

Nr 21

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken;

beslutad den 16 oktober 1975.

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

På regeringens vägnar

OLOF PALME

CARL LIDBOM

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att möjligheterna att få till stånd s. k. lagfartssammanträde vidgas. Förslaget innebär att sådant sammanträde skall kunna hållas, om den som påstår sig ha förvärvat fast egendom inte kan förete sin fångeshandling eller denna är bristfällig.

I propositionen föreslås vidare vissa förenkligar i förfarandet vid anteckning om innehav av pantbrev och vilandebevis samt vid dödning av inskrivning.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1976.

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrives att 7 kap. 18 och 19 §§, 20 kap. 10, 12 och 13 §§, 22 kap. 12 § och 23 kap. 6 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

18 §

Har den som överlåtitt fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § första stycket och kommer upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall överlåtaren ersätta rättighetshavaren dennes skada.

Har den som överlåtitt fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § första stycket och kommer upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall överlåtaren ersätta rättighetshavaren dennes skada. *Rätt till ersättning tillkommer dock ej rättighetshavaren, om han låtit inskrivning av rättigheten dödas utan överlåtarens samtycke.*

19 §

Kommer till följd av exekutiv försäljning av fastighet upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskott i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.

Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare *som* genom överenskommelse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge försämrars, *om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.*

Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare, *om han låtit inskrivning av rättigheten dödas utan fastighetsägarens samtycke eller om han genom överenskommelse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge försämrars. Är det uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad, äger vad som sagts nu icke tillämpning.*

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

20 kap.

10 §

Kan förvärvare av fast egendom göra sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Detsamma gäller när bifall till förvärvarens lagfartsansökan är beroende av att föregående ägares förvärv lagfäres och förvärvaren kan göra sannolikt att dennes fångeshandling förkommit eller förstörts.

Ansökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen och innehålla redogörelse på heder och samvete för vad som sökanden vet om hur fångeshandlingen förlorats, vem som var fångesman, när och hur förvärvet skedde, handlingens huvudsakliga innehåll samt de övriga omständigheter som kan vara av intresse för äganderättsfrågans bedömande. Sökanden skall inte intyg om vad som fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

Kan den som påstår sig ha förvärvat fast egendom ej förete sin fångeshandling eller är hans fångeshandling bristfällig, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Sådant sammanträde skall även ut sättas, om det begäres av den som enligt 4 § får söka lagfart på föregående ägares förvärv och dennes fångeshandling ej kan företes eller är bristfällig.

Ansökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen och innehålla redogörelse för vad som sökanden vet om förvärvet och om anledningen till att fångeshandlingen icke kan företes eller att den är bristfällig. I sist angivna fall skall fångeshandlingen inges. Sökanden skall vidare inte intyg om vad som fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

12 §

Vid lagfartssammanträde skall upplysningar inhämtas angående förvärvet. Såvitt möjligt skall även utredas vem eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehaft fastigheten med äganderättsanspråk. Protokoll skall föras rörande vad som förekommit vid sammanträdet och i övrigt framkommit i ärendet.

Vid lagfartssammanträde skall genom förhör med sökanden eller på annat lämpligt sätt inhämtas upplysningar om förvärvet och såvitt möjligt även utredas vem eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehaft fastigheten med äganderättsanspråk. Protokoll skall föras rörande vad som förekommit vid sammanträdet och i övrigt framkommit i ärendet.

Sedan protokollet uppsatts, skall ansökan om lagfart på egendomen, under åberopande av protokollet såsom fångeshandling, anses gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast därefter.

Nuvarande lydelse

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

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

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

Föreslagen lydelse

Kostnaden för lagfartssammanträde betalas av sökanden. Kostnad för syn betalas dock av staten.

13 §

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

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

22 kap.

12 §

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som var antecknad som innehavare om åtgärden genom rekommenderat brev. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som var antecknad som innehavare om åtgärden genom rekommenderat brev. *Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare föreligger dock icke, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom.* Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Anmäler den som antecknats som innehavare att innehavet upphört, skall anteckningen avföras.

23 kap.

6 §

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren *med fastighetsägarens samtycke* dödas helt eller till viss del (dödning). Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning). Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

Inskrivning får avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten icke gäller i fastigheten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1976.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1975-05-15

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden Sträng, Andersson, Johansson, Holmqvist, Aspling, Lundkvist, Bengtsson, Löfberg, Lidbom, Carlsson, Sigurdsen, Gustafsson, Zachrisson, Leijon, Hjelm-Wallén

Föredragande: statsrådet Lidbom

Lagrådsremiss med förslag till ändringar i jordabalken

1 Inledning

Jordabalken (JB) innehåller i 20 kap. bestämmelser om lagfart. Den som förvärvar fast egendom är enligt dessa bestämmelser skyldig att söka lagfart inom viss tid. För att ansökan skall kunna bifallas fordras bl. a. att den från vilken förvärvet skett, fångesmannen, dessförinnan beviljats lagfart på egendomen. I det stora flertalet fall bereder detta inga problem. Fall förekommer dock där fastighetsägare inte kan få lagfart därför att tidigare ägares fång inte lagfarits. Anledningen härtill kan vara att fångeshandlingen förkommit eller att det inte kan utredas vem som var fångesman eller när och hur förvärvet ägde rum. I det förstnämnda fallet kan bristen i allmänhet botas genom s. k. lagfartssammanträde. Sådant sammanträde torde emellertid inte kunna hållas i det sistnämnda fallet.

De svårigheter som sålunda föreligger att i de angivna fallen få lagfart på fast egendom har tagits upp i två framställningar till justitiedepartementet. Justitiekanslern (JK) har i skrivelse den 5 oktober 1972 föreslagit att en översyn sker av gällande bestämmelser om utsättande av lagfartssammanträde. I skrivelse den 23 februari 1973 har Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution hemställt att JB ändras så att ökade möjligheter öppnas för erhållande av lagfart på grund av utredning vid lagfartssammanträde.

Med anledning av framställningarna har inom justitiedepartementet upprättats en promemoria (Ds Ju 1974: 18) ang. lagfartssammanträde. Promemorian bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av JK, hovrätten för Nedre Norrland — efter hörande av inskrivningsmyndigheterna i Ljusdals och Sundsvalls domsagor — domstolsväsendets organisationsnämnd (DON), kammarkollegiet, bankinspektionen, statens lantmäteriverk, Södertörns tingsrätt såsom fastighetsdomstol, länsstyrelsen i Kopparbergs län, Norrtälje kommun, Svenska kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges föreningsbankers förbund, Lantbrukarnas riksförbund (LRF), Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteksorganisation, Sveriges lantmätareförening och Sveriges skogsägareföreningars riksförbund.

Post- och Kreditbanken har förklarat att den ansluter sig till innehållet i bankföreningens yttrande.

DON har i skrivelse den 15 januari 1975 i samband med sitt remissvar på den nyssnämnda promemorian föreslagit vissa ändringar i JB:s regler om förfarandet vid anteckning om innehav av pantbrev och vid dödning av inskrivning av rättighet.

Efter remiss har yttranden över skrivelsen avgetts av JK, Svea hovrätt — efter hörande av inskrivningsmyndigheterna i Sollentuna och Färentuna, Stockholms, Örebro, Mora och Lindesbergs domsagor — bankinspektionen, statens lantmäteriverk, statens vattenfallsverk, länsstyrelsen i Stockholms län, Svenska kommunförbundet, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteksorganisation och Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund.

2 Lagfartssammanträde

2.1 Gällande rätt m. m.

I fråga om gällande rätt, framställningarna från JK och Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution samt promemoriaförslaget ber jag att få hänvisa till bilaga 1.

2.2 Remissyttrandena

Promemoriaförslaget har rönt ett positivt mottagande från remissinstansernas sida. *JK* förklarar sig inte ha några principiella invändningar mot förslaget. *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution* anför att förslaget helt tillgodoser de synpunkter och önskemål föreningen framfört i sin skrift den 23 februari 1973. Enligt föreningens mening saknas anledning att anta att de vidgade möjlighe-

terna att erhålla lagfart efter ett lagfartssammanträde kan äventyra rättssäkerheten eller missbrukas.

I övrigt tillstyrks förslaget i sina huvuddrag eller lämnas utan erinran av *hovrätten för Nedre Norrland, kammarkollegiet, Södertörns tingsrätt, länsstyrelsen i Kopparbergs län, Norrtälje kommun, Svenska kommunförbundet, sparbanksföreningen, Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteksorganisation och lantmätareföreningen*. Vissa av dessa remissinstanser har dock erinringar mot förslagets utformning i detalj. *DON, bankinspektionen, lantmäteriverket och bankföreningen* anser att den förordade lösningen är ändamålsenlig. Enligt *DON:s* och lantmäteriverkets mening bör dock tillämpningsområdet för lagfartssammanträde utvidgas i förhållande till vad som föreslagits. *Advokatsamfundet, Sveriges föreningsbankers förbund, LRF och Sveriges skogsägarföreningars riksförbund* anser att de föreslagna reglerna fyller ett praktiskt behov.

Nästan alla remissinstanser utgår från att det finns behov av lagstiftning. Från *kammarkollegiets* sida anförs att det vid kollegiets befattning med ärenden om lagfartssammanträde har visat sig, att vissa inskrivningsmyndigheter har beviljat lagfart efter lagfartssammanträde i sådana fall då inga upplysningar kunnat lämnas i frågan huruvida fångeshandling upprättats eller från vem fånet skett. Det har även förekommit att inskrivningsmyndighet satt ut lagfartssammanträde för att avhjälpa brist i en fångeshandling som funnits i behåll. Andra inskrivningsmyndigheter har avvisat möjligheten att vidta dylika åtgärder med hänsyn till lagrummens nuvarande ordalydelse. Det är dock uppenbart att det från allmän och enskild synpunkt är angeläget att de oklara lagfarts- och äganderättsförhållandena ordnas upp. Enligt kollegiets mening föreligger alltså behov av lagändring, så att vidgade möjligheter uttryckligen öppnas att erhålla lagfart i fall då någon fångeshandling inte kan företas eller då fångeshandlingen är bristfällig i sådant avseende, att lagfart inte kan beviljas i vanlig ordning.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län uppger att lagfartssammanträden hållits i länet i endast tre fall under de tre år som *JB* varit i kraft. Ansökningar om tillämpning av bestämmelserna om lagfartssammanträde är dock betydligt flera. Många ansökningar har inte kunnat tas upp till behandling på grund av bristande förutsättningar och har därför avvisats eller återkallats. Uppgifterna bestyrker enligt länsstyrelsen till fullo för länets vidkommande riktigheten av det i promemorian gjorda konstatandet i fråga om de nuvarande reglernas otillräcklighet. Länsstyrelsen påpekar emellertid att det låga antalet sammanträden delvis måste tillskrivas det förhållandet att fastighetsförhållandena inom betydande delar av länet är sådana att förutsättningar för tillämpning av lagstiftningen om äganderättsutredning föreligger. Eftersom förekommande

brister i lagfartshänseende undanröjs vid sådana utredningar, saknas anledning att tillämpa institutet lagfartssammanträde inom dessa områden.

Den enda remissinstans som har ifrågasatt behovet av lagstiftning är *Södertörns tingsrätt*. Enligt tingsrättens mening synes 20 kap. 10 § andra stycket JB förutsätta att lagfartssammanträde kan komma till stånd även om sökanden inte kan lämna närmare uppgifter om förvärvet. Mot bakgrund av den bestämmelsen och ett uttalande av departementschefen i balkens förarbeten (prop. 1970: 20 B2 s. 597) torde redan enligt gällande rätt lagfartssammanträde kunna hållas även när närmare upplysningar inte står att vinna om ett fastighetsförvärv. Den omständigheten att motsatt uppfattning hävdats i en lagstiftningspromemoria får emellertid enligt tingsrätten anses utgöra tillräcklig anledning till att lagändring i förtydligande syfte vidtas.

Samtliga remissinstanser som har yttrat sig särskilt i frågan förordar att behovet av lagändring tillgodoses genom utvidgade möjligheter att få till stånd lagfartssammanträde. Till dessa hör *hovrätten för Nedre Norrland*, *kammarkollegiet*, *Södertörns tingsrätt*, *advokatsamfundet*, *bankföreningen* och *lantmätareföreningen*.

Också *lantmäteriverket* anser att övervägande skäl talar för den i promemorian föreslagna lösningen. Verket anför bl. a.:

Huruvida den aktuella frågan skall lösas genom ändringar i JB eller ändringar i lagen om äganderättsutredning och legalisering bör enligt lantmäteriverkets uppfattning avgöras från praktisk synpunkt. Det avgörande är om de utredningar som behöver företas lämpligen kan anknyttas till inskrivningsproceduren eller bör utformas som en förrättning hos fastighetsbildningsmyndigheten. Utredningsobjekten kommer som nyss framgått att utgöras av hela enstaka fastigheter eller möjligen andelar i sådana men däremot inte områden av fastigheter. Med hänsyn till detta kommer det i flertalet fall antagligen inte att erbjuda så stora svårigheter att konstatera vilket objekt som åsyftats med lagfartsansökan. Det kan emellertid vid tillämpning av sådana vidgade regler om lagfart som det nu är aktuellt att införa uppkomma en del fall där det långtifrån är klart om det innehav som åberopas verkligen avser den fastighet som uppges. Det kan i sådana fall bli behövligt med fastighetsutredning och hävdeutredning och därvid även med undersökning ute på marken. För sådana åtgärder passar ett förrättningsförfarande bäst. Behovet av särskilda utredningsinsatser av nyss angivet slag torde emellertid i förekommande fall också kunna tillgodoses genom att fastighetsbildningsmyndigheten medverkar på uppdragsbasis i förfarandet hos inskrivningsmyndigheten.

Liknande synpunkter redovisas av *länsstyrelsen i Kopparbergs län* och *lantmätareföreningen*. Länsstyrelsen anser att hävdeförhållanden och fastighetsindelningens beskaffenhet i åtskilliga fall måste klargöras för att man skall få den utredning som behövs för att lagfartssammanträdet skall få avsedd effekt. Länsstyrelsen anser att hithörande frågor inte kan nöjaktigt utredas utan att man anlitar den expertis som är före-

trädd inom fastighetsbildnings- eller fastighetsregistermyndighet. Bestämmelse om sådan medverkan bör därför enligt länsstyrelsen tas in i lagtexten.

När det gäller tillämpningsområdet för lagfartssammanträde anser bl. a. *hovrätten för Nedre Norrland, inskrivningsmyndigheten i Sundsvalls domsaga* och *kammarkollegiet* att möjligheten att genom lagfartssammanträde erhålla lagfart bör utvidgas till de i promemorian angivna fallen. Kollegiet anser emellertid liksom *Norrtälje kommun* att gränsen mellan bristfällighetsfall och ogiltighetsfall bör anges klarare i lagen. *Lantmäteriverket* anser att förslaget är ändamålsenligt för de fall fångeshandling inte kan företes.

Lagfartssammanträde bör enligt *Södertörns tingsrätt* inte komma i fråga, om det redan från början står klart att någon fångeshandling aldrig blivit upprättad eller att förvärvet är ogiltigt. Ett bestämt uttalande om det efterlyses. Samma ståndpunkt intar *kammarkollegiet* med hänvisning till reglerna om hävd och godtrosförvärv.

