Kommentar till

Jorda-balken

1–5 kap.

Av

Peter Westerlind

Norstedts Blå Bibliotek

Juridikbok.se

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

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

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

• Kopiera och vidaredistribuera materialet oavsett medium eller format

• Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

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

• Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.

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

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

http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:juridikbokse-f45d3

PETER WESTERLIND

KOMMENTAR TILL JORDABALKEN

1—5 KAP.

KOMMENTAR

TILL

JORDABALKEN

AV

PETER WESTERLIND

1—5 KAP.

P A NORSTEDT & SÖNERS FÖRLAG

STOCKHOLM

ISBN 91-1-710192-1
© P. A. Norstedt & Söners Förlag 1971
Stockholm 1971
Kungl. Boktryckeriet P. A. Norstedt & Söner 717091

INNEHÅLL

Förkortningar 8
Förord 9
Inledning 11
Jordabalkens rubrik 33

FÖRSTA AVDELNINGEN:
RÄTTSFÖRHÅLLANDEN RÖRANDE FAST
EGENDOM 33
1 kap.: Fastighet och dess gränser 33
1 § 49
2 § 88
3 § 92
4 § 101
5 § 108
6 § 116
2 kap.: Tillbehör till fastighet 120
1 § 125
2 § 139
3 § 151
4 § 161
5 § 179
6 § 180
7 § 184
3 kap.: Rättsförhållanden mellan grannar 187
1 § 198
2 § 202
3 § 204
4 § 219
5 § 223
6 § 224
7 § 227
4 kap.: Köp, byte och gåva 234
Köpets form 237
Allmänt om betydelsen av särskilda former beträffande fastighetsköp 237
Rättsutvecklingen beträffande formerna för fastighetsköpet fram t. o. m. 1734 års lag 238
Grunddragen av formföreskrifterna beträffande köp i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 . 243

Allmänt om JBs olika formföreskrifter beträffande köp i relation till tidigare rätt och jordabalksförslagen . . 245
Kravet på kontrahenternas namnunderskrifter . . 246
Bevittnandekravet 249
Formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet 258
Formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar 267
1 § 273
2 § 282
3 § 283
Villkorligt köp 288
4 § 288
5 § 302
6 § 304
Köp av del av fastighet 308
7 § 311
8 § 329
9 § 336
Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser . . 342
10 § 350
11 § 358
12 § 361
13 § 362
14 § 365
15 § 367
16 § 368
17 § 379
18 § 383
19 § 386
20 § 398
21 § 399
22 § 412
23 § 414
24 § 414
25 § 418
26 § 422
27 § 426
Byte 430
28 § 430
Gåva 432
29 § 432
30 § 437
31 § 441
5 kap.: Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander 443
1 § 445
2 § 449
3 § 454

4 § 457
5 § 459
6 § 469
7 § 470
Sakregister 472

FÖRKORTNINGAR

FBL	=	fastighetsbildningslagen 17/12 1970 (nr 988)
HD	=	högsta domstolen
JB	=	jordabalken 17/12 1970 (nr 994)
JDL	=	lagen 18/6 1926 (nr 326) om delning av jord å landet
JO	=	justitieombudsmannen
LB	=	lagberedningen
NJA	=	Nytt juridiskt arkiv, avdelning I
NJA II	=	Nytt juridiskt arkiv, avdelning II
PromL	=	lagen 17/12 1970 (nr 995) om införande av nya jordabalken
Propositionen (prop.)	=	propositionen 1970: 20 angående jordabalken
RegRn	=	regeringsrätten
SFS	=	Svensk författningssamling
SOU	=	Statens offentliga utredningar
SvJT	=	Svensk juristtidning
ÄJB	=	jordabalken i 1734 års lag
ÄUL	=	lagen 6/6 1962 (nr 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall

FÖRORD

Föreliggande kommentarbok lämnar en jämförelsevis grundlig framställning rörande bakgrund och förarbeten till de första fem kapitlen i den nya jordabalken. En strävan har varit att så fullständigt som möjligt redovisa de källställen vilka bildar underlag för framställningen. Där kommentartexten inte försetts med referenser, är fråga om rent beskrivande utläggningar eller om skribentens egna synpunkter.

Förhoppningen är att boken skall få sin fortsättning i ytterligare volymer, så att jordabalkens samtliga tjugotre kapitel så småningom blir kommenterade.

Boken avslutas av ett sakregister.

Stockholm vid årsskiftet 1971/72

Peter Westerlind

INLEDNING

Otvivelaktigt var 1970 ett märkesår i svensk lagstiftning. Ett mycket stort avsnitt av civilrätten fick då ny form. Vad som framför allt ger täckning åt detta konstaterande är det faktum att en ny jordabalk antogs och utfärdades, jordabalken den 17 december 1970 (nr 994), fortsättningsvis i det här arbetet förkortad JB. Men omvandlingen av fastighetslagstiftningen sträckte sig vidare än så. En reform av nära nog lika stor räckvidd och betydenhet var tillkomsten av fastighetsbildningslagen, likaså daterad den 17 december 1970 (nr 988), här förkortad FBL. Och i spåren av JB och FBL kom en rad anslutande produkter av den livliga lagstiftningsrevisionen på fastighetsrättens område. Som dag för ikraftträdandet av hela detta komplex av lagar skulle gälla den 1 januari 1972.

Vill man antyda *den historiska bakgrunden till JB,* är det nödvändigt att gå tillbaka till början av 1800-talet. Som bekant innebar 1809 års händelser i vårt land incitamentet till en omprövning och modernisering av rättsordningen, och detta inte bara på grundlagarnas område. Reformsträvandena berörde bl. a. den fastighetsrättsliga lagstiftningen, där utvecklingen redan på den tiden hade kommit 1734 års regler i ämnet — huvudsakligen innefattade i jordabalken som här kommer att förkortas ÄJB i den fortsatta framställningen — att framstå som otidsenliga. En år 1811 tillsatt utredning, lagkommittén, framlade år 1826 ett fullständigt förslag till allmän civillag. Förslaget, som vilade på den gamla balkindelningen och såsom en av sina underavdelningar hade en ny jordabalk (särskilt förslag till sådan hade kommittén för övrigt redovisat redan år 1818), överarbetades sedermera på 1840-talet av en då verksam lagberedning; numera brukar den kallas äldre lagberedningen. Lagkommitténs och äldre lagberedningens författningsförslag ter sig för en eftervärld som förnämliga insatser, båda signerade av den med rätta beundrade juristen Johan Gabriel Richert. Emellertid ledde äldre lagberedningens arbete lika litet som lagkommitténs till antagandet av en ny jordabalk. Och sedan dröjde det, innan reformarbetet på detta område återupptogs i samma vida omfattning; den s. k. nya lagberedningen, som verkade mot slutet av 1800-talet, hade inom jordabalkslagstiftningen mera begränsade uppgifter. När 1900-talet randades, ansågs dock tiden mogen för förnyade försök att åstadkomma en universell revision av de civila balkarna i 1734 års lag. År 1902 inrättades på nytt en lagberedning, den nuvarande, i fortsättningen förkortad LB; alltifrån tillkomsten var den tänkt att utgöra en på relativt lång sikt bestående institution som efter hand skulle befatta sig med balk efter balk i den gamla lagen. Dess första objekt blev jordabalken, och år 1909 avlämnades ett betänkande med förslag till ny jordabalk. Förslaget omfattade 18 kapitel. De olika kapitlen behandlade begreppet fast egendom (1 kap.), ägogränser (2 kap.), rättsförhållandet mellan grannar (3

