att staten inte ens ansetts vara berättigad att söka lagfart på egendom som den av ålder innehar (se skrivelse 1982-02-26 från lagmannen vid Solna tingsrätt till byggnadsstyrelsen, ingår i LMVs akt 309-811-80) kan också bli ett skäl till att inskrivningsmyndigheter framdeles tvekar att meddela lagfart efter lagfartssammanträde.

LMV anser således att den uppkomna situationen bör lösas med lagregler av generell natur. En omedelbar lösning synes kunna utformas i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag som fastighetsbildningsutredningen i sitt yttrande förordat och som LMV under hand fått del av. Lagreglerna bör ges formen av övergångsbestämmelser och tidsbegränsas.

Domänverket: Högsta domstolens beslut den 20 okt. 1981 har medfört, att statens fastighetsförvärv från tiden före 1875 års lagfartsförordning ej – liksom tidigare – skulle vara undantagna från lagfartspflicht. Domänverket förvaltar huvuddelen av statens fastigheter ute på landsbygden. Verkets arealmässigt betydande marker i Norrlands inland härrör till stor del från tiden före 1875. Likaså främst alla kungsgårdar, civila och militära boställen under domänverkets förvaltning. Domänverket genomför 400–500 fastighetsförsäljningar varje år. Verket ansluter sig helt till kammarkollegiets framställning i ämnet och vill understryka vikten av att en ändring i lagstiftningen kommer till stånd.

Fastighetsbildningsutredningen: Skrivelserna från stiftsnämnden i Linköping och kammarkollegiet har föränletts av ett beslut som högsta domstolen meddelat den 20 oktober 1981 att avslå en ansökan om inteckning i en kyrkan tillhörig fastighet för vilken skyldighet att söka lagfart ej förelegat och lagfart ej heller sökts (NJA 1981 s. 978). Innebörden av rättsfallet, med det av justitierådet Hessler gjorda tillägget, torde vara att det beträffande s. k. äldre fång, dvs. fång som ägt rum före lagfarts- och inteckningsförordningens ikraftträdande den 1 januari 1876, enligt gällande rätt krävs lagfart som förutsättning dels för senare förvärvares möjlighet att erhålla full lagfart, dels för att inteckning skall kunna beviljas.

Fastighetsbildningsutredningen delar den uppfattning om rättsläget i nu förevarande avseende som högsta domstolen givit uttryck åt. Mot bakgrund härav och då det av stiftsnämndens och kammarkollegiets skrivelser framgår att det inte är ovanligt att publik jord överläts gör sig behovet av en reform gällande i det hänseendet de båda organen framfört. Fastighetsbildningsutredningen tillstyrker att en sådan reform kommer till stånd genom införande av en tilläggsföreskrift i jordabalkens promulgationslag.

Beträffande innehållet i en sådan föreskrift har stiftsnämnden och kammarkollegiet lämnat olika förslag. Stiftsnämnden förordar införande av en föreskrift motsvarande den som föreslogs i 19 § i lagberedningens förslag till lag om införande av nya jordabalken. Kammarkollegiet föreslår en föreskrift motsvarande den som finns i 18 § andra stycket lagen om införande av fastighetsbildningslagen. Enligt fastighetsbildningsutredningens mening går det inte att låta innehållet i något av de nämnda lagrummen tjäna som förebild för en nu ifrågavarande tilläggsföreskrift i jordabalkens promulgationslag. Skälen härtill är följande.

Vad först gäller den lösning stiftsnämnden förespråkar torde det närmast vara första stycket i den av lagberedningen föreslagna 19 § som intresserar. Om detta förslag och förslaget till 53 §, vilka överensstämde med det sedermera av jordabalksutredningen framlagda, hade upphöjts till lag, skulle det ha betytt att undantagsregeln i 8 § första stycket lagfartsförordningen och 12 § första stycket inteckningsförordningen alljämt skulle äga giltighet på de äldre fången, dvs. lagfart skulle beträffande dessa fång inte vara nödvändig för att lagfart för ny ägare eller inteckning skulle kunna beviljas. Varken lagberedningens eller jordabalksutredningens förslag i nu berört hänseende ledde dock till lagstiftning. Av allt att döma berodde detta på ett förbiseende vid den efterföljande departementsbehandlingen. Propositionen angående jordabalkens promulgationslag kom alltså inte att följa lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Förutom att 19 § inte kom med i den fortsatta behandlingen valdes i departementsförslaget en något annan disposition av promulgationslagen än den beredningen och utredningen hade föreslagit. Jordabalkens promulgationslag är disponerad i överensstämmelse med departementsförslaget. Den sålunda valda dispositionen medför att det i promulgationslagen saknas lämpligt ställe att "stoppa in" en motsvarighet till ifrågavarande 19 § första stycket. Det avsnitt som närmast skulle ha kunnat komma ifråga för ett tillägg skulle vara det under rubriken "Övergångsbestämmelser angående 19–23 kap. nya jordabalken". Skulle 19 § placeras där måste emellertid en större del av promulgationslagen disponeras om, vilket knappast kan anses rimligt. Härtill kommer att 19 § inte hade en tillfredsställande utformning. Lokutionen "rättsförhållande angående fast egendom, vilket tillkommit före nya balkens ikraftträdande" täcker nämligen inte de fall då förvärv av fastighet, för vilken fångesmannen ej varit skyldig att söka lagfart, skett efter