På åtskilliga håll ifrågasätts däremot om inte tillämpningsområdet bör utvidgas i förhållande till vad som föreslagits i promemorian. Sålunda anser *DON* att kravet på giltigt förvärv visserligen bör gälla som huvudregel men att det kan finnas fall där en lång tids innehav av en fastighet med obesträtt äganderättsanspråk bör kunna bota ogiltighet i förvärvet. Följande exempel anförs:

Utländske medborgaren A köpte en fastighet 1920. A sökte inte förvärvstillstånd, och förvärvet blev därmed ogiltigt. A satt dock kvar på fastigheten utan att någon gjorde gällande bättre rätt till den. A blev svensk medborgare 1923.

A dog 1957. Fastigheten övergick genom arv till sonen B. B begär lagfartssammanträde för att vinna lagfart för A.

En lösning på det avvägningsproblem som här föreligger kan enligt *DON* vara att i lagen införa en undantagsregel av innebörd att kravet på giltigt förvärv inte gäller, om förvärvet skett tidigare än förslagsvis 20 år innan ansökningsom lagfartssammanträde gavs in. I sådant fall skulle det vara tillräckligt att det inte finns anledning till antagande att annan har bättre rätt till fastigheten än sökanden. *DON* påpekar att den angivna tidsgränsen ansluter till vad som för en annan situation föreslogs i det till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk (prop. 1920: 20 A s. 189, 292, 413).

Lantmäteriverket menar att det vid fall av bristfällig fångeshandling knappast är möjligt att ge bestämmelserna en så begränsad räckvidd som föreslås i promemorian, om institutet lagfartssammanträde skall kunna tillgodose syftet att i såväl allmänt som enskilt intresse få fram aktuella lagfarter. Den i promemorian angivna begränsningen till rent formella brister ter sig dessutom enligt lantmäteriverket mindre me-

ningsfull och i vart fall inkonsekvent mot bakgrund av den föreslagna bestämmelsen om lagfart utan företeende av fångeshandling. Innebörden härav är ju att man godtar att fångeshandling saknas fast det enligt de vanliga reglerna i JB fordras skriftlig form för att överlåtelse av fastighet skall vara giltig. Det bör i konsekvens härmed vara möjligt att bortse från att t. ex. en köpehandling saknar underskrift av en av flera delägare i den försålda fastigheten, såvida omständigheterna gör ett sådant ställningstagande rimligt. En särskild grupp av fång utgör de som kan bli ogiltiga efter klander, t. ex. fång där medgivande saknas från säljarens make. Efter utgången av en tillräckligt lång tid bör det kunna anses uppenbart att den make vars medgivande saknas har lämnat försäljningen oklandrad. Lagfart bör då kunna meddelas anser lantmäteriverket.

Vissa giltighetsförutsättningar som har sin grund i viktiga allmänna intressen bör, fortsätter lantmäteriverket, inte kunna åsidosättas. Efter förebild av en motsvarande bestämmelse i lagen om äganderättsutredning och legalisering bör förvärv vartill fordras tillstånd av myndighet inte få läggas till grund för lagfart förrän tillstånd har erhållits. Fång som avser del av fastighet bör behandlas enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering, eftersom annars grunderna för reglerna om legalisering av privat jorddelning skulle kunna åsidosättas. I övrigt förordar lantmäteriverket att alla brister som berör giltigheten av fångets skall kunna botas genom det nya förfarandet.

Lantmätareföreningen anför liknande synpunkter och uttalar farhågor för att den snäva tillämpning som anges i motiven kan medföra att en sökande frestas att undanhålla en fångeshandling som har mer än formella brister och på så sätt få större möjlighet att få lagfart efter utredning än om han företer fångeshandlingen vid lagfartssammanträdet.

Frågan huruvida lagfartssammanträde bör vara möjligt när det är fråga om del av fastighet berörs också av *inskrivningsmyndigheten i Sundsvalls domsaga*. Inskrivningsmyndigheten anser att det är tveksamt om lagfartssammanträde skall få tillämpas i sådana fall.

En speciell situation som uppmärksammas av några remissinstanser är det nyssnämnda fallet att det är känt att fångeshandling aldrig upprättats. Som anförts i det föregående har vissa remissinstanser intagit samma ståndpunkt till dessa fall som promemorian, nämligen att sådana brister inte bör kunna botas genom lagfartssammanträde. Enligt *inskrivningsmyndigheten i Ljusdals domsaga* bör emellertid övervägas om inte äganderätten skall kunna utredas vid lagfartssammanträde även om någon fångeshandling aldrig har funnits. *Bankinspektionen* och *bankföreningen* anser att promemorian är oklar på denna punkt och efterlyser ett förtydligande. Om avsikten är att lagfart skall kunna meddelas utan hinder av att fångeshandling aldrig upprättats, måste enligt bankinspek-

tionens uppfattning större krav än eljest ställas på den utredning som skall klarlägga äganderätten.

Även *hovrätten för Nedre Norrland* ifrågasätter om inte fall där fångeshandling aldrig upprättats bör kunna behandlas vid lagfartssammanträde. Mot en sådan lösning kan enligt hovrätten anföras att möjligheter öppnas att kringgå JB:s formregler. För lösningen talar att det är otillfredsställande att för all framtid sätta fastigheter utanför fastighetsbokföringen och dess rättsverkningar även i de fall där den på grund av formfel ogiltiga överlåtelsen ligger långt tillbaka i tiden. De fall som nu är ifråga kan i praktiken vara mycket lika de fall då upplysningar saknas om förvärvet, och frestelsen kan därför bli stor för sökanden att påstå att han saknar vetskap om t. ex. en muntlig överlåtelse. Hovrätten nämner också de fall där fångeshandling visserligen finns men där den är behäftad med sådana formella brister att förvärvet är ogiltigt och fortsätter:

Ur samhällets och enskildas synpunkter är det nödvändigt att fastighetsbokföringen inte för hur lång tid som helst försvåras av utbliven lagfart på grund av att fångeshandling enligt vad som är känt saknas eller därför att formfel som ej rättats omöjliggjort lagfart. Efter ordalagen i 13 § andra stycket i förslaget inrymmes även sådana fall i regleringen, låt vara att promemoriörförfattaren ej gör några uttalanden därom. Ur rättssäkerhetssynpunkt vore det emellertid betänkligt att i sådana fall medge lagfart enbart på grund av faktiskt innehav av fastigheten under tio år. Frågan bör tagas upp till förnyat övervägande. En tänkbar lösning vore att bryta ut dessa fall till särskild behandling, varvid en utväg skulle vara att för lagfart kräva en väsentligt längre besittningstid än tio år.

Också *kammarkollegiet* anser det önskvärt att man utreder vilka följder som uppkommer, om institutet lagfartssammanträde utvidgas till att avse sådana fall där fångeshandling aldrig upprättats.

Frågan om betydelsen av att en fastighets registerbeteckning utelämnats i en fångeshandling behandlas särskilt av några remissinstanser. *Kammarkollegiet* delar den i promemorian framförda ståndpunkten att gällande rätt innebär att det här blir fråga om tolkning av fångeshandlingen och att brister av detta slag bör kunna botas genom lagfartssammanträde. *Norrälvs kommun* anser att sådan ogiltighet, som beror på uppenbar felskrivning eller förbiseende, ej bör utgöra hinder för lagfartsfrågans bedömande på lagfartssammanträde. *Södertörns tingsrätt* instämmer utan reservationer i vad som anförts i promemorian när det gäller äldre köphandlingar samt bouppteckningar och arvsförfattningar. Mera tveksam ställer sig tingsrätten till hållbarheten i promemorian slutsats när det gäller förvärv på vilka bestämmelsen i 4 kap. 1 § JB är tillämplig. Tingsrätten är närmast av den uppfattningen att JB:s ikraftträdande inte medfört någon ändring av rättsläget på denna punkt.

Länsstyrelsen i Kopparbergs län tar upp frågan huruvida lagfartssam-

manträde bör få hållas, om brist i fångeshandling ligger i ett felaktigt angivet skattetal. Länsstyrelsen menar att man i sådana fall måste kontrollera att anspråket inte avser sämjelott som hävdas av annan eller sämjevis utbrutet område av fastigheten. En dylik undersökning torde knappast kunna genomföras utan syn på platsen. Det torde få förutsättas, att i de fall lagfartsbristen är hänförlig till endast viss sämjelott av fastighet frågan om äganderätt inte löses genom utredning vid lagfartssammanträde utan genom äganderättsutredning i kombination med legalisering av sämjedelning.

I fråga om förfarandet förklarar *hovrätten för Nedre Norrland, inskrivningsmyndigheten i Sundsvalls domsaga, kammarkollegiet och Södertörns tingsrätt* uttryckligen att de tillstyrker att man slopar kravet på sannolikhetsprövning innan lagfartssammanträdet sätts ut. Hovrätten och Södertörns tingsrätt anser emellertid att det då inte längre är motiverat att upprätthålla kravet på att sökandens redogörelse vid ansökningen skall vara avgiven på heder och samvete. Hovrätten menar däremot att det finns skäl att överväga en uttrycklig föreskrift om att sökanden vid sammanträdet kan höras under sanningsförsäkran.

Uttalandet i promemorian att lagfartssammanträde skall sättas ut så fort den som vill ha lagfart på viss fastighet begär sådant sammanträde har föranlett vissa invändningar. JK förordar en mera restriktiv hållning. Även om riskerna för missbruk inte torde vara stora anser JK att 20 kap. 10 § JB bör kompletteras med en regel om att lagfartssammanträde inte behöver utsättas, om det är uppenbart att hindret inte kan undanröjas genom sådant sammanträde. En person som inte har något som helst stöd för att påstå sig vara ägare bör inte ha rätt att få sammanträde till stånd. Det finns enligt JK många som inte på något sätt låter sig avskräckas från att begära sammanträde enbart därför att det är förenat med vissa kostnader, som f. ö. inte torde drabba sökanden förrän i efterhand. Liknande synpunkter anförs av *Södertörns tingsrätt* som anser att inskrivningsmyndigheten före utsättandet av sammanträde givetvis måste kontrollera att ansökningen innefattar ett påstående om sådana förhållanden som kan föranleda lagfartssammanträde och att den uppfyller föreskrifterna i 20 kap. 10 § andra stycket JB.

Enligt JK:s mening är det också otillfredsställande att inskrivningsmyndigheten enligt förslaget är skyldig att sätta ut lagfartssammanträde för att avhjälpa en brist i fångeshandlingen även om bristen kan avhjälpas på något mycket enklare sätt. JK anför:

Om exempelvis — för att anknyta till ett fall som berörs i promemorian — vittnen saknas på ett äldre köp bör i första hand undersökas om inte handlingen kan kompletteras. På samma sätt bör brister i fastighetsangivelser o. d. betraktas. Att komplettera en bouppteckning kan också många gånger vara enklare än att lösa frågan genom ett lagfartssammanträde. Det kan invändas att ingen begär ett sådant sammanträde om en annan och enklare väg står till buds. Jag är emellertid inte övertygad

om att alla gör sådana rationella val. Tillsynsats uttryckt kan faktiskt säljare och köpare komma överens om att begära ett lagfartssammanträde i stället för att uppsöka en person som kan skriva en köpehandling. Även om köparen försäkrar (20: 10 andra stycket) att någon köpehandling aldrig upprättats och anger villkoren för köpet samt säljaren vitsordar köparens uppgifter, skall sammanträde enligt förslaget utsättas.

Hovrätten för Nedre Norrland förutsätter att protokollet från lagfartssammanträde kan godtas som fångeshandling oavsett om det skulle vara möjligt att erhålla lagfart på tidigare förvärv, eftersom det väsentliga är att fastighetsboken avspeglar de aktuella äganderättsförhållandena. Hovrätten framhåller vidare att lagfarandet av äldre förvärv inte får göras till något självändamål. Enligt hovrätten bör det därför klart framgå av lagen att endast förvärvare som innehar fastighet med äganderättsanspråk får påkalla lagfartssammanträde.

Den nuvarande lydelsen av 20 kap. 13 § tredje stycket JB har enligt *kammarkollegiet* visat sig leda till osäkerhet hos inskrivningsmyndigheterna om när yttrande från kollegiet skall anses erforderligt och på vilket stadium i handläggningen yttrande bör inhämtas. Det förekommer att yttrande inhämtas antingen sedan kungörelse utfärdats men före sammanträdet eller efter sammanträdet men innan lagfart beviljats. Det senare alternativet är det för kollegiet lämpligaste och bör tillämpas, om inte särskilda skäl, som exempelvis att en kronofastighet berörs, föranleder inskrivningsmyndigheten att begära kollegiets yttrande före sammanträdet. Kollegiet föreslår därför att 13 § tredje stycket ändras så att kollegiet skall beredas tillfälle att yttra sig innan lagfart beviljas.

3 Anteckning om innehav

3.1 Gällande rätt

Förfarandet vid anteckning om innehav av pantbrev eller vilandebevis regleras i 22 kap. 12 § JB. Bestämmelsen innebär att inskrivningsmyndighet på ansökan av den som innehar pantbrev eller vilandebevis skall göra anteckning om innehavet i fastighetsboken. Om annan förut är antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten efter det att det nya innehavet antecknats avföra den tidigare anteckningen. Myndigheten skall samtidigt underrätta den som var antecknad som innehavare om åtgärden genom rekommenderat brev. Till skillnad från vad som gällde före JB:s ikraftträdande får anteckning om innehav i princip ske utan att sökanden styrker sitt innehav av pantbrevet eller vilandebeviset. Om det finns anledning att anta att sökanden inte innehar pantbrevet eller beviset, skall inskrivningsmyndigheten emellertid förelägga sökanden att visa upp detta. Innehavsanteckning skall avföras, om den

som antecknats som innehavare anmäler att innehavet upphört. I sådant fall lämnas underrättelse om åtgärden endast på särskild begäran och då i form av bevis om inskrivningsmyndighetens åtgärd.

3.2 Framställningen från DON

DON konstaterar inledningsvis att skyldigheten att underrätta tidigare antecknad innehavare enligt ordalagen i 22 kap. 12 § JB är absolut. Enligt DON finns det emellertid situationer där ett iakttagande av denna skyldighet är meningslös. Som exempel nämner DON fall då pantbrevet företes i anteckningsärendet eller då den tidigare antecknade innehavaren biträder ansökan om innehavsanteckning för en ny innehavare. I dessa och liknande situationer leder en strikt tillämpning av underrättelseskyldigheten till onödig arbetsinsats inte bara för inskrivningsmyndigheten utan också för den som tar emot underrättelsen och som måste ta reda på om han har kvar handlingen eller lämnat den ifrån sig. Mot bakgrund av det anförda föreslår DON att 22 kap. 12 § första stycket JB ändras så att skyldigheten att underrätta tidigare antecknad innehavare inte skall gälla, om det är uppenbart att sådan underrättelse skulle vara utan betydelse för honom.

3.3 Remissyttrandena

Det av DON framlagda förslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av så gott som samtliga remissinstanser. Den allmänna uppfattningen är att förslaget innebär en välkommen förenkling i inskrivningsmyndigheternas handläggning av ärenden om innehavsanteckning.