kap.), köp och byte (4 kap.), gåva (5 kap.), förköpsrätt och annan lösningsrätt (6 kap.), klander (7 kap.), allmänna bestämmelser om nyttjanderätt (8 kap.), arrende (9 kap.), hyra (10 kap.), tomträtt (11 kap.), servitut (12 kap.), rätt till undantag (13 kap.), allmänna bestämmelser om inskrivning (14 kap.), lagfart (15 kap.), inteckning (16 kap.), inskrivning av nyttjanderätt samt rätt till servitut, undantag, ränta eller avgäld ävensom inskrivning av förköpsrätt (17 kap.) och till sist inskrivning av tomträtt och av fång till sådan rätt samt inteckning i tomträtt (18 kap.). Redan för dem som medverkat vid förslagets utarbetande stod det klart, att vissa betingelser för förslagets upphöjande till lag saknades tills vidare. Närmast var det den dåtida bristfälliga fastighetsredovisningen och fastighetsbokföringen som utgjorde hindren för ett omedelbart genomförande av förslaget. Delvis förutsatte nämligen detta en kvalificerad individualisering av de fastighetsrättsliga indelningsenheterna, och en sådan individualisering stod ännu inte till buds. Av dessa skäl och vissa andra kom 1909 års jordabalksförslag att bli liggande. Inte helt och hållet i alla fall; några avsnitt av LBs verk hade framlagts redan år 1905 och ett par år därefter resulterat i nya lagar om nyttjanderätt och servitut, nämligen lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och lagen samma dag (nr 36 s. 25) om servitut. Genom den nya nyttjanderättslagstiftningen hade bl. a. introducerats ett helt nytt rättsinstitut, tomträtten.

Så småningom hade premisserna för en jordabalksreform av ungefär det slag man förordat år 1909 kommit att vara för handen. Jordregisterprojektet hade blivit genomfört och i dess följe en moderniserad fastighetsbokföring. Strävandena att verkligen få till stånd en ny jordabalk tycktes i så måtto ha nått närmare målet. Men vid den tiden, d. v. s. under 1930-talet, kunde man dessvärre konstatera, att de decennier som gått medan 1909 års förslag varit liggande redan hade gjort förslaget åtskilligt föråldrat. Att utan vidare begagna det som grund för en lagproposition gick inte för sig. En överarbetning var ofrånkomlig, och den anförtroddes åt LB när LB år 1941, efter att ha slutfört betydande arbeten på familjerättens, obligationsrättens och bolagsrättens fält, stod fri för nya uppdrag.

Ganska snart visade det sig, att uppgiften för LB inte kom att gälla en uppputsning av 1909 års förslag utan en i förhållande till det förslaget fristående revision av jordabalkslagstiftningen. Och det både till innehållet och beträffande systematiken. På så många områden var det tydligt att den snabba utvecklingen hade sprungit förbi vad som i seklets början uppfattats som lämpliga lösningar. Utgångspunkten för det vidare arbetet blev följaktligen mera dåtida rätt än 1909 års konstruktioner.

Ordförande i den krets av LB-ledamöter som påbörjade jordabalksarbetet år 1941 var Östen Undén, då universitetskansler, sedermera under arbetets gång utrikesminister. Under Östen Undéns ledning upprättades utkast till sju inledande kapitel i den tilltänkta nya jordabalken, presenterade år 1947 i ett särbetänkande, SOU 1947: 38. I de olika kapitlen behandlades frågorna om fastighet och dess gränser (1 kap.), tillbehör till fastighet (2 kap.), rättsförhållanden mellan grannar (3 kap.), köp, byte och gåva (4 kap.), förköpsrätt (5 kap.), återköpsrätt (6 kap.) och verkan av klander (7 kap.). LB uttalade i betänkandet, att publiceringen av förslaget ansetts vara till fördel för fortsatt bedömande av jordabalksrevisionen genom den möjlighet till offentlig diskussion

som därigenom yppades. Någon remissbehandling av betänkandet ägde inte rum.[1]

Under de tretton år som därefter följde innan LB hade fullgjort sitt arbete med jordabalksförslaget utövades ordförandeskapet av f. d. justitierådet, förutvarande justitieministern Natanael Gärde. Hans namn bör nämnas framför någon annans bland dem som har förtjänsten av att det vidlyftiga reformarbetet har kunnat genomföras.[1a] När LB på hösten 1960 överlämnade sitt fullständiga förslag till ny jordabalk, SOU 1960: 24—26, noterades det att förslaget var det till omfånget största lagstiftningsutkast som hade utarbetats i vårt land efter tillkomsten av 1734 års lag. I allt upptog LBs jordabalksförslag av år 1960 33 kapitel. Dessutom framlades förslag till promulgationslag och till följdlagstiftning. I förslaget till jordabalk ingick — såsom 1—7 kap. — de kapitel som 1947 års förslag hade bestått av; kapitlen hade dock fått undergå viss omarbetning. Sagda sju kapitel bildade jämte 19 andra kapitel första avdelningen i den föreslagna nya jordabalken. I den avdelningen upptogs regler om fast egendom och rättsförhållanden rörande sådan egendom. Andra avdelningen, som innehöll sju kapitel, handlade om inskrivningsväsendet och var alltså av väsentligen organisatorisk och processuell karaktär. De kapitel som ingick i första avdelningen behandlade — här bortses från 1—7 kap. vilka som sagt hade överförts från 1947 års förslag — frågor om panträtt (8 kap.), ränterätt (9 kap.), födoråd (10 kap.), särskild rättighet till fast egendom (11 kap.), arrende (12—15 kap.), hyra (16 kap.), tomträtt (17 kap.), vattenfallsrätt (18 kap.), servitut (19 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (20 kap.), rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (21 kap.), samfällighetsrätt och samfällighetsavtal (22 kap.), hävd till fast egendom (23 kap.), företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (24 kap.), godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (25 kap.) samt registrerad bruksenhet (26 kap.). Reglerna om arrende och hyra hade överflyttats från nyttjanderättslagen väsentligen utan ändringar. Detsamma gällde, med vissa undantag, bestämmelserna om tomträtt och vattenfallsrätt, vilka så sent som år 1953 hade undergått betydande förändringar i enlighet med förslag som LB själv hade avlämnat, SOU 1952: 28.[1b] I andra avdelningen fanns upptagna regler om inskrivning i allmänhet (27 kap.), lagfart (28 kap.), inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt (29 kap.), inteckning (30 kap.), inskrivning av annan rättighet än tomträtt, vattenfallsrätt eller panträtt (31 kap.), inskrivning i bruksenhet (32 kap.) och anteckning i grundbok (33 kap.).[2]

De uttalanden angående 1960 års jordabalksförslag vilka gjordes vid dettas

[1] Översikt av 1947 års jordabalksförslag lämnades av af Trolle i SvJT 1948 s. 97 ff. (uppsatsen "Lagberedningens förslag till jordabalk").

[1a] Jfr riksdagens prot. I 1970: 44 s. 53.

[1b] Se Westerlind i Svensk sparbankstidskrift 1954 s. 97 ff. ("Den nya tomträttslagstiftningen").