jordabalkens ikraftträdande. Om exempelvis förvärv av kyrklig jord ägt rum efter den 1 januari 1972 skulle således 19 § inte komma att innebära undantag från regeln om krav på lagfart för fångesmannen som förutsättning för att lagfart för förvärvaren skall kunna beviljas.

Vad därefter angår kammarkollegiets förslag om införande i jordabalkens promulgationslag av en motsvarighet till 18 § andra stycket FBLP kan mot detta först och främst göras erinran från rättssäkerhetssynpunkt. I nämnda lagrum finns inte någon bestämmelse för de äldre fångens del – motsvarande de i 8 § första stycket lagfartsförordningen sammanställt med 7 § samma förordning och i 12 § första stycket inteckningsförordningen – om att äganderätten skall styrkas på annat sätt om ej lagfart kan åberopas. I ett sammanläggningsärende spelar detta emellertid inte någon roll. Det är nämligen genom bestämmelser i fastighetsbildningslagen sört för att ägarförhållandena alltid blir utredda i sådana ärenden, se 4 kap. 11 § och 12 kap. 1 § FBL. Annorlunda skulle det emellertid bli i ett lagfarts- eller inteckningsärende. I jordabalken finns ju inte någon bestämmelse om att äganderätten skall styrkas på annat sätt om lagfart ej kan åberopas. Det skulle beträffande de äldre fången betyda att ny ägare inte skulle behöva styrka sin fångesmans laga åtkomst av fastigheten för erhållande av lagfart och att sökanden av inteckning inte skulle behöva styrka sin äganderätt till fastigheten för att få ansökningen beviljad. En sådan ordning torde ej kunna godtas.

Mot kammarkollegiets förslag kan också invändas att en föreskrift motsvarande 18 § andra stycket FBLP har en för begränsad räckvidd. En sådan regel skulle medge undantag från kravet på lagfart endast när sökanden i ärendet förvärvat sin fastighet på sådant sätt att han ej varit skyldig att söka lagfart. Regeln skulle ej gälla för sökande som förvärvat fastighet från sådan fångesman.

På grund av de nu framförda erinringarna mot såväl stiftsnämndens som kammarkollegiets förslag till utformning av en tilläggsföreskrift i jordabalkens promulgationslag måste mönster för en sådan föreskrift hämtas från annat håll. Fastighetsbildningsutredningen förordar härvid en utformning med utgångspunkt från innehållet i 7 § och 8 § första stycket lagfartsförordningen samt 12 § första stycket inteckningsförordningen. Förslagsvis skulle tilläggsföreskriften kunna ha följande lydelse.

Bestämmelsen i 20 kap. 7 § 2 jordabalken gäller ej vid förvärv från någon som förvärvat fastigheten på sådant sätt att han enligt äldre lag inte varit skyldig att söka lagfart. Fångesmannens åtkomst skall dock styrkas på annat sätt. Som fastighetsägare vid tillämpningen av 22 kap. jordabalken skall även anses den som åtkommit fastigheten på sådant sätt att skyldighet att söka lagfart inte förelegat och som på annat sätt kan styrka sin äganderätt.

Såvitt avser innebörden av att äganderätten skall styrkas på annat sätt när lagfart ej kan åberopas må hänvisas till den praxis som utbildades under den tid lagfarts- och inteckningsförordningarna var gällande. I fråga om kravet på utredning rörande äganderätten skulle måhända samma krav kunna ställas som de som anses gälla beträffande motsvarande utredning vid lagfartssammanträde. Av uttalanden i motiven till bestämmelserna om sådant sammanträde och om den utredning rörande äganderätten som därvid skall krävas synes framgå att meningen är att då förvärvaren och hans eventuella efterföljare i äganderätten innehaft fastigheten oklandrat under längre tid kravet på bevisning om förvärvet inte skall ställas särdeles högt; i det särskilda fallet skall vid lång tids hävd utredning i övrigt kunna avvaras (prop. 1970: 20 B s. 597).