Tre av remissinstanserna intar emellertid en mera kritisk hållning. *Inskrivningsmyndigheten i Lindesbergs domsaga* är sålunda tveksam till behovet av en lagändring. Nackdelen av att någon gång en meningslös underrättelse sker kan enligt inskrivningsmyndigheten väl uppvägas av att det finns klara och enhetliga bestämmelser. Genom sin avfattning blir den av DON föreslagna bestämmelsen svår att tillämpa. I varje fall leder den till ökad i stället för minskad arbetsinsats av inskrivningsmyndigheten därigenom att biträden och inskrivningsdomare då i motsats till vad som nu gäller måste göra en prövning från fall till fall i samtliga anteckningsärenden av denna typ. Övervägande skäl talar därför för att förslaget bör avvisas. Om en undantagsbestämmelse skall införas, bör den utformas så att den direkt anger i vilka fall som skyldigheten att underrätta inte skall gälla.

Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteksorganisation har ingen erinran mot att 22 kap. 12 § JB ändras så att underrättelseskyldigheten slopas i uppenbara fall, t. ex. då tidigare bevis om innehavsanteckning bifogas. Med hänsyn till att det inträffat att annan begärt

anteckning om innchav för av stadshypoteksförening förvarat pantbrev fordras dock enligt föreningen en noggrann reglering av de fall där underrättelseskylldigheten kan efterges. Den i DON:s skrivelse föreslagna ändringen tillstyrks därför endast under förutsättning att staten åtager sig att svara för den förlust som kan uppkomma för innchavare av pantbrev, om 22 kap. 12 § första stycket JB ändras på föreslaget sätt.

En liknande uppfattning redovisas av *Auktoriserade fastighetsmäklares riksförbund* som tillstyrker förslaget under förutsättning att den absoluta underrättelseskylldigheten kan inskränkas i vissa klara fall utan att rättssäkerheten åsidosätts.

Svea hovrätt och inskrivningsmyndigheten i Stockholms domsaga anser att det inte bör erbjuda några svårigheter att i det enskilda fallet bedöma huruvida underrättelse skulle sakna betydelse eller inte.

4 Dödning av inskrivning m. m.

4.1 Gällande rätt

Inskreven rättighet får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke nedsättas efter annan inskriven rättighet (23 kap. 5 § JB). Under samma förutsättningar får inskrivning dödas helt eller till viss del. Om rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen dödas till motsvarande del. I det sistnämnda fallet krävs endast ansökan av fastighetsägaren (23 kap. 6 § första stycket JB). Om det är uppenbart att inskriven rättighet inte gäller i fastigheten, får inskrivningsmyndigheten på eget initiativ avföra inskrivningen (23 kap. 6 § andra stycket JB).

Före JB:s ikraftträdande fordrades inte fastighetsägarens samtycke till nedsättning eller dödning. Kravet på fastighetsägarens samtycke infördes i JB efter förslag av lagberedningen (SOU 1960: 25 s. 796). Som skäl anfördes att vid exekutiv auktion rättighetens företrädesrätt är av betydelse för frågan om rättighetens bevarande och därmed även för fastighetsägarens skadeståndsskyldighet. Samma skäl föranledde införandet av rätt för fastighetsägaren att göra ansökan om inskrivning (23 kap. 1 § sista punkten JB).

Reglerna om fastighetsägarens skadeståndsskyldighet vid exekutiv försäljning återfinns i 7 kap. 19 § JB. Enligt dessa är den senaste fastighetsägaren i princip skadeståndsskyldig, om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft upphör till följd av sådan försäljning. Skadeståndsskyldigheten bortfaller dock, om rättighetshavaren genom överenskommelse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge försämrats och det inte är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.

4.2 Framställningen från DON

DON anför att kravet på fastighetsägarens samtycke ibland avsevärt försvårar dödning av en inskrivning som uppenbart förlorat sin betydelse helt eller såvitt avser vissa fastigheter. Följande exempel anför.

Inskrivning för ett lokaliserat servitut har före den 1 juli 1968 flutit ut i ett stort antal avstyckningar som faktiskt inte besväras av rättigheten. (Efter den tidpunkten förhindras sådant genom lagregler och därtill anslutande anvisningar från lantmäteristyrelsen, se prop. 1968: 89 s. 51, 52, 62 samt SFS 1968: 279, 280.) Vid systematisk genomgång av fastighetsboken uppmärksammas inskrivningen. Kontakt tas med rättighetshavaren. Denne förklarar sig beredd att låta döda inskrivningen i avstyckningarna men vill inte åta sig arbetet att ta fram medgivanden från alla berörda fastighetsägare, en uppgift som för honom — och för fastighetsägarna — framstår som helt betydelselös ur praktisk synpunkt.

Som en annan möjlighet att få bort inskrivningen från uppläggen för de fastigheter där den saknar betydelse pekar DON på utvägen att avföra inskrivningen enligt 23 kap. 6 § andra stycket JB. Sådant avförande sker emellertid *ex officio* och förutsätter att det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten. DON anser det därför tveksamt, om inskrivningsmyndigheten kan avföra en inskrivning utan annat underlag än rättighetshavarens dödningsansökan. Ätminstone någon utredning om rättighetens utövning torde erfordras. DON påpekar också att rättighetshavaren inte får något bevis om åtgärden samt att denna till sin verkan är mindre definitiv än dödning på det sättet att en avförd inskrivning kan införas på nytt i fastighetsboken, om det visar sig att inskrivningen felaktigt avförts (prop. 1970: 158 s. 6—9).

En återgång till den tidigare gällande ordningen att dödning får ske utan fastighetsägarens samtycke skulle enligt DON:s mening underlätta inskrivningsmyndigheternas strävanden att i samarbete med rättighetshavare få bort onyttiga inskrivningar. Nedsättning av inskrivning är en mindre vanlig åtgärd som torde företas bara i fastighet som besväras av rättigheten. Behovet av ändrade regler beträffande nedsättning anser DON därför vara obetydligt.

DON föreslår således att kravet i 23 kap. 6 § JB på fastighetsägarens samtycke till dödning av inskrivning för rättighet tas bort och att i samband därmed 7 kap. 19 § JB kompletteras med en bestämmelse av innebörd att rätt till ersättning inte tillkommer rättighetshavare i förhållande till fastighetsägare utan vars samtycke han låtit inskrivning dödas.

4.3 Remissyttrandena

DON:s förslag tillstyrks eller lämnas utan erinran av samtliga remissinstanser. En viss tveksamhet angående behovet av lagändringen anför dock av JK, som anser att bestämmelsen i 23 kap. 6 § andra stycket JB

bör vara fullt tillräcklig i de allra flesta fall. En motsatt uppfattning redovisas bl. a. av *lantmäteriverket* som uttalar att den föreslagna ordningen är ägnad att öka möjligheterna att få bort befintliga inskrivningar i fastigheter som i realiteten inte belastas av rättigheterna i fråga. Detta leder i sin tur till önskvärd förenkling vid fastighetsbildning dels genom att utredningen rörande sådana rättigheter i många fall kan begränsas, dels genom att i praktiken onyttiga inskrivningar inte behöver föras över till nybildade fastigheter.

5 Föredraganden

5.1 Lagfartssammanträde

För att lagfart skall kunna beviljas fordras enligt jordabalken (JB) bl. a. att två viktiga förutsättningar är uppfyllda, nämligen att lagfarts-sökanden styrker sitt förvärv till egendomen genom att förete giltig fångeshandling samt att fångesmannen har lagfart på sitt förvärv. Principen är den att samtliga överlåtelse av egendomen skall återspeglas i fastighetsboken hos inskrivningsmyndigheten i form av en obruten rad av lagfarter fram till den senaste ägaren. Brister det i någon av förutsättningarna, kan en rättmätig innehavare av fastighet — liksom också hans efterföljare i äganderätten — hindras från att få lagfart på sitt förvärv. Den yttersta konsekvensen av detta blir att fastigheten i framtiden kommer att ställas utanför den registrering som sker inom inskrivningsväsendets ram.

De jämförelsevis stränga formella regler som gäller i fråga om överlåtelse av fast egendom och om lagfart avser att tjäna rättssäkerheten. Ordning och reda i fastighetsförhållandena är en förutsättning för verksamheten inom många områden av vårt samhälle. Det är därför av vikt att de formella kraven för registrering av fastighetsöverlåtelse strikt upprätthålls. Inte minst gäller detta efter JB:s tillkomst då staten i vissa fall kan bli ansvarig för skada som t. ex. fastighetens rätte ägare tillskynas genom att annan har fått lagfart på fastigheten och i kraft därav överlåter fastigheten vidare eller upplåter panträtt i den. Å andra sidan är det inte rimligt att fastigheter enbart av formella skäl ställs utanför registreringen inom inskrivningsväsendet. Fastighetsboken bör givetvis så nära som möjligt återspegla de verkliga äganderättsförhållandena. Det finns därför undantagsregler som syftar till att åstadkomma detta i vissa fall då fastighets rättmätige ägare inte kan få lagfart genom att i vanlig ordning ansöka om sådan med företeende av fångeshandlingen. De möjligheter som står till buds är lagfartssammanträde enligt 20 kap. 10—13 §§ JB och äganderättsutredning enligt lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering.

Lagfartssammanträde hålls inför inskrivningsmyndigheten och skall sättas ut på begäran av förvärvaren av den fasta egendom som avses. För att sammanträde skall sättas ut fordras dock att förvärvaren kan göra sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts. Inskrivningsmyndigheten skall föra protokoll över vad som förekommit vid sammanträdet och vad som kommit fram i ärendet i övrigt. Avsaknaden av fångeshandling utgör därefter inte hinder mot lagfart, om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt kommit fram måste antas, att det påstådda förvärvet ägt rum och att det är giltigt och kan göras gällande.

Äganderättsutredning handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. Sådan utredning får ske inom område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs. Också i annat fall får utredning ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Vid utredningen prövar fastighetsbildningsmyndigheten vem som bör anses som rätt ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom fastighet eller samfällighet. Prövningen resulterar i en äganderättsförteckning, på grund av vilken de däri upptagna fastighetsägarna beviljas lagfart. Vid förrättning för legalisering av privat jorddelning, som företagits före den 1 juli 1962, kan också äganderättsutredning göras i fråga om egendom som ingått i delningen enligt samma regler som de nyss angivna.

I det praktiska rättslivet har det visat sig att nuvarande bestämmelser om lagfartssammanträde resp. äganderättsutredning inte ger tillräckliga möjligheter att komma till rätta med situationer då fastighetsägare av olika formella skäl inte kan få lagfart på sin fastighet. I den inom justitiedepartementet upprättade promemorian föreslås därför att tillämpningsområdet för institutet lagfartssammanträde utvidgas. Om hinder mot lagfart föreligger på den grunden att fångeshandlingen inte kan företas eller att den är bristfällig, skall inskrivningsmyndigheten enligt promemorieförslaget sätta ut lagfartssammanträde på begäran av den som är behörig att söka lagfart på förvärvet. Om innehållet i protokollet från sammanträdet och vad som i övrigt kommit fram inte ger anledning till antagande att annan har bättre rätt till fastigheten än sökanden, skall den omständigheten att endast protokollet kan åberopas som fångeshandling enligt förslaget inte utgöra hinder mot lagfart.

Under remissbehandlingen har allmänt vitsordats att de nuvarande möjligheterna att efter särskild utredning i form av antingen lagfartssammanträde eller äganderättsutredning ge fastighetsägare lagfart inte är tillräckliga. Jag delar denna uppfattning. Frågan blir då om man bör ändra reglerna om lagfartssammanträde eller om man bör vidga tillämpningsområdet för äganderättsutredning.

De fall som det nu gäller att komma till rätta med kännetecknas av

att sökanden inte kan förete fångeshandlingen eller av att den fångeshandling som finns är bristfällig. Det hinder mot beviljande av lagfart som på grund därav föreligger är hänförligt till enstaka fastigheter eller, i vissa fall, till del av enstaka fastigheter. Institutet äganderättsutredning är däremot i första hand avsett att komma till användning i fall där det råder orediga fastighetsförhållanden inom ett större område. Från denna synpunkt ter det sig naturligare att angripa de problem som det nu är fråga om genom en utvidgning av institutet lagfartssammanträde. För denna lösning talar också den omständigheten att de frågor som kommer upp till bedömning som regel torde vara av juridisk natur. Sådana frågor lämpar sig bättre för bedömning av inskrivningsmyndigheten än av fastighetsbildningsmyndigheten. Som lantmäteriverket framhållit kan det emellertid uppkomma en del fall där det blir nödvändigt med fastighetsutredning och hävdeutredning och kanske också med undersökning ute på marken. För denna typ av åtgärder passar fastighetsbildningsmyndigheten bättre. Det finns emellertid möjligheter, som lantmäteriverket påpekar, att låta fastighetsbildningsmyndigheten medverka i förfarandet hos inskrivningsmyndigheten. I likhet med en enhällig remissopinion anser jag därför att den i promemorian föreslagna lösningen att vidga möjligheterna att få till stånd lagfartssammanträde är att föredra framför en ändring av villkoren för förordnande om äganderättsutredning.

Enligt promemorian skall lagfartssammanträde kunna hållas i tre fall, nämligen

1. när fångeshandling förkommit eller förstörts,
2. när sökanden påstår att giltigt förvärv förekommit men han saknar kännedom om huruvida fångeshandling upprättats eller inte, samt
3. när fångeshandlingen är bristfällig och bristen inte medför att förvärvet är ogiltigt.

Promemorieförslaget innebär alltså att hinder mot lagfart inte kan undanröjas genom lagfartssammanträde, om det står klart att någon fångeshandling aldrig har blivit upprättad eller att förvärvet av annan anledning är ogiltigt.

Vissa remissinstanser har godtagit detta men anser att förslaget innebär inte kommit fram tillräckligt tydligt. Andra remissinstanser har däremot förordnat, att förslaget utvidgas till att omfatta också vissa ogiltighetsfall. Ett par remissinstanser har menat att en sådan utvidgning fordrar ytterligare utredning.

Förvärv av fast egendom kan vara ogiltigt av skilda anledningar. Ett fall, som har tagits upp av DON under remissbehandlingen, är det att förvärvet skett i strid mot en lagstiftning som för förvärvets giltighet kräver tillstånd. Som exempel på sådan lagstiftning kan tagas jordförvärvslagen (1965: 290) och lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Att bota brister av detta slag ge-

nom lagfartssammanträde bör inte komma i fråga. Om en sådan möjlighet öppnas, kan man nämligen riskera, att förbudslagstiftning av den nyss angivna typen kommer att kringgå. Jag vill i detta sammanhang också peka på att lagen om äganderättsutredning och legalisering innehåller en särskild bestämmelse (9 § första stycket andra meningen) som innebär att tillståndspliktigt förvärv inte får tas upp i äganderättsförteckning förrän tillstånd har erhållits.

En annan typ av ogiltighet som man kan behöva räkna med i det nu aktuella sammanhanget är att någon fångeshandling över huvud taget aldrig har upprättats. I och för sig torde sådana situationer dock vara sällsynta, eftersom svensk lagstiftning sedan mycket lång tid tillbaka har upprätthållit principen att överlåtelse av fast egendom för sin giltighet kräver skriftlig form. Öppnar man möjlighet att genom lagfartssammanträde bota ogiltighet, som har sin grund i att skriftlig fångeshandling inte har upprättats, gör man ett stort avsteg från de principer som gäller för överlåtelse av fast egendom. Vidare uppkommer svåröverskådliga konsekvenser beträffande nuvarande bestämmelser rörande statens skadeståndsansvar vid godtrosvförvärv på grund av inskrivning. Jag är därför inte beredd att föreslå att ogiltighet av här avsett slag skall kunna botas genom lagfartssammanträde.