[2] I och för översiktliga framställningar av 1960 års jordabalksförslag får hänvisas till Gärde i SvJT 1960 s. 481 ff. (uppsatsen "Jordabalksrevisionen"), Westerlind i SvJT 1961 s. 431 ff. ("Lagberedningens förslag till ny jordabalk, en allmän översikt") och samme skribent i Svensk lantmäteritidskrift 1961 s. 335 ff. ("En rundvandring i jordabalksförslaget").

granskande från remissinstansernas sida ansågs tala för att en kompletterande utredning verkställdes, innan departementsbearbetningen tog vid. Utredningsarbetet uppdrogs åt en särskild utredningsman (Peter Westerlind; såsom sekreterare och ledamot i LB en av Natanael Gärdes medarbetare åren 1955—1960); ett antal experter ställdes till utredningsmannens förfogande. Uppdraget för utredningsmannen avsåg huvudsakligen bestämningen av fastighetsbegreppet, fastighetsköpets form och panträtten, inte minst frågan om de gemensamma inteckningarna. Utredningen, som av utredningsmannen benämndes jordabalksutredningen, redovisades genom ett betänkande betitlat Reviderat förslag till ny jordabalk och avlämnat under senare delen av år 1963, SOU 1963: 55. I fråga om panträtten innebar jordabalksutredningens förslag en återgång till dåtida rätt såtillvida som ett av LB i 1960 års jordabalksförslag uppställt förbud mot gemensamma inteckningar inte vidhölls. En följd härav var att institutet registrerad bruksenhet fick försvinna. Utöver kapitlen om registrerad bruksenhet respektive inskrivning i sådan enhet (26 respektive 32 kap. i 1960 års förslag) var i jordabalksutredningens förslag ytterligare tre av kapitlen i 1960 års förslag slopade, nämligen kapitlen om ränterätt (9 kap. i 1960 års förslag), födoråd (10 kap. i 1960 års förslag) och vattenfallsrätt (18 kap. i 1960 års förslag). Vid sidan av 1—8 kap., vilka behandlade samma ämnen som motsvarande kapitel i LBs förslag av år 1960, avsåg de särskilda kapitlen i jordabalksutredningens förslag följande ämnesområden, nämligen särskild rättighet till fast egendom (9 kap.), arrende (10—13 kap.), hyra (14 kap.), tomträtt (15 kap.), servitut (16 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (17 kap.), rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (18 kap.), samfällighetsrätt och samfällighetsavtal (19 kap.), hävd till fast egendom (20 kap.), företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (21 kap.), godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (22 kap.), inskrivning i allmänhet (23 kap.), lagfart (24 kap.), inskrivning av tomträtt (25 kap.), handläggning av panträttsärenden (26 kap.), inskrivning av förköpsrätt eller återköpsrätt eller av annan särskild rättighet än tomträtt (27 kap.) samt anteckning i grundbok (28 kap.). Jordabalksutredningen föreslog också vissa ändringar i LBs förslag till promulgationslag.[3]

Efter ytterligare remissbehandling kunde så departementsbearbetningen sätta igång. Resultatet blev ett antal lagrådsremisser, tillsammans innefattande ett fullständigt departementsförslag till ny jordabalk, promulgationslag och erforderlig följdlagstiftning. De remisser som avsåg själva balken var dagtecknade den 11 februari 1966, den 20 januari 1967 och den 19 september 1969; den första remissen var den mest omfattande. I det väsentliga byggde departementsförslaget till balken på LBs respektive jordabalksutredningens lösningar. Vad angick reglerna om jordbruksarrende var underlaget den s. k. arrendelagsutredningens betänkande, SOU 1968: 57. Beträffande annat arrende än jordbruksarrende och beträffande institutet hyra bestod den i departementsförslaget ingående regleringen av dåtida gällande bestämmelser anpassade till balkens system; dåtida gällande bestämmelser i angivna båda ämnen var reformerade genom år 1968 antagna lagar (SFS 1968: 342 respektive

[3] Kortfattad översikt av jordabalksutredningens förslag lämnades av Wilhelmsson i SvJT 1964 s. 143 ff. ("Reviderat förslag till jordabalk").

1968: 346) angående ändring i nyttjanderättslagen. På vissa områden — det rörde framför allt det viktiga panträttsbegreppet — utgjordes departementsförslaget av nykonstruktioner som hade tillkommit först på departementsstadiet. En rad rättsinstitutet som hade innefattats i LBs jordabalksförslag av år 1960 och som hade bibehållits i jordabalksutredningens förslag var utmönstrade i det till lagrådet remitterade departementsförslaget; sålunda saknade detta regler om förköpsrätt (5 kap. i 1960 års förslag, 5 kap. i 1963 års förslag), återköpsrätt (6 kap. i 1960 års förslag, 6 kap. i 1963 års förslag), rätt till andel i samfällt strömfall (20 kap. i 1960 års förslag, 17 kap. i 1963 års förslag), rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (21 kap. i 1960 års förslag, 18 kap. i 1963 års förslag) och rätt till vederlag (reglering inom ramen för 19 kap. i 1960 års förslag, reglering inom ramen för 16 kap. i 1963 års förslag). Sammanfattningsvis må följande noteras om det till lagrådet remitterade departementsförslaget beträffande själva balken. Förslaget inrymde 23 kapitel (jfr ovan lämnade uppgifter om att LBs jordabalksförslag av år 1960 omfattade 33 kapitel och jordabalksutredningens förslag 28 kapitel). Alltjämt iakttogs, liksom i jordabalksutredningens förslag, indelningen i två huvudavdelningar; den första huvudavdelningen i departementsförslaget omfattade 1—18 kap. och den andra 19—23 kap. De särskilda kapitlen behandlade följande ämnen, nämligen fastighet och dess gränser (1 kap.), tillbehör till fastighet (2 kap.), rättsförhållanden mellan grannar (3 kap.), köp, byte och gåva (4 kap.), verkan av att fast egendom frånvinns någon efter klander (5 kap.), panträtt (6 kap.), allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt m. m. (7 kap.), allmänna bestämmelser om arrende (8 kap.), jordbruksarrende (9 kap.), bostadsarrende (10 kap.), anläggningsarrende (11 kap.), hyra (12 kap.), tomträtt (13 kap.), servitut (14 kap.), samfällighetsrätt (15 kap.), hävd till fast egendom (16 kap.), företräde på grund av inskrivning (17 kap.), godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (18 kap.), allmänna bestämmelser om inskrivning (19 kap.), lagfart (20 kap.), inskrivning av tomträtt (21 kap.), inteckning (22 kap.) ävensom slutligen inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt m. m. (23 kap.).[4]

De båda utlåtanden beträffande själva balkförslaget vilka avgavs av två på varandra följande lagrådsuppsättningar efter ett granskningsarbete som sträckte sig över flera år röjde en synnerligen grundlig prövning av konstruktionerna. Det första lagrådsutlåtandet, vilket avsåg balkförslagets huvudsakliga partier, avlämnades den 17 februari 1969, det andra här avsedda utlåtandet avgavs den 20 februari 1970. Åtskilliga erinringar framfördes i lagrådsutlåtandena, men kritiska anmärkningar riktade mot departementsförslagets bärande principer kan inte sägas ha varit levererade. Vid lagstiftningsärendets slutliga handläggande i justitiedepartementet beaktade man i ganska stor omfattning vad lagrådet hade rekommenderat. Den mest väsentliga förändring som företogs var att institutet samfällighetsrätt slopades och att i 15 kap., där samfällighetsrätten ju hade reglerats, intogs regler om rätt till elektrisk kraft; utmönst-

[4] En mycket ingående översikt av innehållet i det till lagrådet remitterade departementsförslaget gavs av Westerlind i Lantmäteristyrelsens meddelande nr 10/1969 s. 28 ff. ("Förslaget till ny jordabalk").

randet av samfällighetsrätten behövde på så sätt inte påverka kapitelföljd och kapitelnumrering i förslaget. Detta förelades därefter riksdagen genom proposition, daterad den 20 mars 1970, 1970: 20. Kompletterande propositioner berörande förslaget till jordabalk avlämnades senare under året, 1970: 142, 146 och 158.[5] Tredje lagutskottet hemställde i utlåtanden den 24 november 1970, 1970: 80 och 82, om vissa jämkningar uti 9, 10, 20 och 22 kap. av jordabalksförslaget. Förslaget antogs därefter av riksdagen med de jämkningar utskottet hade förordat; se riksdagsskrivelse 1970: 443. JB utfärdades i författningssamlingen den 17 december 1970 såsom inledningsvis redan har framgått. Ett lagstiftningsarbete som hade sträckt sig över 160 år hade därmed nått sin fullbordan.