Den nu föreslagna föreskriften föreslås placerad i promulgationslagens avsnitt med rubriken "Övergångsbestämmelser angående 19–23 kap. nya jordabalken" och där utgöra en ny 58 a §. Nuvarande 58 a § får därvid ändras till 58 b §.

Kronoholmsutredningen: Vid Sveriges kuster och i landets fem största insjöar finns åtskilliga holmar och skär som tillhör eller anses tillhöra staten. Omkring 200 av dessa öar är bebyggda, varav flertalet utgör s. k. kronoholmar.

Kronoholmsutredningen utreder den framtida dispositionen av samtliga bebyggda, statligt ägda öar och sålunda inte bara bebyggda kronoholmar.

Äganderätten till en mängd holmar och skär i havsbandet har av ålder ansetts tillhöra kronan. Detta betraktelsesätt torde höra nära samman med den dåtida rätten till fiske (kronans regalrätt) i det omgivande vattnet. Öarnas karaktär av kronomark synes få uppfattas som en naturlig följd av att öarna i äldre tid inte allmänt ansågs höra till något strandhemman eller skifteslag eller vara på någon annan grund i enskild ägo. I vissa fall har de aktuella holmarna och skären ställts under viss myndighets direkta förvaltning, exempelvis domänverket, sjöfartsverket eller någon militär myndighet (fortifikationsförvaltningen). Åtskilliga holmar och skär har kronan av ålder upplåtit till allmänheten till fritt begagnande. I fråga om dessa holmar och de holmar beträffande vilka inte något särskilt förvaltningsbeslut meddelats ankommer tillsynen på kammarkollegiet.

Holmarna och skären utanför kusterna betraktades ofta i äldre tider som värdelösa. Man var främst intresserad av att fiska i de kringliggande vattnen och bedriva säl- och sjöfågelsjakt omkring holmarna. På grund härav torde det vanligtvis inte ha varit angeläget för vare sig kronan eller enskilda att hävda äganderätt till dessa holmar. Härav följer att osäkerheten rörande äganderätten till dessa holmar ofta har varit stor. Till detta har också bidragit att de bakomliggande rättsförhållandena ofta har varit komplicerade och oklara.

Slutligen bör erinras om att frågan om statens äganderätt till holmar och skär har berörts i flera olika sammanhang, bl. a. i äganderättsutredningar av lokal omfattning (se t. ex. SOU 1925: 19 vad gäller västkusten), i lagförarbeten (se prop. 1950: 59 s. 18 och 30 ff.) samt av riksdagens revisorer (se revisionsberättelsen till 1966 års riksdag § 33 s. 268 ff. och JoU 1966: 25).

Som ett alternativ till att bevara kronoholmarna i statens ägo skall kronoholmsutredningen utreda om och i vad mån bebyggd mark på holmarna lämpligen kan överlåtas till kommuner eller enskilda. Utredningen överväger föreslå att staten i vissa fall erbjuder kommuner att få förvärva bebyggda kronoholmar.

Som framgår av det tidigare sagda finns det många kronoholmar som staten äger eller anses äga utan att innehavet grundar sig på ett förvärv i egentlig mening. Sannolikt finns det öar av detta slag som eventuellt kan komma i fråga för kommunala förvärv, om utredningen föreslår detta och förslaget godtas av statsmakterna. Med hänsyn till högsta domstolens avgörande ställer kronoholmsutredningen i likhet med kammarkollegiet frågan hur lagfart över huvud taget skall kunna vinnas beträffande sådan fast egendom som har en historisk bakgrund liknande den som kännetecknar de här aktuella öarna. Ett upprätthållande av lagfartspikten för bebyggda kronoholmar kommer att medföra stora problem för den förvaltande myndigheten i händelse av att överlåtelse av holmarna till kommuner aktualiseras.

Av de remitterade handlingarna framgår bl. a. att lagfartssammanträde

och förrättning för äganderättsutredning enligt lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering synes erbjuda endast begränsade möjligheter att erhålla lagfart vid den typ av fastighetsförvärv som det här är fråga om. Man kan överväga att ändra bestämmelserna om lagfartssammanträde eller äganderättsutredning så att lagfart för ifrågavarande förvärv kan vinnas utan den osäkerhet i frågan som f. n. råder. Ett alternativ som är mindre omständligt är att välja den lösning som stiftsnämnden i Linköping och kammarkollegiet förordar. Denna lösning, som förmodligen var åsyftad vid tillkomsten av den nya jordabalken men som inte kom till klart uttryck i balkens promulgationslag, synes tillgodose rimliga rättssäkerhetskrav.