Ytterligare ogiltighetsgrunder kan förekomma vid förvärv av fast egendom. Överlåtaren kan ha varit omyndig. Han kan ha varit sinnessjuk när han företog rättshandlingen. Den rättshandling, varigenom den fasta egendomen överläts, kan ha varit ogiltig enligt de allmänna bestämmelserna i avtalslagen om rättshandlingars ogiltighet. Att bota sådana ogiltighetsgrunder genom lagfartssammanträde kan medföra avsevärd risk för enskilda rättsförluster. Det bör alltså inte komma i fråga.

De remissinstanser som förordat att ogiltighet skall kunna avhjälpas genom utredning vid lagfartssammanträde torde ha velat komma till rätta med sådana situationer när fastigheter står utanför den allmänna omsättningen på grund av att lagfart inte kan beviljas till följd av en ogiltighetsanledning som inträffat för många år sedan. Detta önskemål är i och för sig beaktansvärt. De påtalade förhållandena torde dock många gånger inträffa inom områden där bristen i stället kan botas med äganderättsutredning. Lagfartssammanträde är inte heller det mest lämpade instrumentet, när det gäller att avhjälpa brister i fånet som medfört ogiltighet. Vad som här skulle behövas är snarare ett utvidgat hävdeinstitut. Hävdreglerna i jordbalken är emellertid endast ett par år gamla och har tillkommit efter ingående överväganden. Det finns inte heller underlag för att nu föreslå någon ändring av dem. Enligt min mening bör man avvakta och se om inte en lagstiftning begränsad i enlighet med promemorieförslaget tillgodoser alla väsentliga praktiska behov. Skulle så visa sig inte vara fallet, får frågan tas upp på nytt.

I enlighet med det anförda ansluter jag mig till den i promemorian ut

tryckta uppfattningen att man genom lagfartssammanträde inte skall kunna undanröja hinder mot lagfart som består i att någon fångeshandling aldrig blivit upprättad eller att förvärvet av annan anledning är ogiltigt. Utgångspunkten måste tvärtom vara den att lagfartssammanträde skall förekomma endast i sådana fall när ett giltigt fång ägt rum eller kan antas ha ägt rum men det av någon anledning saknas formella förutsättningar för att bevilja lagfart.

Den brist som f. n. kan botas genom lagfartssammanträde är att fångeshandling förekommit eller förstörts. På denna punkt föreslås ingen ändring i promemorian. Jag anser i likhet med remissinstanserna att sådan brist även i framtiden bör kunna avhjälpas genom lagfartssammanträde.

Som föreslagits i promemorian och allmänt godtagits under remissbehandlingen bör lagfartssammanträde vidare få sättas ut, om den åberopade fångeshandlingen är bristfällig. Därmed avses främst fall där mindre fastigheter eller ideella fastighetsandelar av misstag har utelämnats i fångeshandlingen, t. ex. på grund av felräkning av mantal eller annat skattetal. Hit hör också sådana situationer då parterna vid överlåtelse av fastighetskomplex av misstag har utelämnat en av de registerbe-teckningar som avser fastighetskomplexet i fråga. Om fångeshandlingen i de nu avsedda fallen utgörs av en bouppteckning eller en arvskifteshandling är det enligt min mening utan vidare klart att bristen skall kunna botas genom lagfartssammanträde. Saken kan möjligen te sig något mera tveksam när det är fråga om köp eller annan överlåtelse. Den före JB:s ikraftträdande gällande lagstiftningen innebar emellertid att om i en köpehandling inte hade upptagits en fastighet eller del därav, som enligt parternas avsikt skulle medfölja i köpet, så kunde avtalet likväl bli gällande på det sätt parterna åsyftat (se lagberedningens förslag till jordabalk I SOU 1947: 38 s. 152). Vad som förekom under förarbetena till JB ger enligt min mening vid handen att någon ändring på denna punkt inte åsyftats genom JB:s ikraftträdande. Jag ansluter mig därför till den i promemorian uttryckta uppfattningen att brister av nu angivet slag i köpehandlingar skall kunna botas genom lagfartssammanträde.

Som exempel på andra brister som bör kunna avhjälpas genom lagfartssammanträde kan nämnas att säljarens namnteckning på en fångeshandling, som upprättats före JB:s ikraftträdande, inte bevitnats eller att bevitning saknas på en bodelnings- eller arvskifteshandling. I båda dessa situationer gäller nämligen att avsaknaden av bevitning inte medför att fånget blir ogiltigt.

Är fångeshandlingen däremot behäftad med sådan brist att förvärvet blir ogiltigt bör, som förut framhållits, bristen inte kunna avhjälpas genom lagfartssammanträde. Saknas säljarens underskrift på en köpehandling, kan alltså hindret mot lagfart inte undanröjas genom lagfartssam-

mantråde. Detta gäller även i det av lantmäteriverket anförda exemplet att underskrift saknas av en av flera delägare.

Med anledning av vad bland andra lantmäteriverket har anfört om situationen där medgivande saknas från säljarens make vill jag framhålla att lagfart i sådana fall kan sökas på fångeshandlingen. Ansökan skall enligt 20 kap. 7 § 7 JB vilandeförklaras. Vägrar maken att lämna sitt samtycke, kan rätten ge sitt tillstånd enligt 6 kap. 6 § giftermålsbalken. En sådan överlåtelse blir f. ö. giltig, om maken underlåter att klandra den inom tre månader efter det han fick kännedom om den och, om lagfart beviljats, senast inom ett år efter lagfartsbeslutet (se 6 kap. 4 § giftermålsbalken). I de fall lagfartssammantråde kan bli aktuellt torde det emellertid säkerligen förhålla sig så att makarna eller i vart fall den make, vars samtycke saknas, avlidit. Om överlåtelsen skett efter den sistnämnde makens död, saknar frågan om makesamtycke aktualitet. Efterlevande make torde nämligen inte behöva dödsboets samtycke till en försäljning av det egna giftorättsgodset. Mera tveksam är frågan huruvida avliden makes dödsbo kan klandra åtgärd som andra maken utan erforderligt samtycke företagit under den förres livstid. Någon föreskrift om det finns inte i 6 kap. 4 § giftermålsbalken. Det kan dock inte utslutas att sådan klanderrätt föreligger (se SOU 1964: 35 s. 237). Ofta nog torde emellertid utredning, t. ex. i form av bodelnings- och arvskifteshandling, kunna förebringas om att tiden för klander försuttit och att hinder mot lagfart således inte föreligger enligt 20 kap. 7 § 7 JB. Det anförda innebär att det knappast kan bli aktuellt att använda lagfartssammantråde i fall där hinder mot lagfart består i att makes samtycke saknas.

Också andra formella brister än dem som jag nu har nämnt kan tänkas. Det är inte möjligt att uttömmande ange i vilka fall brister i fångeshandling skall kunna botas genom lagfartssammantråde. Denna fråga måste överlämnas till rättstillämpningen.

Enligt promemorieförslaget bör lagfartssammantråde få hållas även i sådana fall där sökanden inte kan uppge från vem förvärv ägt rum eller huruvida någon fångeshandling har upprättats eller inte. Södertörns tingsrätt har ifrågasatt om inte det är möjligt redan enligt gällande rätt. Med anledning härav vill jag påpeka att ordalydelsen av lagtexten klart begränsar användningen av lagfartssammantråde till fall när förvärvare av fast egendom gör sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts. Av kammarkollegiets remissyttrande framgår att praxis på denna punkt är vacklande. Vissa inskrivningsmyndigheter tillämpar emellertid enligt kollegiet lagen så att man inte tillåter lagfartssammantråde i fall då inga upplysningar kunnat lämnas i frågan huruvida fångeshandling upprättats eller från vem fånet har skett. För egen del biträder jag den i promemorian uttryckta uppfattningen att lagfartssammantråde bör kunna förekomma i sådana situationer. Lagtexten

bör utformas så att detta klart framgår.

Är situationen den att man inte vet huruvida fångeshandling har upprättats eller från vem förvärvet har ägt rum, torde förvärvet i fråga ligga långt tillbaka i tiden. Utredningen vid lagfartssammanträdet kommer i sådana situationer närmast att inriktas på frågan hur länge sökanden eller hans företrädare har hävdat fastigheten under äganderättsanspråk. Vid bedömandet av huruvida utredningen vid lagfartssammanträdet ger tillräckligt underlag för att lagfart skall kunna beviljas på protokollet från sammanträdet måste självfallet beaktas risken för rättsförlust. En sådan omständighet som att man inte känner till om fångeshandling har upprättats manar givetvis till försiktighet. Har en lång tids obestridd hävd ägt rum, torde emellertid förutsättningar ofta föreligga för att meddela lagfart. Vid bedömningen måste man också ta hänsyn till den omständigheten att kravet på skriftlig form vid överlåtelse av fast egendom är mycket gammalt i svensk rätt. Har man inga som helst upplysningar i frågan om fångeshandling har upprättats ligger det därför närmast till hands att utgå från att en skriftlig fångeshandling faktiskt upprättats en gång i tiden även om numera inte någon längre känner till dess existens eller kan lämna upplysningar om dess innehåll.

Sammanfattningsvis innebär mitt förslag således att lagfartssammanträde skall kunna hållas i följande fall, nämligen

1. när fångeshandling förekommit eller förstörts,
2. när sökanden påstår att ett giltigt förvärv förekommit men saknar kännedom om huruvida fångeshandling upprättats eller inte,
3. när fångeshandlingen är bristfällig och bristen inte medför att förvärvet är ogiltigt.

Vid remissbehandlingen har från ett par håll anförts att fång som avser del av fastighet bör behandlas enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering. Jag kan för min del inte finna att så alltid bör ske. I de fall där överlåtelsen innebär sämjedelning och skett före den 1 juli 1962 torde det som regel vara lämpligast att utredning av äganderättsförhållandena sker vid legaliseringsförrättning. Om däremot överlåtelsen avser andel av fastighet utan att sämjedelning förutsatts eller visst område av fastighet, bör utredningen regelmässigt ske vid lagfartssammanträde. Huruvida fång är giltigt med hänsyn till bestämmelserna i 4 kap. 7—9 §§ JB eller de äldre civilrättsliga regler som kan vara tillämpliga får sedan avgöras i samband med att lagfartsansökningen prövas (se 20 kap. 6 § 4 JB, jfr även prop. 1970: 145 s. 126). Jag vill tillägga att jag inte anser det lämpligt att i lagen närmare reglera i vilka fall fång som avser del av fastighet bör behandlas vid legaliseringsförrättning resp. vid lagfartssammanträde (jfr prop. 1971: 180 s. 63).

I fråga om förfarandet har i promemorian föreslagits att lagfartssammanträde skall kunna sättas ut utan någon föregående sannolikhetsprövning av ansökningen. I likhet med remissinstanserna finner jag detta för-

slag väl grundat och föreslår därför att det genomförs.

JK har föreslagit en regel som innebär att lagfartssammanträde inte skall behöva sättas ut, om det är uppenbart att hindret mot lagfart inte kan undanröjas genom lagfartssammanträde. För egen del delar jag den i promemorian framförda uppfattningen att någon förhandsprövning av en ansökan inte behövs. Åtminstone teoretiskt kan man visserligen tänka sig att en sådan ordning kan missbrukas genom att sökanden framtvingar lagfartssammanträde trots att det inte finns någon som helst utsikt att genom sammanträdet undanröja hinder mot lagfart. Jag tror emellertid att detta många gånger kan förhindras genom en smidig handläggning från inskrivningsmyndighetens sida. Risken för missbruk motverkas också genom att sökanden är skyldig att svara för kostnaderna för lagfartssammanträdet, i första hand då för kungörelse- och in-ställesekostnader. Han är också skyldig att lösa protokollet från sammanträdet.

I detta sammanhang vill jag tillägga, att en brist i en fångeshandling i många fall kan avhjälpas på ett enklare sätt än genom utredning vid lagfartssammanträde. Som JK framhållit i sitt remissyttrande kan exempelvis brister i fastighetsangivelser i en köpehandling ibland avhjälpas genom ett av säljare och köpare underskrivet tillägg till köpehandlingen. Att komplettera en bouppteckning kan många gånger vara ett enklare sätt att lösa frågan än genom ett lagfartssammanträde. Jag är övertygad om att inskrivningsmyndigheterna inom ramen för den frivilliga rättsvård som sedan gammalt utövats kommer att se till att brister av nu angivet slag avhjälpas på enklast möjliga sätt. För att nå detta mål behöver man emellertid inte några regler som ger inskrivningsmyndigheterna rätt till viss förhandsprövning av en ansökan.

I enlighet med det anförda biträder jag promemorieförslaget att lagfartssammanträde skall sättas ut på ansökan utan föregående prövning i sak av ansökningen. Däremot måste självfallet en viss formell prövning av ansökningen äga rum innan sammanträdet sätts ut. Inskrivningsmyndigheten måste exempelvis kontrollera, att ansökningen innefattar ett påstående om sådana förhållanden som kan föranleda lagfartssammanträde. Vidare måste kontrolleras att ansökningen har det innehåll som föreskrivs i 20 kap. 10 § andra stycket JB. Är ansökningen bristfällig i de hänseenden som nyss angavs, måste den avvisas.

Jag delar den i ett par remissyttranden framförda åsikten att kravet på att sökandens redogörelse vid ansökningen skall vara avgiven på heder och samvete bör slopas. En lämpligare lösning synes mig vara att, som hovrätten för Nedre Norrland föreslår, i lagen ta upp en uttrycklig föreskrift om att sökanden vid sammanträdet kan höras under sanningsförsäkran. Med anledning av vad hovrätten uttalat i sitt remissyttrande vill jag framhålla att de ändringar i fråga om möjligheten att få till stånd lagfartssammanträde som jag har förordat i det föregående inte

rubbar förutsättningarna för de uttalanden som föredragande departementschefen gjorde i samband med jordabalkens tillkomst såvitt rör förfarandet vid lagfartssammanträde och prövningen av ansökan om lagfart på grund av protokoll från lagfartssammanträdet.

Ett par remissinstanser, däribland lantmäteriverket, har påpekat, att det ibland kan vara nödvändigt att under lagfartssammanträde göra en fastighetsutredning och hävdeutredning och även undersökning ute på marken. Skulle särskild undersökning om exempelvis hävdeförhållandena visa sig vara nödvändig, möter det inte något hinder att inskrivningsmyndigheten håller lagfartssammanträde i förening med syn. Skulle det visa sig nödvändigt att anlita biträde från fastighetsbildningsmyndighetens sida, måste beaktas att kostnaden för detta skall bäras av sökanden. Eftersom sådana kostnader kan bli förhållandevis betydande, bör inskrivningsmyndigheten underrätta sökanden innan den beslutar att begära biträde från fastighetsbildningsmyndigheten. Någon särskild bestämmelse härom behövs dock enligt min mening inte.

I enlighet med det anförda föreslår jag att 20 kap. 10 § första stycket JB ändras så att lagfartssammanträde skall kunna hållas, om hinder mot lagfart föreligger på grund av att fångeshandlingen inte kan företes eller att den är bristfällig. Sammanträdet skall sättas ut av inskrivningsmyndigheten på begäran av förvärvaren eller den som enligt 4 § är behörig att söka lagfart, dvs. senare förvärvare av egendomen.