Man kan ibland möta frågan: vad är det egentligen som är *vinningen med JB,* vinningen sammanfattad i få ord?

Som svar på den frågan kan för det första pekas på åtskilliga betydelsefulla sakliga nyheter. Hit hör kanske främst omvandlingen av panträttens allmänna struktur och förändringen av institutet gemensamma inteckningar. Ytterligare exempel är de reviderade formkraven i fråga om fastighetsköpet samt den nya bestämningen av fastighetsbegreppet, ny särskilt beträffande de s. k. industritillbehören; dock är att märka att JBs regler om bestämningen av fastighetsbegreppet föregripits genom den på grundval av LBs jordabalksförslag år 1947 och år 1960 samt framför allt jordabalksutredningens jordabalksförslag tillkomna lagen den 29 juli 1966 (nr 453) om vad som är fast egendom, som trädde i kraft den 1 juli 1967. Som exempel på viktiga nyheter i JB må vidare nämnas bestämmelserna om godtrosförvärv på grund av inskrivning, en markant och måhända ganska radikal nybildning i svensk rätt. Till raden av sålunda antydda mera prominenta nykonstruktioner ansluter sig naturligtvis sedan hela mångfalden av sekundära nyheter.

Detta var de sakliga nyheterna. Nästan lika stor roll som de direkta nybildningarna spelar emellertid moderniseringen och utbyggnaden av redan förefintliga rättsinstitut. Det bör anges som den andra viktiga landvinningen med JB. När här talas om redan förefintliga rättsinstitut, bör beaktas att före JBs ikraftträdande gällande rätt inom jordabalkslagstiftningens sektor representerades inte bara av uttryckliga lagregler. Lagens ofta primitiva gestaltning supplerades i inte ringa omfattning av vad som enligt rättspraxis ansetts vara utfällningen av allmänna rättsgrundsatser. I så måtto har JB här och var åstadkommit en kodifiering av rättsregler som väl redan var mer eller mindre accepterade men som hade skjutit ut över den ålderdomliga lagtextens ordknappa, ibland dunkla avfattning.

Till sist bör framhävas en tredje sida hos JB, en sida som utan tvekan också den har ett egenvärde. Här avses den systematisering av regelstoffet som eftersträvats och väl också, förhoppningsvis, har ernåtts. Att tidigare regler på den civilrättsliga fastighetslagstiftningens område inte fyllde anspråken på en tillfredsställande systematik och överskådlighet får nog anses vara ett faktum. Regleringen var i somliga avseenden så splittrad, att en god överblick var svår

[5] Propositionernas gestaltning av förslaget till jordabalk avspeglas hos Stark, Jordabalken, den nya lagstiftningen med kommentar, första uppl. (Sthlm 1970).

att få. Bl. a. när det gällde att skaffa sig ett grepp om hur en viss rättighetsupplåtelse stod sig gentemot ett äganderättsförvärv eller gentemot en upplåtelse av en annan begränsad sakrätt, var det ofta onöjaktigt beställt med möjligheterna att finna besked på ett och samma håll. Naturligtvis hade de där bristerna samband med att den äldre jordabalkslagstiftningen inte alls återfanns samlad inom ÄJBs ram. Pålappningar hade ju skett gång på gång genom separata lagar, och då hade det inte kunnat undvikas att regler som egentligen bort hållas ihop kommit att hamna på vitt spridda ställen. När nu hela jordabalkslagstiftningen har sammanförts i ett enda stort lagverk följer därav utan vidare helt andra och gynnsammare betingelser för en koncentration av sinsemellan närbesläktade bestämmelser.[6]

Härefter skall *dispositionen av JB och vad som döljer sig bakom de olika kapitelrubrikerna* beröras något närmare än vad som redan har skett.

JB är som nämnts indelad i två huvudavdelningar. Vad som ligger bakom den indelningen är önskemålet att särskilja de egentligt materiella rättsreglerna från de bestämmelser som reglerar inskrivningsförfarandet; de senare är väsentligen av organisatorisk och processuell karaktär. Studerar man de äldre inskrivningsförfattningarna — närmast avses därvid förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fång till fast egendom och förordningen samma dag (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom — visar det sig att dessa författningar inte behandlade bara själva proceduren utan befattade sig också med frågan om inskrivningens sakrättsliga betydelse; de materiella reglerna i det avseendet låg inbyggda i stadganden som gällde förfarandet. Genom en klar åtskillnad mellan de regelkomplex som sysslar med de materiella rättsförhållandena och dem som angår proceduren har man ansett sig kunna vinna en mera enhetlig systematik och en bättre överskådlighet. I överensstämmelse härmed har i den första huvudavdelningen av JB — 1—18 kap. — upptagits den sakrättsliga materian, medan till den andra huvudavdelningen — 19—23 kap. — hänförts de föreskrifter som på det processuella och organisatoriska planet anvisar, hur de materiella grundreglerna skall inverka på inskrivningsförfarandet. Första huvudavdelningen har rubricerats "Rättsförhållanden rörande fast egendom", under det att andra huvudavdelningen bär överskriften "Inskrivningsväsendet".

[6] Det är väsentligt att betona att modernisering och utbyggnad av redan förefintliga rättsinstitut och vid sidan därav systematisering av regelstoffet har ett nästan lika stort egenvärde som tillskapandet av direkta sakliga nyheter. På ett rättsområde av så central och genomarbetad struktur som jordabalkslagstiftningens — de äldsta skrivna regleringarna på området i vårt land härrör från tidig medeltid — är det naturligt att de sakliga nybildningarna inte kan dra till sig det exklusiva intresset, kanske inte ens det dominanta. I en artikel i Jordbrukarnas föreningsblad 22/5 1970, betitlad "Jordabalksförslaget", uttalades bl. a.: "Det framgår av det skrivna att förslaget gör ett positivt intryck. Ändå grips man av en viss tvekan då man väger de 1 600 sidorna i sin hand. Var det nödvändigt att lägga ned så mycken möda på ett arbete som i huvudsak är ett redaktionellt arbete kring gällande rätt?" I belysning av det som här har sagts angående den egentliga vinningen med JB måste den frågan i Jordbrukarnas föreningsblad besvaras med ja. Att arbetet skulle — som det stod i en underrubrik till artikeln i fråga — vara "till stora delar överflödigt" torde däremot på goda grunder böra förnekas.