Med hänvisning till det anförda instämmer kronoholmsutredningen i de förslag som lämnas i de remitterade skrivelserna och som innebär att jordabalkens promulgationslag kompletteras med bestämmelser om att kravet på lagfart inte skall gälla i fråga om fastighet som förvärvats på sådant sätt att ägaren ej varit skyldig att söka lagfart.

LRF: LRF konstaterar att äldre rätt medgav undantag från lagfartsplikten när fråga var om s. k. äldre fång. Såvitt förbundet kunnat finna medförde det äldre systemet inte några negativa konsekvenser, exempelvis från rättssäkerhetssynpunkt.

Kammarkollegiet har i sin hemställan angivit att ett upprätthållande av lagfartsplikten för s. k. äldre fång får negativa konsekvenser för "pågående arbete med strukturrationalisering av den kyrkliga jorden". LRF har i olika sammanhang framhållit vikten av att kyrkan, liksom staten i övrigt, aktivt deltar i arbetet med att bygga upp ändamålsenliga jord- och skogsbruksfastigheter i enskild ägo. Ett upprätthållande av lagfartsplikten för s. k. äldre fång kan befaras motverka en sådan angelägen utveckling. Ett förfarande med lagfartssammanträde för erhållande av lagfart innebär med säkerhet att fastighetsöverlåtelse i fråga kommer att ta längre tid och medföra högre kostnader, vilket i sig kan motverka en ändamålsenlig strukturrationalisering inom lantbruket. En sådan konsekvens av en av formella skäl motiverad lagregel måste enligt LRFs mening undvikas. Härtill kommer enligt förbundets mening att det rent allmänt måste vara angeläget att förenkla rutinerna vid landets inskrivningsmyndigheter och att åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsbildningslagens och jordabalkens övergångsbestämmelser i vad de avser reglerna för s. k. äldre fång.

Med hänvisning till vad som anförts ovan tillstyrker LRF att lagfartsplikten för s. k. äldre fång upphävs på sätt föreslås i stiftsnämndens och kammarkollegiets skrivelser. Förbundet förutsätter för sitt ställningstagande att blivande lagförslag avfattas på sådant sätt att rättssäkerheten vid fastighetsöverlåtelser och uttagande av inteckningar inte kan påverkas negativt.

Svenska kommunförbundet: Från de synpunkter förbundet har att företräda ger den föreslagna författningsändringen inte anledning till erinran.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund: Förbundet biträder helt den hemställan som framförts av såväl stiftsnämnden i Linköping som kammarkollegiet. Utöver de skäl som anförts i resp. skrivelse vill förbundet peka på den egendomlighet som justitierådet Hessler konstaterar på sid. 7 i sitt yttrande till Högsta domstolens beslut nr SÖ 2311, nämligen att en sökande i ett lagfarts- eller inteckningsärende för de äldre fången måste kunna stödja sig på lagfart, medan detta däremot inte är nödvändigt i ett sammanläggningsärende. Förbundet är av den uppfattningen att detta inte

kan ha varit lagstiftarens mening utan torde snarare vara att bedöma som ett förbiscende vid frågans behandling, något som också antydes i nu berört yttrande. I konsekvens härmed synes det därför rimligt att det, på sätt kammarkollegiet föreslår, införs en bestämmelse i JBP motsvarande den som genom SFS 1971: 1036 infördes i andra stycket 18 § FBLP.

Sveriges advokatsamfund: Den ifrågasatta lagändringen gäller sådan jord i allmän ägo, som enligt äldre rätt inte behövt lagfaras, och som hanterats enligt särskilda undantagsbestämmelser i den lagstiftning som varit gällande före jordabalkens tillkomst. Tillämpningen av dessa undantagsbestämmelser har tydligen inte lett till några komplikationer t. ex. ur rättssäkerhetssynpunkt. (Konflikter mellan olika myndigheter, som samtidigt kunnat göra anspråk på samma kronojord, tycks alltså inte behöva förekomma.) I det lagstiftningsarbete som förekommit t. o. m. år 1960 har undantagsbestämmelserna föreslagits överflyttade till ny jordabalk med endast redaktionella ändringar. Av okänd anledning har emellertid gällande jordabalk av år 1970 inte kommit att innehålla sådana undantagsbestämmelser.