I andra stycket av förevarande paragraf föreslås dels att kravet på att sökandens redogörelse skall lämnas på heder och samvete slopas, dels vissa ändringar som påkallas av att ansökan enligt förslaget kan avse fall i vilka en bristfällig fångeshandling åberopas. I fråga om den förstnämnda ändringen hänvisar jag till vad jag sagt i det föregående. Om kravet på en redogörelse på heder och samvete slopas, finns det enligt min mening ingen anledning att i paragrafen mera detaljerat ange vad redogörelsen skall innehålla. Det bör endast anges att redogörelsen skall avse vad sökanden vet om förvärvet och om anledningen till att fångeshandlingen inte kan företes eller att den blivit bristfällig. Det ligger i sakens natur att redogörelsen skall innehålla alla omständigheter som kan vara av betydelse för äganderättsfrågans bedömande. Kan fångeshandlingen inte företes, är det således givet att sökanden skall redogöra för vad han vet om hur fångeshandlingen förlorats, vem som var fångesman, när och hur förvärvet skedde, handlingens huvudsakliga innehåll m. m.

Med anledning av att en remissinstans ifrågasatt om inte kungörelsebestämmelserna i 20 kap. 11 § andra stycket JB bör anpassas till reglerna i 17 § delgivningslagen (1970: 428) och 5 § lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering vill jag här nämna att jag inte anser det lämpligt att nu ändra bestämmelserna. I promemorian (Ds Ju 1974: 2) Effektivare kungörande föreslås nämligen nya regler för kungö-

rande. Förslaget förutsätter ändringar inte bara i JB och lagen om äganderättsutredning och legalisering utan också i ett stort antal andra lagar. Förslaget bör därför behandlas i ett sammanhang.

Som jag tidigare har anfört bör JB innehålla en uttrycklig bestämmelse om att förhör under sanningsförsäkran får äga rum med sökanden. En sådan regel bör tas upp i 20 kap. 12 § första stycket JB.

I fråga om 20 kap. 13 § första stycket JB delar jag den av DON framförda åsikten att det i lagtexten måste komma till klart uttryck att förvärvet skall vara giltigt. Visserligen kan den nuvarande formuleringen synas passa mindre väl i de fall sökanden inte känner till vem fångesmannen är och inte heller kan lämna några uppgifter om fångeshandlingen. Som påpekats i ett par remissyttranden för emellertid den i promemorian föreslagna lydelsen tanken till ett preklusionsliknande förfarande, där sökanden skall kunna få lagfart under förutsättning att ingen under förfarandet gör gällande bättre rätt till fastigheten än sökanden. Jag förordar därför, i likhet med Södertörns tingsrätt, att den nuvarande lydelsen bibehålls oförändrad bortsett från en smärre jämkning, föranledd av att lagfartssammanträde nu skall få hållas även när fångeshandling, låt vara bristfällig och ej åberopad i lagfartsärendet, finns tillgänglig. Vilket mått av bevisning som skall krävas för att det skall anses utrett att ett giltigt förvärv föreligger får överlämnas åt rättstillämpningen. Som jag tidigare anfört bör det vara möjligt att meddela lagfart även i fall där upplysning om fångeshandlingen saknas. Att sökanden inte känner till vem fångesmannen är bör heller inte utesluta att ett giltigt förvärv förekommit.

Ändringen i tredje stycket förevarande paragraf har skett i förtydligande syfte på framställning av kammarkollegiet. Innebörden av ändringen är att kollegiet skall beredas tillfälle att yttra sig i lagfartsärende, om det bedöms erforderligt. Det betyder att yttrande inte skall inhämtas förrän lagfartssammanträdet är avslutat och lagfart har sökts på protokollet enligt 12 § andra stycket. Enligt min mening bör i sådant fall inskrivningsärendet uppskjutas enligt 19 kap. 9 § andra stycket JB i avbidan på kollegiets yttrande. Från dessa fall bör skiljas sådana där det finns anledning att inhämta yttrande från kammarkollegiet redan i samband med lagfartssammanträdet, t. ex. fall där kronofastighet berörs.

5.2 Anteckning om innehav

I avsnitten 3.1 och 3.2 har jag redogjort för gällande rätt i fråga om anteckning om innehav av pantbrev eller vilandebevis och för det förslag till ändring i dessa bestämmelser som DON har fört fram. I likhet med flertalet remissinstanser anser jag att den av DON föreslagna ändringen bör genomföras. Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare av pantbrev eller vilandebevis om ny innehavsanteckning bör

sålendes inte föreligga, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom.

De farhågor som på ett par håll har uttryckts för att ändringen kommer att medföra tolkningsproblem kan jag inte dela. I uppenbarhetsrequisitet ligger nämligen att den förutvarande innehavaren på ett eller annat sätt samtyckt till den nya innehavarens ansökan, t. ex. genom att biträda denna eller genom att lämna ifrån sig sitt bevis om innehavsanteckning ev. med påskrift om att innehavet inte längre är aktuellt eller rent av genom att vara ingivare av det aktuella inskrivningsärendet. Däremot anser jag inte att ett företecende av pantbrevet eller vilandebeviset utan vidare kan tas till intäkt för att en underrättelse är utan betydelse för den tidigare innehavaren. Även i sådana fall bör samtycke i någon form från denne föreligga för att underrättelse skall få underlåtast.

Jag delar uppfattningen som uttryckts av ett par remissinstanser att den föreslagna ändringen inte innebär att underrättelse kan underlåtast i något större antal ärenden idag. På sikt bör ändringen emellertid innebära att banker och andra kreditinrättningar beaktar att inskrivningsmyndigheten givits möjlighet att underlåta underrättelse. Eftersom kontrollen av underrättelserna bereder mottagarna åtskilligt arbete utgår jag ifrån att de i både eget och inskrivningsmyndighetens intresse utvecklar sådana rutiner att underrättelser så långt möjligt blir obehövliga.

Med anledning av vad en remissinstans anfört vill jag erinra om att bestämmelserna i 19 kap. 19 § JB innebär att staten är ansvarig för förlust som orsakas någon till följd av fel eller försummelse i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende. Denna regel torde vara tillfyllest för att skydda innehavare av pantbrev mot förlust också efter det 22 kap. 12 § JB ändrats på föreslaget sätt.

5.3 Dödning av inskrivning m. m.

I avsnitten 4.1 och 4.2 har jag redogjort för gällande regler om dödning av inskrivning och för det av DON framförda förslaget till ändring i bestämmelserna. DON:s förslag, som innebär att kravet på fastighetsägarens samtycke till dödning av inskrivning för rättighet slopas, har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av samtliga remissinstanser. Som lantmäteriverket anfört bör ändringen leda till att fastighetsböckerna rensas från inskrivningar i fastigheter som i realiteten inte belastas av rättigheterna ifråga och därmed till en förenkling vid fastighetsbildning. Den bör också medföra en minskning av antalet utredningar som fastighetsbildningsmyndighet ofta nog måste göra för att inskrivningsmyndighet med stöd av 23 kap. 6 § andra stycket JB skall kunna avföra inskrivning som uppenbart inte gäller i viss fastighet. Jag förordar således att de av DON föreslagna ändringarna i 7 kap. 19 § och 23 kap. 6 § första stycket genomförs.

6 Upprättat lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget bör fogas till regeringsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

7 Hemställan

Jag hemställer att lagrådets yttrande inhämtas över lagförslaget.

8 Beslut

Regeringen beslutar i enlighet med föredragandens hemställan.

JUSTITIEDEPARTEMENTET
Ds Ju 1974: 18

Bilaga 1

PM
ang. lagfartssammanträde

Förslag till**Lag om ändring i jordabalken**

Härigenom förordnas att 20 kap. 10 och 13 §§ jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***20 kap.****10 §**

Kan förvärvare av fast egendom göra sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Detsamma gäller när bifall till förvärvarens lagfartsansökan är beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och förvärvaren kan göra sannolikt att dennes fångeshandling förkommit eller förstörts.

Ansökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen och innehålla redogörelse på heder och samvete för vad som sökanden vet om hur fångeshandlingen förlorats, vem som var fångesman, när och hur förvärvet skedde, handlingens huvudsakliga innehåll samt de övriga omständigheter som kan vara av intresse för äganderätsfrågans bedömande. Sökanden skall inge intyg om vad som fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

Föreligger hinder mot lagfart på den grunden att fångeshandlingen icke kan förete eller att den är bristfällig, kan hindret undanröjas genom utredning vid lagfartssammanträde. Sådant sammanträde skall utsättas av inskrivningsmyndigheten på begäran av förvärvaren eller den som enligt 4 § är behörig att söka lagfart på förvärvet.

Ausökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen och innehålla redogörelse på heder och samvete för vad som sökanden vet om varför fångeshandlingen icke kan förete vem som var fångesman, när och hur förvärvet skedde, handlingens huvudsakliga innehåll samt de övriga omständigheter som kan vara av intresse för lagfartsfrågans bedömande. Sökanden skall inge intyg om vad som fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

13 §

Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas, att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras

Om innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit icke ger anledning till antagande att annan än sökanden har bättre rätt till fastigheten, skall den omstän-

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

Nuvarande lydelse

gällande, skall den omständigheten att endast protokollet kan åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart.

Föreslagen lydelse

digheten att endast protokollet kan åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1975.

Inledning

Jordabalken (JB) innehåller i 20 kap. bestämmelser om lagfart. Enligt dessa bestämmelser åligger det den som förvärvar fast egendom att söka lagfart inom viss tid. För att ansökan skall bifallas fordras bl. a. att den från vilken förvärvet ägt rum, fångesmannen, beviljats lagfart på fastigheten. Brister denna förutsättning skall lagfartsansökan förklaras vilande.

Det stora flertalet fastighetsägare har lagfart på sina fastigheter. Det förekommer emellertid att fastighetsägare inte kan få lagfart eftersom föregående ägares förvärv inte lagfarits och det är förenat med stora svårigheter, ofta t. o. m. omöjligt, att utreda vem som var fångesman eller när och hur förvärvet ägde rum.

Detta förhållande har behandlats i två framställningar som inkommit till justitiedepartementet.

Justitiekanslern (JK) har i skrivelse den 5 oktober 1972 till chefen för justitiedepartementet föreslagit att en översyn av nu gällande bestämmelser angående utsättande av lagfartssammanträde kommer till stånd.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution har i skrift den 23 februari 1973 till departementet hemställt att genom lagändring ökade möjligheter öppnas för erhållande av lagfart genom institutet lagfartssammanträde.

Nuvarande ordning

Två väsentliga förutsättningar för beviljande av lagfart på fast egendom är enligt JB att den som söker lagfart styrker sitt förvärv genom att till inskrivningsmyndigheten inge bl. a. fångeshandlingen (20 kap. 5 § JB) samt att fångesmannen — utom i vissa specialfall — har lagfart (20 kap. 7 § JB). Föreligger inte dessa förutsättningar, kan lagfart likväl beviljas under vissa förutsättningar. Enligt 20 kap. 10—13 §§ JB kan förvärvare, som inte kan förete sin fångeshandling, i vissa fall beviljas lagfart efter s. k. lagfartssammanträde inför inskrivningsmyndigheten. Lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering öppnar möjlighet för fastighetsägare inom områden där dessa i betydande utsträckning saknar lagfart att efter äganderättsutredning erhålla lagfart utan företeende av fångeshandling och utan att föregående ägares förvärv lagfares.

Nedan följer en redogörelse för instituten lagfartssammanträde och äganderättsutredning.

Lagfartssammanträde

Som villkor för beviljande av lagfart stadgades i den vid JB:s införande upphävida lagfartsförordningen (1875: 42 s. 1; LF) bland annat att förre ägarens laga åtkomst skulle vara styrkt. Var så ej fallet skulle, om hinder i övrigt inte mötte, ansökan om lagfart förklaras vilande. För sådana fall infördes år 1881 i LF en möjlighet för lagfartssökanden att efter ett kungörelseförfarande erhålla lagfart (kungörelselagfart) utan att förre ägarens laga åtkomst styrktes. Kungörelselagfart tillkom såsom ett komplement till reglerna om förvärv av äganderätt till fastighet genom hävd och var avsedd för fall när fångesmannen enligt äldre rätt inte var skyldig att lagfara sitt förvärv. Om lagfart tidigare beviljats eller sökts för annan än fångesmannen, kunde kungörelse inte

utfärdas (se NJA 1948 s. 174). Det torde emellertid ha förekommit att kungörelselagfart tillämpats även i andra fall.

Lagberedningen föreslog redan i 1907 års jordabalksförslag (lagberedningens år 1907 avgivna betänkande med förslag till jordabalk II s. 290 ff) att kungörelseförfarandet enligt LF skulle utvidgas till att avse även fall då egendomen lagfarits för annan än fångesmannen, om sökanden visade sannolika skäl för att fångeshandlingen för fångesmannen förkommit eller förstörts och att hinder mötte för utförande av talan mot den för vilken egendomen senast lagfarits eller hans rättsinnehavare. Förslaget föranledde emellertid inte ändring i LF.

I 1960 års jordabalksförslag föreslog lagberedningen (SOU 1960: 25 s. 740 ff) att kungörelseförfarandet enligt LF skulle utvidgas. Förslaget skiljde mellan två olika situationer när fångeshandlingen inte kunde företas, nämligen om fångeshandlingen förkommit eller förstörts eller om ovisshet föreligger om hur egendomen kommit i förvärvarens hand.

Departementschefen ville emellertid sammansmälta de två förfarandena i beredningens förslag till ett. I det till lagrådet remitterade förslaget (se prop. 1970: 20 del B 2 s. 592 ff), upptogs därför en regel, som innebär att ansökningar om lagfart utan att fångeshandlingen kunde företas skulle handläggas vid muntligt förfarande inför inskrivningsmyndigheten. Till förhindrande av missbruk föreslogs i enlighet med beredningens förslag att sökanden skulle göra sannolikt att fångeshandlingen förkommit eller förstörts samt att ny handling inte kunde anskaffas. Den regeln skulle dock inte gälla om förvärvet skett tidigare än 20 år innan ansökningen gavs in. Departementschefen anförde därvid att beträffande äldre förvärv sökandens uppgift att fångeshandlingen ej fanns tillgänglig skulle tas för god. Det skulle ej heller fordras att det var omöjligt att anskaffa ny sådan handling. Regeln var enligt departementschefen i första hand tänkt att befria sökanden från att anskaffa exempelvis tilläggsbouppteckning och tilläggsarvskifte när sådan åtgärd inte var motiverad.

Efter kritik från lagrådets sida jämkades lagtexten i propositionen så att kravet på att sökanden skulle göra sannolikt att fångeshandlingen förkommit eller förstörts utsträcktes till att gälla även äldre förvärv. Vidare slopades bestämmelsen att sökanden skulle göra sannolikt att ny handling inte skulle kunna anskaffas.

Institutet lagfartssammanträde regleras nu i 20 kap. 10—13 §§ JB. Regleringen innebär följande.

En förutsättning för att lagfartssammanträde skall utsättas är att förvärvare av fast egendom gör sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts, eller, om bifall till förvärvarens lagfartsansökan är beroende av att föregående ägares förvärv lagfares, att förvärvaren gör sannolikt att den föregående ägarens fångeshandling förkommit eller förstörts.

Ansökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen hos inskrivningsmyndigheten. Ansökan skall innehålla en redogörelse på heder och samvete för vad sökanden vet om hur fångeshandling förlorats, vem fångesmannen var, när och hur förvärvet skedde, handlingens huvudsakliga innehåll samt de övriga omständigheter som kan vara av intresse för äganderättsfrågans bedömande. Vidare skall sökanden ge in intyg om vad fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

Till sammanträdet skall kallas sökanden och annan som ärendet kan antas angå. Sökanden eller annan kan föreläggas vid vite att inställa sig personligen eller genom ombud. Sammanträdet får hållas även om någon som kallats uteblir. Kungörelse om sammanträde skall anslås i inskrivningsmyndighetens kansli samt införas i tidning inom orten och i första numret för ett kvartal av Post- och Inrikes Tidningar. Kungörelsen skall innehålla uppgift om sökandens namn och adress samt fastighetens beteckning. Den skall vidare innehålla crinran om att sammanträdet syftar till att vinna utredning angående äganderätten till fastigheten och att lagfart på denna kan komma att meddelas med stöd av vad som framkommer vid sammanträdet.

Vid sammanträdet skall upplysningar inhämtas angående förvärvet. Det skall även såvitt möjligt utredas vem eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehaft fastigheten med äganderättsanspråk. Vid sammanträdet skall föras protokoll rörande vad som förekommit vid sammanträdet och i övrigt framkommit i ärendet. När protokollet satts upp anses ansökan om lagfart gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast därefter. Protokollet skall därvid betraktas som fångeshandling.

Om inskrivningsmyndigheten finner att det på grund av innehållet i protokollet och vad i övrigt framkommit måste antas att det påstådda förvärvet ägt rum samt att förvärvet är giltigt och kan göras gällande, skall den omständigheten att endast protokollet kan återopas som fångeshandling inte utgöra hinder mot lagfart. Har förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökningen prövas, utgör den omständigheten att fångesmannen ej har lagfart inte hinder mot bifall till ansökningen. Detta gäller dock inte om inskrivning eller anteckning som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå skett under tioårsperioden. Om det anses erforderligt skall yttrande inhämtas från kammarkollegiet. Kollegiet får föra talan mot beslut, varigenom lagfart beviljats.

Av ordalagen i 20 kap. 10 § JB och förarbetena till detta lagrum framgår att lagfartssammanträde får sättas ut endast när en fångeshandling förkommit eller förstörts. Lagfartssammanträde kan således inte sättas ut om kännedom saknas om vem som var fångesman eller när och hur ett förvärv ägde rum.

Äganderättsutredning

För att komma till rätta med den betydande ägosplittringen och de oklara ägareförhållandena inom större delen av Dalarna utfärdades lagen (1962: 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall i Kopparbergs län. Det genom lagen tillskapade institutet äganderättsutredning innebar att man vid en relativt enkel och snabb lantmäteriförrättning kunde klara upp trassliga ägareförhållanden och därefter bereda fastighetsägaren lagfart på grund av en vid förrättningen upprättad äganderättsförteckning. Sedan det visat sig föreligga behov av liknande lagstiftning också inom andra delar av landet, gavs lagen år 1963 giltighet för hela riket.

Genom lagen (1968: 578) om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag) blev det möjligt att vid en förrättning legalisera privata jorddelningar av olika slag. Vid förrättningen skulle i behövlig omfattning utredning av äganderättsförhållandena ske.

Utredningen kunde emellertid inte leda till lagfart för fastighetsägaren.

Reglerna om äganderättsutredning och om legalisering återfinns numera i lagen (1971: 1037) om äganderättsutredning och legalisering. Denna lag trädde i kraft den 1 januari 1972, då förstnämnda lagar upphävdes.

Äganderättsutredning enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering får göras beträffande område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän eller enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs och åtgärder härför lämpligen bör vidtas i ett sammanhang. Utredning får även eljest ske beträffande område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Förordnande om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen efter samråd med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter, vilkas hörande kan vara av betydelse för avgörandet. Framkommer skilda uppfattningar vid sådant samråd eller är ärendet av annan anledning svårbedömt skall det överlämnas till lantmäteristyrelsen, numera statens lantmäteriverk, för avgörande.

Äganderättsutredning sker vid förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. Förfarandet överensstämmer i stor utsträckning med förfarandet vid fastighetsbildningsförrättning enligt 4 kap. fastighetsbildningslagen (1970: 988). Vid förrättningen skall utredas äganderätts- och inskrivningsförhållanden rörande den egendom som omfattas av förrättningen. Kungörelse skall utfärdas om tid och ställe för första sammanträdet. Kungörelsen skall hållas tillgänglig hos kommunstyrelsen minst fjorton dagar före sammanträdet. Meddelande om kungörelsens tillhandahållande och om dess huvudsakliga innehåll skall anslås på kommunens anslagstavla och införas i lämplig tidning. Personliga kallelser skall dessutom sändas till samtliga kända sakägare. Kungörelse om och kallelse till första sammanträdet skall bl. a. innehålla uppgifter om det område som berörs av förrättningen och om vad sakägarna bör iakttaga för att bevaka sin rätt.

Vid första sammanträdet skall fastighetsbildningsmyndigheten redogöra för förrättningens omfattning och ändamål samt bereda sakägarna tillfälle att ta del av utdrag ur fastighetsregistret rörande förrättningsområdet samt av myndigheten upprättad sammanställning över lagfarts- och andra inskrivningsförhållanden. Sakägarna skall vid första sammanträdet föreläggas att inom viss tid, minst en månad, hos myndigheten muntligen eller skriftligen anmäla sina anspråk på äganderätt samt förete sådana handlingar och meddela sådana upplysningar angående hävd och annat som kan vara av betydelse för äganderättsutredningen. Föreläggandet skall efter sammanträdet snarast möjligt anslås på kommunens anslagstavla.

Fastighetsbildningsmyndigheten skall se till att innebörden av anmälda anspråk blir klarlagd samt upprätta sammanställning över anspråken och vad som i övrigt är av betydelse för äganderättsutredningen. Härfter skall nytt sammanträde hållas, varvid sakägarna skall få tillfälle att ta del av sammanställningen. Om oförenliga anspråk anmälts eller förhållandena annars ger anledning till det, skall fastighetsbildningsmyndigheten redogöra för utredningen i ärendet. Sakägarna skall därjämte få tillfälle att slutföra sin talan.

Med alla kända sakägars medgivanden kan föreläggande underlätas och handläggningen avslutas redan vid första sammanträdet.

Sedan erforderliga sammanträden hållits, skall fastighetsbildnings-

myndigheten bestämma vem som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom fastighet eller inom samfällighet enligt fastighetsbildningslagen. I enlighet med denna prövning skall myndigheten upprätta en äganderättsförteckning. Förvärv vartill fordras tillstånd av myndighet får ej beaktas förrän tillstånd erhållits.

Vissa former av privat jorddelning kan enligt 1971 års lagstiftning efter förrättning erkännas som fastighetsbildning, s. k. legalisering. Förrättningen handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. Denna skall i behövlig omfattning utreda äganderätts- och inskrivningsförhållandena i egendomen. Är äganderätten oviss eller saknar ägare av sådan egendom lagfart, får fastighetsbildningsmyndigheten besluta, att frågan om äganderätten skall utredas vid förrättningen. I sådant fall sker utredningen enligt de förut återgivna reglerna om äganderättsutredning. Äganderättsutredning kan alltså vid legaliseringsförrättning ske beträffande en enstaka fastighet, något som inte är möjligt vid förrättning som uteslutande avser äganderättsutredning. Att äganderättsförhållandena vid legaliseringsförrättning kan utredas på samma sätt och med samma verkan i lagfartshänseende som vid äganderättsutredning är en nyhet som infördes genom 1971 års lagstiftning.

Kostnaderna för förrättning enligt 1971 års lagstiftning fördelas i princip mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Talan mot beslut som avser äganderättsutredning eller annat beslut av fastighetsbildningsmyndighet får fullföljas till fastighetsdomstolen enligt bestämmelserna i 15 kap. fastighetsbildningslagen. Beträffande förfarandet i fullföljt mål hänvisar lagen om äganderättsutredning och legalisering till fastighetsbildningslagen. Yrkar någon i besvär att i stället för annan bli upptagen i äganderättsförteckning som ägare till viss egendom, skall besvären anses innefatta yrkande om bättre rätt till egendomen. Efter förrättningens avslutande skall ett exemplar av äganderättsförteckningen översändas till inskrivningsmyndigheten, som därefter skall bevilja lagfart på grund av förteckningen under förutsättning att vissa i 31 § lagen om äganderättsutredning och legalisering angivna hinder inte möter.

Framställningarna

1 JK

I ett vid JK:s skrivelse fogat beslut av JK redogörs för ett fall där ägaren till en fastighet som aldrig varit föremål för lagfart hade sökt få tillstånd lagfartssammanträde för att erhålla lagfart. Fastigheten hade tidigare innehafts av ägarens mor och före henne av hennes mor. Någon fängeshandling till fastigheten hade ägaren, enligt vad han uppgivit, aldrig hört omnämnas eller lyckats anträffa. Sedan ansökan om lagfartssammanträde ingivits blev fastighetsägaren av inskrivningsmyndigheten upplyst om att bestämmelserna om lagfartssammanträde inte var tillämpliga i det fall att någon fängeshandling aldrig blivit upprättad. Ansökan återkallades därpå. Kommunen där fastigheten var belägen anmälde förhållandet till JK samt hemställde om den åtgärd som kunde befinnas påkallad. Vid sin granskning av ärendet fann JK inte anledning till ingripande mot befattningshavare under hans tillsyn. JK beslöt emellertid att hos departementschefen hemställa om översyn av bestämmelserna rörande utsättande av lagfartssammanträde.

2 Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution

Föreningen framhåller att det förhållandet att fångeshandlingen förkommit eller förstörts ingalunda är det vanligaste hindret för lagfarts erhållande.

Det finns enligt föreningen tusentals fastigheter, på vilka lagfart aldrig meddelats. Det rör sig i regel om utjordar, mindre lägenheter eller ideella fastighetsandelar som t. ex. på grund av felräkning av mantalssiffran eller annat skattetal blivit utelämnade vid bouppteckning och arvskifte. I dessa fall vet ofta den nuvarande ägaren endast, att registerfastigheten ifråga sedan mycket lång tid tillbaka ingått i hans brukningsenhet. Däremot saknar han all kännedom rörande fångeshandlingen.

Föreningen uppger vidare att det finns många fastigheter och fastighetsandelar, på vilka lagfart meddelats senast under 1800-talet och där det är praktiskt taget ogörligt att för rimliga kostnader komplettera fångeskedjan fram till nuvarande ägare. I åtskilliga fall har den senast lagfarna ägaren utvandrat till USA. Om denne över huvud taget besvarar brev, där begäran framställs om medverkan för att ordna lagfartsförhållandena, brukar han meddela att han inte gör anspråk på fastighetsandelen men inte vidare vill ha med saken att skaffa.

Föreningen anser att med den lydelse JB erhållit är möjligheterna att få lagfart genom lagfartssammanträde väsentligt sämre än genom det äldre institutet kungörelselagfart. Föreningen finner det angeläget att nuvarande ägare får lagfart utan alltför rigorösa formella bestämmelser, om i ärendet tillförlitligen styrks, att han och hans fångesmän under lång tid hävdat fastigheten utan att någon annan gjort anspråk på densamma. Föreningen hemställer därför, att genom lagändring ökade möjligheter öppnas för att bevilja lagfart på grundval av lagfartssammanträde.

Överväganden och förslag

JK:s och föreningens framställningar visar att det finns behov av att utvidga möjligheterna att bevilja lagfart på fast egendom när sökanden inte kan förete någon fångeshandling. Befattningshavare vid statens lantmäteriverk har uppgett att det inte är ovanligt att till verket överlämnas ansökningar från fastighetsägare om äganderättsutredning beträffande enstaka fastigheter på vilka ägarna inte kunnat erhålla lagfart på grund av bristande utredning om tidigare förvärv. Med hänsyn till bestämmelserna i lagen om äganderättsutredning och legalisering anser sig lantmäteriverket inte kunna bifalla sådana ansökningar.

Övervägande skäl talar för att en lagändring bör ske så att möjligheterna att bevilja lagfart förbättras. De lösningar som främst står till buds är att antingen utvidga tillämpningsområde för lagfartssammanträde eller utsträcka användningen av institutet äganderättsutredning.

Äganderättsutredning sker vid förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. I de nu aktuella fallen torde endast sällan förekomma tvekan rörande fastighetsindelning och annat som normalt hör till fastighetsbildningsmyndighetens verksamhetsområde. Det får därför anses vara tveksamt, om fastighetsbildningsmyndigheten bör belastas med uppgiften att utreda äganderätten i alla de fall där fastighetsägaren saknar möjlighet att erhålla lagfart på vanligt sätt. Därtill kommer att fristående äganderättsutredning utan samband med legaliserings-

förrättning är avsedd att komma till användning endast i områden där fastighetsförhållandena har liknande karaktär som i Dalarna. Detta underströks av lagrådet i anledning av förslaget att lagen (1962: 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall i Kopparbergs län skulle ges giltighet för hela landet (prop. 1963: 60 s. 20). Lagrådet framhöll därvid att lagen på åtskilliga punkter innefattade avvikelser från de regler som i allmänhet gäller och att dessa avvikelser ansetts motiverade av de orediga fastighetsförhållandena som rådde i stora delar av Dalarna. Ett avsteg från principen att äganderättsutredning skall förbehållas vissa delar av landet gjordes visserligen när reglerna om äganderättsutredning vid legaliseringsförrättning infördes. Undantaget motiverades emellertid av att man ville öka användbarheten av legaliseringsinstitutet och undvika att också lagfartssammanträde inför inskrivningsmyndigheten måste anordnas för att undanröja olägenheter som uppkommit genom privat jorddelning (prop. 1971: 180 s. 62 f). Dylika skäl kan inte anföras för att göra reglerna om äganderättsutredning tillämpliga i de fall som nu avses.

Enligt gällande rätt kan förvärvare av fast egendom begära utsättande av lagfartssammanträde under förutsättning att han gör sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts. Hinder möter inte mot att utvidga tillämpningsområdet för lagfartssammanträde så att detta kan skapa möjligheter till lagfart även i fall när närmare upplysning om visst fång saknas eller fångeshandlingen är bristfällig. En sådan utvidgad användning av institutet lagfartssammanträde var för övrigt såsom ovan angivits (s. 3 f) på tal redan under förarbetena till JB. För valet av denna lösning talar bl. a. att de frågor som uppkommer till bedömning vid en utvidgad tillämpning ofta torde vara av juridisk natur t. ex. angående innebörden av fångeshandlingar samt familjerättsliga problem. Sådana frågor lämpar sig i regel bättre för bedömning av inskrivningsmyndigheten än av fastighetsbildningsmyndigheten. Även hävdoförhållanden synes med fördel kunna bedömas av inskrivningsmyndigheterna.

Vad ovan anförts talar för att möjligheterna att erhålla lagfart bör förbättras genom att tillämpningsområdet för lagfartssammanträde utvidgas.

Frågan blir då vilka ändringar som bör göras i de nuvarande bestämmelserna om lagfartssammanträde.

Syftet med institutet lagfartssammanträde, som det nu är utformat är att få fram utredning om huruvida det påstådda förvärvet ägt rum. Vidare skall undersökas om förvärvet är giltigt och kan göras gällande. Skulle exempelvis skriftlig överlåtelsehandling inte ha upprättats, kan alltså en sådan brist inte botas genom lagfartssammanträde, eftersom förvärvet då inte är giltigt (se 4 kap. 1 § JB). Detsamma gäller om ett fång är ogiltigt enligt jordförvärvslagen (1965: 290) eller lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. Inte heller sådant hinder för lagfart som består i att make inte lämnat sitt samtycke kan undanröjas genom lagfartssammanträde.