Inledning (dispositionen av JB)

Första huvudavdelningen inleds som framgått med kapitlet om "Fastighet och dess gränser". Där möter den grundläggande bestämningen av begreppet fast egendom, och vidare vissa viktiga principnormer angående fastighetsgränserna. Det sistnämnda skulle måhända kunna utlösa tvekan, huruvida inte JB i detta hänseende sträcker sig in på FBLs fögderi. Så är emellertid inte fallet. JB har — liksom förhållandet var med ÄJB — ansetts böra ange de allmänna riktlinjerna rörande fastigheternas omfattning och gränser, medan föreskrifter om förfarandet vid bestämning av omfattningen och gränserna tillhör den reglering som hör hemma i FBL. Det betraktelsesättet har varit avgörande för urvalet av de regler som innefattats i JBs 1 kap. om "Fastighet och dess gränser". Också de i 2 kap. med överskriften "Tillbehör till fastighet" intagna reglerna är naturligtvis synnerligen väsentliga när det gäller bestämningen av fastighetsbegreppet; inte bara med hänsyn till kapitelföljden utan även i materiellt avseende ansluter således 2 kap. nära till innehållet i 1 kap. 3 kap., som har rubriken "Rättsförhållanden mellan grannar", reglerar grannelagsrätten. Någon fullständig reglering i ämnet meddelar kapitlet dock inte; de viktiga bestämmelserna om s. k. immissioner finns i miljöskyddslagen den 29 maj 1969 (nr 387), och även andra lagar utanför JB befattar sig med grannelagsrättsliga frågor. Meningen har inte varit annan än att JB skulle, vid sidan av grannelagsreglerna i separata lagar, meddela vissa allmänna civilrättsliga bestämmelser på grannelagsrättens område. 4 kap. med överskriften "Köp, byte och gåva" behandlar de ytterst betydelsefulla förutsättningarna för och konsekvenserna av olika slags överlåtelser av fastighet; utan vidare framstår det som klart att 4 kap. är ett av de mest väsentliga avsnitten i JB. 5 kap. tar sikte på ett mera speciellt läge, nämligen det att någons innehav av fast egendom har angripits med s. k. vindikations- eller klandertalan; kapitlet har rubriken "Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m. m.". Bestämmelserna rör relationerna mellan den som vunnit bifall till sin klandertalan och den som förlorat tvisten; exempelvis kan vara fråga om svarandens skyldighet att utge avkastning som fallit sedan han blivit delgiven stämningen i klanderprocessen. 6 kap. om "Panträtt" är ett annat av de allra viktigaste kapitlen i JB; det säger sig självt. Panträtten är ju vad man med en konventionell term kallar en begränsad sakrätt i fast egendom. Bestämningen begränsad antyder förstås motsatsställningen till den oinskränkta eller, som man brukar säga, den absoluta sakrätten till fast egendom, d. v. s. äganderätten. Andra begränsade sakrätter än panträtt är nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Det har redan framgått att LBs jordabalksversion av år 1960 upptog betydligt fler typer av begränsade sakrätter i fast egendom; jordabalksutredningen knappade som bekant in på beståndet men hade i alla fall fler varianter än den slutliga versionen. Denna har alltså inskränkt de begränsade sakrätterna i fast egendom till att utgöras av endast dessa fyra: panträtt, nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Efter panträttskapitlet följer 7 kap. med "Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft". 7 kap. tillhandahåller således gemensamma regler för samtliga andra begränsade sakrätter än panträtt. Men det är i 7 kap. bara fråga om de fundamentala normerna. Specialregler meddelas i vissa efterföljande kapitel både beträffande de mest frekventa typerna av nyttjanderätt och rörande servitut och rätt till elektrisk kraft. Vad först angår nyttjanderätten, så är ju de vanli-

gaste formerna för nyttjanderättsupplåtelser arrende och hyra; i vår tid har dessutom nyttjanderättsformen tomträtt arbetat sig fram till verklig betydenhet. Specialbestämmelserna om arrende är inrymda i JBs 8—11 kap., varvid 8 kap. ger regler om "Arrende i allmänhet" medan 9—11 kap. vart för sig behandlar "Jordbruksarrende", "Bostadsarrende" respektive "Anläggningsarrende". I det föregående har nämnts att underlaget för regleringen i kapitlet om jordbruksarrende var arrendelagsutredningens betänkande av år 1968 samt att reglerna om bostadsarrende och anläggningsarrende motsvarar vad som var gällande lagstiftning vid tiden för JBs tillkomst; tilläggas må att sagda lagstiftning om bostadsarrende och anläggningsarrende, antagen år 1968, jämväl den baserade sig på vad som hade föreslagits av arrendelagsutredningen, närmare bestämt i betänkandet SOU 1966: 26. Också beträffande reglerna om "Hyra", vilka möter i JBs 12 kap., har ovan kunnat utläsas att de motsvarar vid JBs tillkomst gällande bestämmelser i ämnet, senast reformerade år 1968. Grundvalen för den revision av hyresreglerna som verkställdes det året och för de nyheter som då infördes i 3 kap. nyttjanderättslagen, där ju hyreslagstiftningen var att finna före JBs ikraftträdande, är delvis att söka i den s. k. hyreslagskommitténs betänkande SOU 1961: 47 och i de s. k. hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande SOU 1966: 14. JBs hyreskapitel är i yttre mening synnerligen vidlyftigt — det inrymmer inte mindre än 73 paragrafer — och kommer väl på samma sätt som fallet var med 3 kap. nyttjanderättslagen att för den stora allmänheten framträda såsom en fristående "hyreslag". Men som angetts här ovan är det i 7 kap. som de grundläggande normerna beträffande nyttjanderätt är att söka, och detta gäller också hyra; den rent sakrättsliga regleringen rörande jämväl hyra meddelas väsentligen i det sistnämnda kapitlet. 13 kap. behandlar tomträttsinstitutet, vilket som sagt är en nyttjanderätt; kapitelrubriken är "Tomträtt". Redan här ovan har antytts att tomträtten numera är av stor praktisk betydelse. Detta är angeläget att understryka, eftersom tomträtten i uttalanden från mindre initierat håll framställs som en upplåtelseform vilken bara har begränsad användning. Det är därför viktigt att ha förtrogenhet med tomträttsreglerna, som ofta är missuppfattade, också av jurister. 14 kap. rör "Servitut". Etablerandet av ett servitutsförhållande står, fastän det sker genom privaträttslig överenskommelse, fastighetsbildning nära; också är reglerna i JBs 14 kap. genom hänvisning direkt anknutna till vissa bestämmelser i FBL. 15 kap. JB innehåller som sagt specialreglerna rörande rätt till elektrisk kraft. Därmed är specialregleringen beträffande vissa begränsade sakrätter avklarad. JBs tre nästföljande kapitel, 16—18, vilka avslutar innehållet i JBs första huvudavdelning, befattar sig med annat. 16 kap. rör "Hävd till fast egendom". Bestämmelserna hade sin motsvarighet i den intill JBs ikraftträdande gällande förordningen den 22 april 1881 (nr 17 s. 1) om tjuguårig hävd. Hävd såsom förvärvsgrund förutsätter enligt JB, att innehavaren av den fasta egendomen fått lagfart på egendomen och därefter innehaft den med äganderättsanspråk under viss tid. Någon form av urminnes hävd — ÄJBs regler om hävd handlade om sådant slags hävd som ju inte förutsätter lagfart — har inte tagits med i JB. 17 kap. upptar reglerna om "Företräde på grund av inskrivning". Det är här man alltså möter den mekanism som i konkurrenssituationer avgör vilken av de konkurrerande sakrätterna som skall gå före den eller de andra. Och 18 kap. har rubriken "Godtrosförvärv på grund av inskriv-

ning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall". Att reglerna om godtrosförvärv är en väsentlig nyhet är berört i det föregående.