Advokatsamfundet tillstyrker att lagändring sker i en eller annan form i enlighet med stiftsnämndens av kammarkollegiet biträdda hemställan.

Sveriges fastighetsägareförbund: Förbundet har ingen erinran mot stiftsnämndens och kammarkollegiets hemställan. Förbundet har inte funnit anledning att närmare gå in på hur ändringen ur lagteknisk synpunkt bör åstadkommas.

Sveriges villaägareförbund: Förbundet har ingenting att erinra mot en reform av reglerna om lagfart och inteckning i de avseenden som är fråga om. Förbundet avstår från att ge synpunkter på utformningen av en sådan föreskrift.

Förslag till

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

Härigenom föreskrivs att i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken¹ skall införas en ny paragraf, 60 a §, av nedan angivna lydelse.

60 a § Vid tillämpningen av 20 kap. 7 § 2, 21 kap. 2 § första stycket 3, 22 kap. 3 § första stycket 1 och 4 § första stycket 1 samt 23 kap. 3 § första stycket 1 nya balken skall den som inte var skyldig att lagfara sitt förvärv enligt de regler som gällde när förvärvet skedde anses ha lagfart, om hans äganderätt styrks.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1983.

¹ Lagen omtryckt 1971: 1210.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1982-11-02

Närvarande: f. d. regeringsrådet Paulsson, regeringsrådet Delin, justitierådet Bengtsson.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 16 september 1982 har regeringen på hemställen av tillförordnade chefen för justitiedepartementet, statsrådet Ahrlund, beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i lagen (1970: 995) om införande av nya jordabalken.

Förslaget har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Lars Andersson.

Förslaget föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

Lagrådet har inte något i princip att erinra mot den föreslagna lagändringen. Vad angår lagtextens utformning innebär den föreslagna paragrafen att lagfart skall anses föreligga i vissa angivna situationer. Såvitt gäller 22 kap. jordabalken hänvisas bl. a. till 3 § första stycket 1. Hur paragrafen skall tillämpas i fall som avses i denna punkt framgår emellertid inte klart av lagtexten: avsikten synes vara att den som enligt den föreslagna bestämmelsen anses ha lagfart skall ha samma behörighet som en fastighetsägare att söka inteckning, ifall inte någon annan sökt lagfart. Samma behörighetsfråga uppkommer även vid tillämpning av 7–11 §§ i kapitlet för den händelse inteckning beviljats enligt de föreslagna reglerna och någon annan inteckningsåtgärd därefter skall vidtas. I vad angår 22 kap. bör därför den nya paragrafen ges en annan utformning, lämpligen så att behörigheten att ansöka om inteckningsåtgärd generellt regleras genom en hänvisning till vad som gäller för fastighetsägare. Däremot bör hänvisningen till 22 kap. 4 § första stycket 1 behållas. Lagrådet förordar att paragrafen får följande lydelse: "Vid tillämpning av 20 kap. 7 § 2, 21 kap. 2 § första stycket 3, 22 kap. 4 § första stycket 1 och 23 kap. 3 § första stycket 1 ... äganderätt styrks. Han skall då också anses ha behörighet som fastighetsägare enligt 22 kap. nya balken, om inte lagfart har sökts för annan."

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1982-11-04

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden I. Carlsson, Lundkvist, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Leijon, Hjelm-Wallén, Peterson, S. Andersson, Rainer, Boström, Bodström, B. Andersson, Göransson, Gradin, Dahl, R. Carlsson, Holmberg

Föredragande: statsrådet Rainer

Proposition om undantag från lagfartskravet beträffande vissa äldre förvärv

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till lag om ändring i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande och förklarar att han godtar lagrådets förslag till utformning av lagtexten.

Föredraganden hemställer att regeringen föreslår riksdagen att anta det av lagrådet granskade förslaget med vidtagna ändringar.

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

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 16 september 1982.

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 16 september 1982	3
1 Inledning	3
2 Allmän motivering	4
3 Upprättat lagförslag	7
4 Specialmotivering	7
5 Hemställan	9
6 Beslut	9
Bilaga 1 Skrivelse 1982-02-03 från stiftsnämnden i Linköping	10
Bilaga 2 Skrivelse 1982-03-09 från kammarkollegiet	11
Bilaga 3 Skrivelse 1980-12-19 från statens lantmäteriverk till bygg- nadsstyrelsen om oklara lagfarter beträffande statens fastighets- innehav	13
Bilaga 4 Sammanställning av remissyttrandena	18
Bilaga 5 Det remitterade förslaget	29
Utdrag av lagrådets protokoll den 2 november 1982	30
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 4 november 1982	31