Huvuddragen av detta system bör kvarstå oförändrade. Den utredning som skall ske vid lagfartssammanträde bör alltså inriktas på undersökning av huruvida inskrivningsmyndigheten vid prövning av lagfartsansökan kan ge avkall på det eljest gällande kravet på laga fångeshandling.

De brister som bör kunna botas genom lagfartssammanträde är av

olika slag. En grupp av fall utgörs av de där fångeshandlingen har förkommit eller förstörts. I likhet med vad som f. n. gäller bör sådan brist kunna avhjälpas genom utredning vid lagfartssammanträde.

En annan typ av hinder mot lagfart, som bör kunna undanröjas genom lagfartssammanträde, är de som berörs i framställningen från Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution. Det rör sig alltså om fall där mindre fastigheter eller ideella fastighetsandelar har utelämnats i fångeshandlingen t. ex. på grund av felräkning av mantal eller annat skattetal. Det kan också förekomma att man vid överlåtelse av ett fastighetskomplex av misstag utelämnat en av de registerbeteckningar som avser fastighetskomplexet i fråga. Sådana misstag medför i och för sig inte att den utelämnade fastigheten eller fastighetsdelen inte skulle omfattas av förvärvet i fråga. Gällande rätt innebär nämligen att om i exempelvis en köpehandling inte upptagits en fastighet eller del därav, som enligt parternas avsikt skulle medfölja i köpet, så kan avtalet likväl bli gällande på det sätt parterna har åsyftat (se lagberedningens förslag till jordabalk I SOU 1947: 38 s. 152). Motsvarande torde gälla om av misstag en viss fastighetsbeteckning inte tagits med i en bouppteckning eller en arvskifteshandling. Även brister av den nu berörda typen bör kunna avhjälpas efter utredning vid lagfartssammanträde.

En fångeshandling kan också vara behäftad med andra formella brister som likväl inte medför att fångat blir ogiltigt. Ett exempel på en sådan formell brist är att fångeshandlingen upprättats före JB:s ikraftträdande utan att säljarens namnteckning bevitnats. Det hinder för lagfart som ligger här i bör kunna undanröjas efter utredning genom lagfartssammanträde.

Under förarbetena till JB framhölls att fall kan tänkas då sökanden inte ens kan uppge från vem förvärvet har ägt rum. Denna situation är något annorlunda än de som förut berördes. I detta fall kan självfallet sökanden inte heller komma med några uppgifter i frågan om fångeshandling har upprättats eller inte. Har sökanden eller hans företrädare emellertid under lång tid innehaft fastigheten med äganderättsanspråk utan att någon annan bestritt deras rätt till fastigheten, bör det även i detta fall vara möjligt att efter utredning vid lagfartssammanträde kunna meddela lagfart.

Lagfartssammanträde innebär, som förut framhållits, att en utredning angående äganderätten till fastigheten skall företas. Lagfartssammanträde kan emellertid inte sättas ut bara på grund av den omständigheten att någon begärt sådant sammanträde. Enligt gällande rätt uppställs nämligen den särskilda begränsningen att sökanden måste göra sannolikt att fångeshandlingen förkommit eller förstörts för att lagfartssammanträde skall utlysas. Det innebär att prövningen sker i s. a. s. två led. Först görs en sannolikhetsprövning av det slag som nyss nämndes. När sammanträdet hållits sker en mera allmän prövning av om förvärvet kan antas vara giltigt. Anses så vara fallet meddelar inskrivningsmyndigheten lagfart.

Det angivna systemet medför att samma frågor kan komma att underställas hovrättens prövning två gånger, nämligen dels i form av besvär mot inskrivningsmyndighetens beslut att vägra att utsätta lagfartssammanträde dels mot myndighetens beslut att inte meddela lagfart. Att på detta sätt splittra upp prövningen i två led är knappast någon rationell ordning. Det finns inte några bärande skäl för att avvika från den

eljest allmänt gällande regeln att ansökan skall tas upp till prövning utan någon undersökning av huruvida sökanden kan visa sannolika skäl för sin talan. Den under förarbetena till JB anförda synpunkten att missbruk måste förhindras (prop. 1970: 20 del B 2 s. 596) kan tillgodoses på annat sätt. Sökanden är nämligen skyldig att svara för kostnaderna för lagfartssammanträdet, främst då för kungörelse- och inställelsekostnader. Han är också skyldig att lösa protokollet från sammanträdet. Detta betyder att utvägen att få lagfart genom att begära lagfartssammanträde är förenad med både kostnader och besvär. Detta torde vara tillräckligt för att förhindra det befarade missbruket. Under angivna omständigheter synes övervägande skäl tala för att man slopar nuvarande regler om att en sannolikhetsprövning skall ske innan lagfartssammanträde får sättas ut. Detta betyder att lagfartssammanträde skall sättas ut så fort den som vill ha lagfart på viss fastighet begär sådant sammanträde.

Det bör framhållas att lagfartssammanträdet inte innebär annat än att utredning angående äganderätten till fastigheten äger rum. Något ställningstagande från inskrivningsmyndighetens sida sker således inte vid sammanträdet och myndigheten är i och för sig oförhindrad att i protokollet ta upp omständigheter som kommit fram efter det sammanträdet hållits. Lagfartsfrågan bör liksom hittills prövas på den inskrivningsdag som infaller närmast efter det protokollet från sammanträdet sattes upp. Vilken utredning som skall krävas för att lagfart skall kunna beviljas får avgöras från fall till fall. Har fångesmannen eller vittnen till överlåtelsen hörts vid lagfartssammanträdet, utgör protokollet säkerligen fullgod bevisning om förvärvet. Om det rör sig om ett äldre förvärv, ligger det i sakens natur att kravet på utredningen inte kan ställas särskilt högt förutsatt att sökanden samtidigt kan åberopa en längre tids hävd.

I enlighet med det anförda föreslås att 20 kap. 10 § första stycket JB ändras så att i stycket först anges att hinder mot lagfart kan undanröjas genom lagfartssammanträde, om hindret består i att fångeshandling inte kan företas. Anledningen till att fångeshandling inte kan företas kan vara att den har kommit bort eller att den har förstörts. Som förut nämnts kan läget också vara det att sökanden inte känner till huruvida fångeshandling upprättats och av den anledningen inte kan företas någon fångeshandling.

I samma stycke bör vidare anges att det hinder mot lagfart som kan undanröjas genom lagfartssammanträde kan bestå i att fångeshandlingen är bristfällig. Med uttrycket bristfällig avses då i första hand sådana formella brister som inte medför att fånet blir ogiltigt. Vidare räknas dit brister av den typ som berörs i det föregående nämligen att en registerbeteckning utelämnats av misstag eller att ett skattetal av misstag angivits felaktigt.

I stycket bör slutligen föreskrivas att lagfartssammanträde skall utsettas av inskrivningsmyndigheten på begäran av förvärvaren eller den som enligt 20 kap. 4 § är behörig att söka lagfart på förvärvet, dvs. senare ägare till fastigheten.

Enligt 20 kap. 10 § andra stycket skall sökanden i ansökan om lagfartssammanträde lämna en redogörelse på heder och samvete för vad som sökanden vet bl. a. om hur fångeshandlingen förlorats. På den punkten bör en jämkning ske så att i stycket anges att sökanden skall uppge anledningen till att fångeshandlingen inte kan företas. Ytterligare en

jämkning av närmast redaktionell art har företagits. I övrigt synes några ändringar i nämnda stycke inte behövas.

Enligt 20 kap. 13 § första stycket skall den omständigheten att endast protokollet från lagfartssammanträdet kan åberopas som fångeshandling inte utgöra hinder mot lagfart under förutsättning att det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antas att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande. Denna avfattning av lagtexten passar inte bra för det fallet att sökanden inte känner till vem fångesmannen är och inte heller kan lämna några uppgifter om fångeshandlingen. Det föreslås därför att lagtexten jämkas så att däri anges att hinder mot lagfart inte föreligger om det inte finns anledning att anta att annan än sökanden har bättre rätt till fastigheten i fråga.

Några ytterligare ändringar i JB synes inte behövliga. Lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1975.

Bilaga 2
Det remitterade förslaget

Förslag till**Lag om ändring i jordabalken**

Häriigenom föreskrives att 7 kap. 19 §, 20 kap. 10, 12 och 13 §§, 22 kap. 12 § och 23 kap. 6 § jordabalken¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***7 kap.****19 §**

Kommer till följd av exekutiv försäljning av fastighet upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighets-havaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighets-havaren tillskjutit medel enligt lagen (1971: 494) om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.

Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighets-havare som genom överenskom-melse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge försäm-ras, om det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått för-lorad.

Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighets-havare, om han låtit inskrivning dödas utan fastighetsägarens sam-tycke eller om han genom över-enskommelse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge för-sämrars. Om det är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått för-lorad, äger vad som sagts nu icke tillämpning.

20 kap.**10 §**

Kan förvärvare av fast egendom göra sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfarts-sammanträde). Detsamma gäller

Föreligger hinder mot lagfart på den grunden att fångeshand-lingen icke kan företes eller att den är bristfällig, skall inskriv-ningsmyndigheten på begäran av förvärvaren eller den som enligt 4 § är behörig att söka lagfart på förvärvet utsätta sammanträde för

¹ Balken omtryckt 1971: 1209.

Nuvarande lydelse

när bifall till förvärvarens lagfarts-ansökan är beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och förvärvaren kan göra sannolikt att dennes fångeshandling förkommit eller förstörts.

Ansökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen och innehålla redogörelse *på heder och samvete* för vad som sökanden vet om *hur fångeshandlingen förlo- rats, vem som var fångesman, när och hur förvärvet skedde, handlingens huvudsakliga innehåll samt de övriga omständigheter som kan vara av intresse för äganderättsfrågans bedömande.* Sökanden skall inge intyg om vad som fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

Föreslagen lydelse

utredning angående äganderätten till *egendomen* (lagfartssammanträde).

Ansökan om lagfartssammanträde skall göras skriftligen och innehålla redogörelse för vad som sökanden vet om *förvärvet och om anledningen till att fångeshandlingen icke kan företes eller att den blivit bristfällig. I sist angivna fall skall fångeshandlingen inges.* Sökanden skall vidare inge intyg om vad som fastighetslängden utvisar angående äganderätten under de tio åren närmast före ansökningen och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig.

12 §

Vid lagfartssammanträde skall upplysningar inhämtas angående förvärvet. Såvitt möjligt skall även utredas vem eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehaft fastigheten med äganderättsanspråk. Protokoll skall föras rörande vad som förekommit vid sammanträdet och i övrigt framkommit i ärendet.

Vid lagfartssammanträde skall upplysningar inhämtas angående förvärvet. Såvitt möjligt skall även utredas vem eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehaft fastigheten med äganderättsanspråk. *Förhör under sanningförsäkran får äga rum med sökanden.* Protokoll skall föras rörande vad som förekommit vid sammanträdet och i övrigt framkommit i ärendet.

Sedan protokollet uppsatts, skall ansökan om lagfart på egendom., under återopande av protokollet såsom fångeshandling, anses gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast därefter.

13 §

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

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

Nuvarande lydelse

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

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

Föreslagen lydelse

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

22 kap.

12 §

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som var antecknad som innehavare om åtgärden genom rekommenderat brev. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som var antecknad som innehavare om åtgärden genom rekommenderat brev. *Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare föreligger dock icke, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom.* Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

Anmäler den som antecknats som innehavare att innehavet upphört, skall anteckningen avföras.

23 kap.

6 §

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren *med fastighetsägarens samtycke* dödas helt eller till viss del (dödning). Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning). Har rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av fastighetsägaren dödas till motsvarande del.

Inskrivning får avföras, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten icke gäller i fastigheten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1976.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1975-10-03

Närvarande: justitierådet Gyllensvärd, regeringsrådet Nordlund, justitierådet Ulveson, justitierådet Erik Nyman.

Enligt lagrådet den 27 maj 1975 tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 15 maj 1975 har regeringen på hemställan av statsrådet Lidbom beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Hans Corell.

Förslaget föranleder följande yttrande av *lagrådet*:

7 kap.

19 §

Mellan åtskilliga av reglerna i 7 kap. JB och den inskrivningsrättsliga regleringen i 23 kap. av balken råder ett mycket nära samband. Den omständigheten att enligt 7 kap. fastighetsägare i vissa lägen, när hans fastighet övergår till ny ägare, ådrar sig skadeståndsansvar mot innehavare av rättighet i fastigheten har sålunda föranlett att fastighetsägaren fått möjligheter att i olika avseenden utöva inflytande på åtgärder rörande inskrivning av rättigheten. Ett invecklat och tämligen svåröverskådligt regelsystem har byggts upp för att såväl fastighetsägarens som rättighetshavarens intressen i dessa sammanhang skall bli behörigen tillgodosedda. Med hänsyn till det sagda är det en vanskelig uppgift att med bibehållande av grunddragen i regelsystemet genomföra ändringar däri på sådant sätt att sambandet mellan de olika bestämmelserna inte går förlorat i något väsentligt hänseende. Det är därför ägnat att inge vissa betänkligheter att, såsom föreslagits i remissen, genom ändring i 23 kap. 6 § JB slopa kravet på fastighetsägarens medgivande till dödning av inskrivning utan att frågan om fastighetsägares skadeståndsansvar mot rättighetshavare tas upp till behandling i hela sin vidd och utan att vad som gäller om ägarens medverkan vid inskrivningsåtgärder av annat slag än dödning också görs till föremål för översyn.

Ändringen i 23 kap. 6 § JB får emellertid anses ha sådan praktisk betydelse att vad som enligt det sagda talar mot en partiell reform av ifrågavarande slag inte bör få hindra ett genomförande. I anslutning

därtill bör på sätt föreslagits i remissen även förevarande paragraf ändras så, att någon ersättning för att rättighet gått förlorad genom exekutiv försäljning i princip inte skall tillkomma rättighetshavaren, om denne låtit inskrivning av rättigheten dödas utan fastighetsägarens samtycke. Visserligen kan det synas opåkallat att förverkandet av ersättningsrätten blir beroende av att dödningen skett utan ägarens samtycke. Att alltid låta menliga följder vid exekutiv försäljning av att inskrivning dödas gå ut över rättighetshavaren, oavsett hur fastighetsägaren ställt sig till dödningsåtgärden, skulle emellertid alltför mycket avvika från vad som sedan lång tid tillbaka gällt om fastighetsägarens ansvar för beståndet av upplåtna rättigheter. Någon genomgripande ändring härvidlag bör i varje fall inte nu komma i fråga. Det finns därför ingen anledning till erinran mot det remitterade förslaget i förevarande del.