Andra huvudavdelningen — med överskriften "Inskrivningsväsendet" — har som upptakt 19 kap:s "Allmänna bestämmelser om inskrivning". Där anges vad som är inskrivningsärende, var inskrivningsärende handläggs, att det upptas på inskrivningsdag, vad som skall gälla angående besluts införande i fastighetsbok eller tomträttsbok etc. 20 kap. innehåller föreskrifterna om "Lagfart". 21 kap. ger motsvarande bestämmelser rörande "Inskrivning av tomträtt". Inskrivning är termen både för inskrivningen av själva tomträttsupplåtelsen och för inskrivningen av tomträttens övergång på ny innehavare; termen lagfart begagnas sålunda inte i tomträttssammanhanget. 22 kap. handlar om inskrivning av panträtt. För sådan inskrivning har man i JB såsom särskild benämning valt den förut i ett vidare sammanhang brukade termen inteckning; kapitlet har därför rubriken "Inteckning". Det är givet att 22 kap. med dess bestämmelser om inteckning har nära samband med 6 kap. med dess grundbestämmelser om panträtt. Stadgandena om inteckning i 22 kap. avser såväl inteckning i fast egendom som inteckning i tomträtt. Så kommer därefter JBs avslutningskapitel, 23 kap., med föreskrifter om "Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft". Här regleras följaktligen all den inskrivning som återstår; också 23 kap. avser både inskrivning i fast egendom och inskrivning i tomträtt.

Något skall härefter sägas om de *rättsinstitut vilka fanns med i LBs jordabalksförslag av år 1960 men inte återfinns i JB*, nämligen förköpsrätten, återköpsrätten, ränterätten, födorådet, vattenfallsrätten, rätten till andel i samfällt strömfall, rätten till vederlag i servitutsförhållanden och samfällighetsrätten.[7] Som framgått gavs incitamentet till slopandet av ränterätten, födorådet och vattenfallsrätten utav jordabalksutredningen, medan frågan om utmönstrandet av övriga nu ifrågavarande institut väcktes på departementsplanet, såvitt angår samfällighetsrätten dock först sedan lagrådet anfört såsom sin åsikt, att rättigheten vore obehövlig.

Genom lagen den 22 december 1943 (nr 884) om arrendators förköpsrätt infördes en legal förköpsrätt för arrendator beträffande vissa jordbruksarrenden. I 5 kap. av 1960 års jordabalksförslag (jfr ovan) upptog LB dels en motsvarighet till arrendators legala förköpsrätt, dels en nybildning som benämndes avtalad förköpsrätt. Genom detta senare rättsinstitut ville LB öppna generell möjlighet för ägare av fast egendom att medelst privaträttslig upplåtelse tillförsäkra sig själv eller annan företrädesrätt till förvärv av egendomen

[7] Såsom utvisats här ovan hade 21 kap. i 1960 års jordabalksförslag och 18 kap. i 1963 års jordabalksförslag rubriken "Rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet". I JB återfinns regleringen av "rätt till elektrisk kraft" men däremot inte bestämmelser som motsvarar ifrågavarande förslags stadganden om rätt till "annan sådan nyttighet". Emellertid har utmönstrandet av sistnämnda stadganden inte ansetts behöva beröras i förevarande översikt av regler i 1960 års jordabalksförslag utan motsvarighet i den slutgiltiga lagutformningen. Inte heller berörs utmönstrandet av institutet bruksenhet, vilket institut såsom antytts hade upptagits i 1960 års jordabalksförslag såsom ett slags ersättning för det enligt sagda förslag slopade institutet gemensam inteckning.

när denna framdeles såldes. Avtalad förköpsrätt föreslogs kunna upplåtas även till förmån för ägare av fastighet i denna hans egenskap. Förköpsrätten avsågs skola komma till stånd genom inskrivning i grundbok. Rätten skulle inte gälla utöver 50 år, om den tillförsäkrats annan än kronan eller kommun. Jordabalksutredningen lät som sagt förköpsrätten kvarstå i sitt reviderade jordabalksförslag (5 kap.). I det till lagrådet remitterade departementsförslaget slopades såväl den avtalade förköpsrätten som den legala. Något påtagligt behov för den enskilde fastighetsägaren att kunna utfästa förköpsrätt hade inte visats föreligga, konstaterades det. Dessutom åberopades att flera remissinstanser hade uttryckt farhågor för att den avtalade förköpsrätten skulle komma att få ogynnsamma verkningar. Vad angår den legala förköpsrätten hade arrendelagsutredningen föreslagit dess upphävande. Rättigheten hade ännu i slutet av 1960-talet inte kommit till användning annat än i ett begränsat antal fall. Bestämmelserna ansågs ha försvårat strukturrationalisering och ha avhållit jordägarna från att upplåta mark på arrende. Enligt departementschefens mening uppfyllde JBs regler om minimitid och rätt till förlängning (se ang. sagda regler 9 kap. 2—14 §§ JB) berättigade krav på besittningsskydd för arrendator. Han anslöt sig därför till arrendelagsutredningens mening om obehövligheten av att ha tillgång till institutet legal förköpsrätt för arrendator. I samband med JBs ikraftträdande har 1943 års lag om sådan förköpsrätt upphört att gälla.

Bestämmelserna om återköpsrätt i 6 kap. av 1960 års jordabalksförslag och i kapitlet med samma nummer i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963 motsvarade utan några mera genomgripande ändringar i sak innehållet i lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom. Återköpsrätt enligt 1924 års lag fick förbehållas endast vid försäljning av fastighet som tillhörde kronan, kommun eller municipalsamhälle eller annars var i allmän ägo. Återköpsrätt skulle stipuleras i köpehandlingen och var giltig bara om den förknippades med villkor om skyldighet för fastighetsägaren att använda fastigheten för visst ändamål eller underlåta viss användning. Rätten var för sin giltighet beroende av att den inskrevs inom viss tid efter det att köparen hade vunnit lagfart å sitt fång. Återköpsrätt kunde utövas endast i vissa av lagen angivna fall, t. ex. när villkor som hade avtalats angående fastighetens användning åsidosattes. Löseskillingen skulle fastställas efter värdering enligt vissa normer. Rörande den utsträckning i vilken återköpsrätt hade förbehållits vid försäljning av jord i allmän ägo noterades vid departementsbehandlingen av jordabalksärendet att antalet fall av återköpsrättsinskrivning (inteckning) under åren 1925—1931 hade understigit tio om året men att årliga antalet sådana inskrivningar därefter successivt hade ökat och för år 1962 uppgått till hela 388. Från vissa remissinstansers sida hade emellertid ifrågasatts om institutet återköpsrätt verkligen vore så behövligt att det borde överföras till den tilltänkta balken. Departementschefen fann vid sin prövning, att institutet i vart fall måste antas komma att utgöra en undantagsföreteelse. Redan av detta skäl vore det opraktiskt att belasta jordabalkslagstiftningen med institutets relativt omfattande regelsystem. Därtill komme att återköpsinstitutet hade ett visst offentligrättsligt inslag som gjorde institutet mindre väl lämpat för reglering i en lag av jordabalkens karaktär, förklarade departementschefen. Genom särskild lagstiftning under år 1968 (SFS 1968: 688) upphävdes giltigheten av lagen om återköpsrätt från utgången av år 1968.