Frågan om fastighetsägarens skadeståndsansvar mot rättighetshavare behandlas även i 7 kap. 18 § JB, som gäller den situationen att nyttjanderätt eller servitutsrätt går förlorad genom att fastighetsägaren vid frivillig överlåtelse inte gör förbehåll om rättighetens bestånd. För konsekvensens skull bör också i detta lagrum införas ett tillägg, motsvarande det som föreslagits beträffande 19 §. Även om behovet av ett sådant tillägg inte på långt när är lika framträdande vid vanliga överlåtelser som vid exekutiva försäljningar, är det inte uteslutet att det någon gång kan få betydelse för begränsning av skadeståndsansvaret, särskilt såvitt gäller det fallet att en överlåtelse påverkar giltigheten av servitut eller annan nyttjanderätt än arrende och hyra. Den som överlåter en fastighet, belastad exempelvis med ett servitut, och som med hänsyn till att servitutet varit inskrivet inte vid överlåtelsen gör förbehåll om rättighetens bestånd bör sålunda undgå skadeståndsskyldighet mot servitutshavaren, om denne till äventyrs skulle utan överlåtarens medgivande ha låtit döda inskrivningen före överlåtelsen. Lagrådet hemställer därför att genom ändring i 7 kap. 18 § JB föreskrives, att rätt till ersättning som där avses inte tillkommer rättighetshavaren, om han låtit inskrivning av rättigheten dödas utan överlåtarens samtycke.

20 kap.

10, 12 och 13 §§

Skäl att vidga området för institutet lagfartssammanträde föreligger inte minst med hänsyn till det allmänna intresset av att fastighetsboken så nära som möjligt återger de verkliga äganderättsförhållandena, och lagrådet kan i det stora hela ansluta sig till de ändringar av reglerna i ämnet som nu föreslås. Institutet kommer även med de föreslagna ändringarna att få begränsad räckvidd. Det finns särskilt anledning understryka, att man genom lagfartssammanträde alltjämt inte skall kunna undanröja hinder mot lagfart som består i att vid överlåtelse någon

fångeshandling aldrig blivit upprättad eller att förvärvet av annan anledning är ogiltigt (jfr punkterna 3—9 i 20 kap. 6 §).

Enligt remissprotokollet är avsikten att lagfartssammanträde skall sättas ut på ansökan av behörig sökande utan att det dessförinnan görs någon prövning i sak av sökandens möjligheter att få lagfart. Detta har emellertid inte kommit till uttryck i lagtexten. I stället har genom den föreslagna ändringen i 10 § första stycket angivits, att sammanträde skall på begäran sättas ut, om lagfartshinder av viss beskaffenhet föreligger. Att på detta sätt knyta an till en konstaterad förekomst av lagfartshinder ger en felaktig bild av vad inskrivningsmyndigheten har att iakttaga, när någon begär sammanträde, och bör följaktligen undvikas. Riktigare synes vara att vid angivande av villkoren för att sammanträde skall komma till stånd hänvisa direkt till de faktiska förhållanden som sökanden kan åberopa och som är avsedda att föranleda tillämpning av institutet i fråga, nämligen att sökanden inte kan förete fångeshandling eller att den fångeshandling han har är bristfällig. Den omständigheten att en sökande någon sällsynt gång kan begära sammanträde fastän hinder mot lagfart i vanlig ordning ej föreligger — och lagfartssammanträde alltså är onödigt — behöver inte särskilt beaktas. Efter påpekande från inskrivningsmyndighetens sida lär en ansökan i sådant fall alltid bli återkallad.

Under hänvisning till vad som sagts nu föreslår lagrådet att 10 § första stycket får följande avfattning: "Kan den som påstår sig ha förvärvat fast egendom ej förete sin fångeshandling eller är hans fångeshandling bristfällig, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Sådant sammanträde skall även utsättas, om det begäres av den som enligt 4 § får söka lagfart på föregående ägares förvärv och dennes fångeshandling ej kan företas eller är bristfällig."

Såsom påpekas i remissprotokollet kan den föreslagna nya ordningen med lagfartssammanträde utan någon föregående saklig prövning tänkas bli missbrukad genom att sökanden framtvingar sammanträde, trots att det inte finns någon som helst utsikt för honom att den vägen vinna lagfart. I det sammanhanget åberopas att risken för missbruk motverkas bl. a. genom att sökanden är skyldig att svara för kostnaderna för lagfartssammanträdet, i första hand då för kungörelse- och inställelsekostnader samt kostnad för protokollslösen. I annat sammanhang uttalas, att kostnaderna för biträde från fastighetsbildningsmyndighetens sida skall bäras av sökanden. Bl. a. med hänsyn till dessa uttalanden finner lagrådet anledning att beröra frågorna om förfarandet vid lagfartssammanträde och vad som kan antagas gälla beträffande kostnaderna för detta förfarande.

Enligt 19 kap. 3 § andra stycket JB är rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål i princip tillämpliga vid behandlingen av inskrivnings-

ärendet. Detta gäller också i fråga om lagfartssammanträde (se prop. 1970:20 del B 2 s. 596; NJA II 1972 s. 497). Det betyder bl. a. att sökanden vid lagfartssammanträdet kan höras under sanningsförsäkran och att det vid sådant sammanträde kan hållas syn, höras vittnen och förebringas sakkunnigbevisning. Avgörande för huruvida kostnaderna för vittnes- och sakkunnigbevisning skall utges av sökanden eller utgå av allmänna medel blir, om man skall tillämpa reglerna för dispositiva eller reglerna för indispositiva tvistemål (jfr 36 kap. 24 § och 40 kap. 17 § rättegångsbalken). Enligt lagrådets mening talar övervägande skäl för att jämställa ärenden om lagfartssammanträde med indispositiva tvistemål. Detta innebär att kostnaderna för vittnes- och sakkunnigbevisning — t. ex. kostnaderna för biträde av fastighetsbildningsmyndigheten — skall utgå av allmänna medel, varefter frågan om ett återgäldande till statsverket blir att pröva enligt 18 kap. 13 § rättegångsbalken. Det må framhållas, att det inte alltid torde vara så lätt att med ledning av de för lantmäteriväsendet gällande taxebestämmelserna bedöma om särskild ersättning överhuvudtaget skall utgå för sådant biträde som lämnats av befattningshavare inom lantmäteriet. Bedömningen torde ofta bli beroende av om inskrivningsmyndigheten hänvänt sig till överlantmätaren eller till fastighetsbildningsmyndigheten.

Lagrådet finner det önskvärt att nu, när lagfartssammanträde kan väntas bli en något vanligare företeelse än tidigare, viss reglering kommer till stånd såvitt gäller de med förfarandet förbundna kostnaderna. Enklaste lösningen skulle måhända vara att fastställa viss avgift, som sökanden har att erlægga, och låta de i varje särskilt ärende uppkomna kostnaderna stanna på statsverket. Med hänsyn till det allmänna intresse som gör sig gällande i lagfartsfrågor kan det i varje fall finnas skäl att i fråga om lagfartssammanträde meddela bestämmelser, motsvarande dem som är upptagna i 12 § andra och tredje styckena kungörelsen (1971:784) med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken.

Lagrådet vill i sammanhanget också framhålla, att det från både praktiska och principiella utgångspunkter är önskvärt att sökandens utgifter för lagfartssammanträde inte blir alltför betungande för honom. Mestadels torde han inte sakna fog för sin framställning, och som redan sagts är det också av betydelse för det allmänna att lagfartsförhållandena blir uppklarade. Allmän rättshjälp får enligt gällande bestämmelser inte lämnas i inskrivningsärenden, alltså inte heller i ärenden om lagfartssammanträde. Det kan förtjäna övervägas, om inte en undantagsregel borde införas angående möjlighet att få rättshjälp just vid sådana sammanträden.

I 12 § första stycket skall enligt förslaget skrivas in en uttrycklig regel om att förhör under sanningsförsäkran får äga rum med sökanden. Såsom förut angivits framgår det redan av allmänna bestämmelser för in-

skrivningsärenden att en sådan möjlighet föreligger och att dessutom vittnen kan höras etc. En särskild regel om förhör under sanningsförsäkran skulle lätt kunna läsas motsättningsvis och bör därför inte meddelas. Enligt lagrådets mening kan det däremot vara lämpligt med en mindre omformulering av nuvarande lydelse för att markera den betydelse för utredningen som förhör med sökanden vanligen torde få. Ifrågavarande stycke skulle förslagsvis kunna utformas på följande sätt: "Vid lagfartssammanträde skall genom förhör med sökanden eller på annat lämpligt sätt inhämtas upplysningar om förvärvet och såvitt möjligt även utredas — — — (= nuvarande lydelse) — — — i ärendet."

Den förslagna ändringen i 10 § för med sig att sökandens påstådda förvärv kan komma att bedömas med utgångspunkt i en av sökanden förededd fångeshandling. Att denna är bristfällig utesluter inte att den kan komma att utgöra det väsentliga underlaget för prövningen. Det kunde då förefalla mest naturligt att anse ansökningen om lagfart gjord under åberopande av fångeshandlingen jämte protokollet från lagfartssammanträdet. Fördelarna med en enhetlig reglering för alla fall motiverar dock att det uppsatta protokollet från lagfartssammanträdet även i detta fall ges betydelse av självständig fångeshandling enligt 12 § andra stycket och 13 § första stycket. Några olägenheter bör heller inte vara förknippade med en sådan ordning, då det kan förutsättas att den av sökanden förededda fångeshandlingen regelmässigt kommer att tas in i protokollet.

23 kap.

6 §

Lagrådet får beträffande denna paragraf hänvisa till vad som redan anförts vid 7 kap. 19 §.

JUSTITIEDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1975-10-16

Närvarande: statsministern Palme, ordförande, och statsråden Sträng, Andersson, Johansson, Aspling, Lundkvist, Geijer, Bengtsson, Norling, Lidbom, Carlsson, Feldt, Sigurdsen, Gustafsson, Zachrisson, Leijon, Hjelm-Wallén

Föredragande: statsrådet Lidbom

Proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken

Föredraganden anmäler lagrådets yttrande¹ över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande.

Jag godtar lagrådets förslag till jämkningar i 7 kap. 18 §, 20 kap. 10 § första stycket och 20 kap. 12 § första stycket JB.

Som lagrådet konstaterar gäller enligt 19 kap. 3 § andra stycket JB rättegångsbalkens bestämmelser om tvistemål i tillämpliga delar vid behandlingen av inskrivningsärende, om inte annat följer av JB. Efter- som någon bestämmelse om kostnaderna i samband med lagfartssammanträde inte finns i JB, blir rättegångsbalkens kostnadsregler tillämpliga. I JB:s förarbeten har frågan om kostnaderna för lagfartssammanträde inte berörts närmare. Föredragande departementschefens uppfattning synes emellertid ha varit att sökanden skulle svara för kostnaderna (jfr prop. 1970: 20 del B s. 598).

Vad lagrådet nu har anfört visar emellertid enligt min mening att hänvisningen i 19 kap. 3 § JB till rättegångsbalkens regler om tvistemål inte ger tillräcklig ledning för bedömningen av frågan. Jag delar lagrådets uppfattning att övervägande skäl talar för att jämställa ärenden om lagfartssammanträde med indispositiva tvistemål. Bestämmelsen i 18 kap. 13 § rättegångsbalken är emellertid inte en lämplig regel för bedömningen av kostnadsfrågan i ärenden där något egentligt partsförhållande inte föreligger. Jag har därför kommit till slutsatsen att en särskild regel om kostnader i ärenden om lagfartssammanträde bör tas upp i JB.

¹ Beslut om lagrådsremiss fattat vid regeringssammanträde den 15 maj 1975.

Jag har i remissprotokollet anført att sökanden bör svara för kostnaderna i samband med lagfartssammanträde. Att fastighetsägaren eller någon hans företrädare i äganderätten inte kan fullgöra sin lagstadgade skyldighet att lagfara sitt förvärv genom att i vanlig ordning åberopa fångeshandling har så gott som alltid sin grund i förhållanden för vilka han själv eller tidigare ägare bör svara. Den som förvärvar en fastighet med oklara lagfartsförhållanden torde f. ö. vara medveten om att förvärvet kan vara förenat med särskilda kostnader just på grund härav, och jag finner det mindre sannolikt att detta inte återspeglas i priset eller på annat sätt i villkoren för förvärvet. Jag vidhåller således uppfattningen att sökanden bör svara för kostnaderna i samband med lagfartssammanträde. En regel av denna innebörd har tagits upp i ett nytt tredje stycke i 20 kap. 12 § JB. Med denna ståndpunkt finner jag inte anledning att, såsom lagrådet ifrågasatt, införa något slags schabloniserad avgift för sökanden. Beträffande andra meningen i stycket vill jag anføra att med kostnad för syn avses inskrivningsmyndighetens kostnad (jfr 39 kap. 4 § rättegångsbalken).

Bestämmelsen i 20 kap. 11 § JB innebär att inskrivningsmyndigheten till lagfartssammanträde kan kalla annan än sökanden. Om denna person skall höras som vittne eller sakkunnig, skall enligt bestämmelserna i 36 kap. 24 § resp. 40 kap. 17 § rättegångsbalken ersättning utgå av allmänna medel. Kallas personen däremot för att höras upplysningsvis, saknas bestämmelser om ersättningen. Som lagrådet har förordnat bör för detta fall meddelas bestämmelser, motsvarande dem som är upptagna i 12 § andra och tredje styckena kungörelsen (1971: 784) med tillämpningsföreskrifter för inskrivningsväsendet enligt jordabalken. Bestämmelser av angivet slag kan utfärdas av regeringen. Att sökanden skall svara för kostnaden för lagfartssammanträde innebär bl. a. att han till statsverket skall betala tillbaka vad som kan ha utgått av allmänna medel till vittne, sakkunnig eller person som har kallats till lagfartssammanträde för att höras upplysningsvis.

Med anledning av att lagrådet har ifrågasatt om inte möjlighet till allmän rättshjälp bör införas i ärenden om lagfartssammanträde vill jag erinra om att chefen för justitiedepartementet nyligen har tillkallat sakkunniga som skall se över rättshjälpsystemet. De sakkunniga skall bl. a. se över den i 8 § rättshjälpslagen (1972: 429) upptagna begränsningen i fråga om massärenden. Enligt departementschefen bör därvid övervägas om inte möjlighet bör öppnas att medge rättshjälp också i fråga om sådana ärenden, om de är av mera komplicerad natur, t. ex. vissa inskrivningsärenden. Med hänsyn till att frågan f. n. utreds är jag inte beredd att föreslå någon ändring i förhållande till vad som gäller nu.

Vad lagrådet i övrigt har anført föranleder ingen erinran från min sida.

Utöver vad jag tidigare har angett bör ett par redaktionella ändringar göras i lagtexten.

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

att antaga det av lagrådet granskade förslaget till lag om ändring i jordabalken med vidtagna ändringar.

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

Innehåll

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Förslag till lag om ändring i jordabalken	2
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 15 maj 1975 ..	6
1 Inledning	6
2 Lagfartssammanträde	7
2.1 Gällande rätt m. m.	7
2.2 Remissyttrandena	7
3 Anteckning om innehav	14
3.1 Gällande rätt	14
3.2 Framställningen från DON	15
3.3 Remissyttrandena	15
4 Dödning av inskrivning m. m.	16
4.1 Gällande rätt	16
4.2 Framställningen från DON	17
4.3 Remissyttrandena	17
5 Föredraganden	18
5.1 Lagfartssammanträde	18
5.2 Anteckning om innehav	27
5.3 Dödning av inskrivning m. m.	28
6 Upprättat lagförslag	29
7 Hemställan	29
8 Beslut	29
<i>Bilaga 1</i> Promemorian (Ds Ju 1974: 18) ang. lagfartssammanträde	31
<i>Bilaga 2</i> Det remitterade förslaget	45
Utdrag av lagrådets protokoll den 3 oktober 1975	49
Utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 16 oktober 1975	54