Inledning (slopade rättsinstitut)

Med stöd av stadgandena i 54 § inteckningsförordningen kunde en upplåtelse av s. k. avkomsträtt vinna sakrättsligt skydd genom inskrivning (inteckning) i fastighetsbok. I praxis hade sinsemellan tämligen olikartade rättigheter inrymts under beteckning avkomsträtt. Oftast hade det varit fråga om födoråds- och undantagsrättigheter, och vanligen hade upplåtelsen därvid omfattat inte bara pengar eller varor utan också andra förmåner, såsom bostad och vissa tjänsteprestationer. Emellertid hade bestämmelserna om avkomsträtt vunnit tillämpning också på upplåtelser av prestationer i enbart pengar eller varor. Gemensamt för de nu nämnda rättighetsupplåtelserna var att ägaren av den besvärade fastigheten hade skyldighet att till rättighetshavaren fullgöra vissa fortlöpande eller periodiskt återkommande prestationer i varor, tjänster eller pengar eller att tillhandahålla bostad. I LBs jordabalksförslag av år 1960 innehöll 9 och 10 kap. såsom förut nämnts regler om vissa motsvarigheter till avkomsträtt, nämligen i det förra kapitlet ränterätt, som skulle avse rätt till penningränta, och i det senare kapitlet födoråd, varmed avsågs upplåtelse i syfte att tillförsäkra någon försörjning från fast egendom av förmåner såsom varor, tjänster eller pengar eller rätt till bostad eller annat nyttjande av fastigheten. Jordabalksutredningen utmönstrade dessa institut på följande grunder. Utredningen ansåg sig kunna anta, att födoråds- och undantagsupplåtelserna numera vore ställda på avskrivning. Därtill komme att enligt utredningens mening en ålderdomsförsörjning som anordnades genom födorådsupplåtelse företedde vissa otidsenliga, mindre önskvärda drag. Det sakrättsliga arrangemanget hade sitt berättigande endast när det gällde att trygga bostadsförmånen. En isolerad sådan upplåtelse lydde emellertid redan enligt LBs jordabalksförslag under vanliga regler angående nyttjanderätt. Det väsentliga skälet till att jordabalksutredningen föreslog att instituten födoråd och ränterätt slopades bestod dock i att dessa rättigheter skulle enligt utredningens uppfattning vara besvärande för den ordning utredningen ville ha genomförd beträffande ekonomisk ansvarsgemenskap mellan flera fastigheter. Även det exekutiva förfarandet skulle komma att kompliceras av dessa rättsbildningar. De åberopade argumenten till förmån för utmönstringen ansåges visserligen nästan samtliga ha större avseende på födorådet än på ränterätten. Ränterätten borde emellertid väsentligen ses såsom ett komplement till födorådet, och utredningen hade inte funnit klara belägg för att ränterätten, om födorådet finge utgå, skulle behövas för den något förändrade rollen som helt självständig rättsbildning. Departementschefen biträdde jordabalksutredningens åsikt, att dessa båda institut inte borde upptas i den nya jordabalkslagstiftningen.

Institutet vattenfallsrätt infördes i svensk lagstiftning år 1911, och reglerna därom upptogs i 4 kap. nyttjanderättslagen tillsammans med tomrättsbestämmelserna. I samband med att tomträtten reformerades genom 1953 års lagstiftning utbröts bestämmelserna om vattenfallsrätt ur sitt sammanhang med tomträttsreglerna och fick bilda ett särskilt kapitel — 5 kap. — i nyttjanderättslagen. Vattenfallsrätten utgjorde en nyttjanderätt präglad av betydande likställdhet med fast egendom; vattenfallsrätten hade i så måtto nära släktskap med tomträtten. Likställdheten med fast egendom kom främst till uttryck däri, att vattenfallsrätten kunde vara objekt för fordringsinteckning och andra begränsade sakrätter. Vattenfallsrätt kunde avse nyttjande av strömfall med eller utan utmål av mark och kunde upplåtas endast av kronan. I många av-

seenden reglerades vattenfallsrätten av samma bestämmelser som tomträtten. Detta gällde exempelvis beträffande formkraven vid upplåtelse och överlåtelse av rättigheten samt beträffande vad som skulle gälla i fråga om inskrivning. I några väsentliga hänseenden skilde sig emellertid de båda instituten från varandra. Sålunda uppläts vattenfallsrätten för viss tid, för övrigt utan lagstadgad rätt till förlängning av avtalet. En annan betydelsefull skillnad låg i att vid vattenfallsrätt skulle gälla lösenskyldighet för fastighetsägaren bara om detta uttryckligen hade bestämts i upplåtelseavtalet. Vattenfallsrätten blev i praktiken använd i synnerligen ringa utsträckning. Totala antalet upplåtelser torde ha understigit tio; den sista upplåtelsen skedde år 1941. Jordabalksutredningen fann mot bakgrunden av institutets ytterst begränsade utnyttjande klarlagt, att vattenfallsrätten — i LBs jordabalksförslag av år 1960 reglerad uti 18 kap. — åtminstone dåmera var en obehövlig rättskonstruktion som tryggt kunde avskaffas. Departementschefen anslöt sig till detta ställningstagande.

Enligt 2 kap. 7 § vattenlagen den 28 juni 1918 (nr 523) har en delägare i samfällt strömfall under vissa förutsättningar rätt att lösa till sig hela strömfallet. Sådan rätt tillkommer honom, om han antingen ensam eller tillsammans med delägare som lämnat honom medgivande att tillgodogöra sig strömfallet äger mer än hälften av strömfallet. Såsom delägare i strömfall betraktas emellertid endast den som har del i den samfällighet till vilken strömfallet hör. Ett medgivande för någon att tillgodogöra sig den på viss fastighet belöpande andelen i strömfallet anses inte som överlåtelse av äganderätt eller upplåtelse av servitut. Medgivandet kan följaktligen inte heller vinna sakrättsligt skydd genom inskrivning (se NJA 1957 s. 787). Först genom vattendomstolens dom, varigenom sökanden berättigats utbygga strömfallet och lösa till sig de andelar han inte redan äger, har medgivandet blivit gällande mot var och en. Problemet att bereda sakrättsligt skydd för en upplåtelse av andel i samfällt strömfall har länge varit uppmärksammat. Den lösning LB förordade i 1960 års jordabalksförslag genom de i förslagets 20 kap. inrymda reglerna (i jordabalksutredningens förslag uti 17 kap.) innebar, att en ny rättighetstyp skulle tillskapas. En delägare i ett samfällt strömfall skulle alltså i stället för att sälja sin andel — en sådan överlåtelse skulle alltjämt vara ogiltig — kunna upplåta en begränsad sakrätt i sin fastighet och därigenom tillförsäkra sin medkontrahent möjlighet att erhålla erforderlig majoritet när det gällde rätten att disponera över strömfallet. Upplåtelsen skulle, något närmare angivet, medföra rätt för rättighetshavaren att mot det vederlag och på de övriga villkor som kunde vara avtalade tillgodogöra sig vattnet i strömfallet i vad det belöpte på delägarens andel samt att utöva den befogenhet att lösa strömfallet som enligt vattenlagen kunde tillkomma delägaren. Upplåtelsen, som alltså var avsedd att utgöra ett led i lösenförfarandet enligt 2 kap. 7 § första stycket vattenlagen, skulle avse all framtid, men dess bestånd skulle vara beroende av att rättighetshavaren inom viss tid, högst 50 år från dagen för upplåtelsen, sökte medgivande till strömfallets tillgodogörande. Frågan om behovet av att tillskapa ett rättsinstitut av den karaktär LB hade föreslagit kom uti ett annat läge i och med att revisionen av fastighetsbildningslagstiftningen kunde förutsättas leda till att hindren för avstyckning av en fastighets andel i samfälld mark skulle komma att undanröjas (se 10 kap. 1 § första st. FBL). Utifrån denna förutsättning, som sedermera visade sig bli uppfylld, upptogs i det till

lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk i 4 kap. en regel som innebar att överlåtelse av andel i samfälld mark skulle vara giltig under den betingelsen att fastighetsbildning komme till stånd (se 4 kap. 9 § JB). Det skulle således bli möjligt att genom fastighetsbildning skapa sakrättsligt skydd åt förvärv av andelar i samfällt strömfall. Ett konstaterande av dylikt slag ansågs dock inte nödvändigtvis vara liktydigt med att LBs konstruktion med en begränsad sakrätt borde avfärdas. Det skulle eventuellt kunna göras gällande — hette det i lagrådsremissen beträffande jordabalksförslaget — att olägenheterna med en tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningens regler om avstyckning måste bli betydande eller att syftet, d. v. s. sakrättsligt skydd för rättighetsförvärv i och för erhållande av majoritet enligt 2 kap. 7 § vattenlagen, inte motiverade så långtgående åtgärder som överlåtelse av äganderätt och åtföljande avstyckning. I det förra hänseendet fanns det dock ingen anledning till oro, yttrade departementschefen fortsättningsvis. Visserligen komme ibland att tillskapas andelsfastigheter, men dessa bleve i regel, nämligen i samtliga situationer då en utbyggnad av strömfallet ägde rum, bestående bara under en övergångstid. Vad den senare invändningen anginge vore att märka att den begränsade rättighet LB hade föreslagit inte i praktiken skilde sig nämnvärt från äganderätt. Nu redovisade överväganden föranledde departementschefen att inte i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till ny jordabalk ta upp institutet rätt till andel i samfällt strömfall.

I servitutsavtal kan naturligtvis bestämmas att den härskande fastighetens ägare skall utge vederlag för servitutet. Två huvudtyper av vederlag förekommer. Den ena innebär, att vederlaget fixeras till ett belopp en gång för alla och den andra att vederlaget utgår i form av årliga eller på annat sätt periodiskt bestämda avgifter. Uti den lagstiftning som gällde intill JBs ikraftträdande fanns inte någon uttrycklig reglering av servitutsvederlagets rättsliga behandling. LB fann i sitt jordabalksförslag av år 1960 en sådan reglering påkallad såvitt avsåg periodiskt vederlag; bestämmelserna därom upptogs i förslagets 19 kap., d. v. s. i servitutskapitlet (i jordabalksutredningens förslag uti 16 kap.). Den grundläggande bestämmelsen föreskrev, att med servitut finge förenas skyldighet för den härskande fastighetens ägare att för servitutet utge vederlag i särskilda poster att under servitutets bestånd erläggas på viss återkommande förfallodag antingen med oförändrat belopp eller med belopp som efter angivna grunder fastställdes för varje förfallodag. I bestämmelsen gavs vidare föreskrifter för det fall att servitutet vore upplåtet till förmån för flera fastigheter gemensamt. Rörande innebörden av den föreslagna regleringen av vederlaget i servitutskapitlet må vidare nämnas att vid överlåtelse av fastighet varmed vore förenad skyldighet att utge periodiskt vederlag nye ägaren under vissa förhållanden skulle svara för belopp som förre ägaren haft att utge, i den mån beloppet hade förfallit till betalning inom sex månader före nye ägarens tillträde av fastigheten. I motiven anförde LB, att servitutsvederlagets ställning enligt dåvarande rätt syntes vara i viss mån oklar. Komme den härskande fastigheten i ny ägares hand, överginge därmed servitutsrätten på denne. Hade äganderättsövergången skett genom frivillig överlåtelse, syntes det däremot enligt LB inte kunna antas att också skyldigheten att erlägga vederlaget utan vidare överginge på förvärvaren. En dylik bundenhet för ny ägare skulle strida mot allmänna sakrättsliga principer. Av allmänna grundsat-

ser rörande ömsesidiga rättsförhållanden finge emellertid anses följa att den till vilken den härskande fastigheten hade överlåtits såtillvida vore bunden av en i upplåtelsen intagen bestämmelse om vederlag att hans befogenhet att utöva servitutet vore beroende av att vederlaget erlades. Den tjänande fastighetens ägare finge nämligen anses vara behållen vid sin rätt att på grund av utebliven betalning häva servitutet, och detta vare sig den uteblivna betalningen avsett den förre ägaren eller endast den nye ägaren. LB framhöll vidare, att periodiskt utgående vederlag dåförtiden kunde under vissa förhållanden intecknas i den härskande fastigheten, nämligen såsom rätt till avkomst enligt 54 § inteckningsförordningen, och påpekade att någon motsvarighet till nämnda bestämmelse inte funnes med i LBs jordabalksförslag. Enligt LBs uppfattning kunde den tjänande fastighetens ägare ha ett starkt intresse av att ny ägare till den härskande fastigheten utan särskilt åtagande bleve förpliktad att utge vederlaget oberoende av om han ville utöva servitutet eller inte. Enligt LB vore vederlaget nämligen inte sällan större än den värdeminskning av den tjänande fastigheten som servitutsbelastningen innebure. Vid departementsbehandlingen av jordabalksärendet bedömdes emellertid åtskilliga förhållanden tala emot ett införande av den rättighetstyp LB hade förordat. Bl. a. anfördes att det tilltänkta sakrättsliga skyddet vore ofullständigt, eftersom det vore begränsat till att vid överlåtelse göra den härskande fastighetens nye ägare personligen ansvarig för vederlaget; någon förmånsrätt till betalning ur den härskande fastigheten innebure ju rättigheten inte. En begränsning av värdet utav det föreslagna institutet låge även däri, att det avsåge bara periodiskt vederlag, inte dessutom engångsvederlag. Ytterligare androgs att behovet av och utrymmet för servitutsupplåtelser av rent privaträttslig natur finge antas komma att för framtiden minska i betydande grad, särskilt inom tätbebyggelseområdena. I detta hänseende var bl. a. att märka den väsentliga utvidgning av officialservitutens användning som kunde väntas bli följden av fastighetsbildningslagstiftningens reformerande. Sammanfattningsvis förklarade departementschefen, att det inte borde komma i fråga att belasta jordabalkens regelsystem med en ny sakrätt som sålunda redan från början kunde förutses få en alltmera begränsad tillämpning, försåvitt inte ett påtagligt behov av sakrätten förelåge på grund av särskilda skäl. LB hade emellertid knappast förmått påvisa, att det i praktiken yppats något behov av en sakrättslig reglering av det periodiska servitutsvederlaget i föreslagen riktning och omfattning. Vad särskilt anginge det av LB åberopade argumentet, att den möjlighet som enligt dåvarande rätt funnes att under vissa förhållanden få periodiskt vederlag intecknat som rätt till avkomst försvunne med den nya jordabalkslagstiftningens ikraftträdande, ville departementschefen påpeka — förutom att dylika inteckningar nog vore sällsynta — att den tjänande fastighetens ägare givetvis alltid kunde skydda sig genom att såsom villkor för upplåtelse av servitutet ställa krav på att den härskande fastighetens ägare pantförskreve sin fastighet såsom säkerhet för att vederlaget behörigen fullgjordes. Departementschefen hade av nu angivna skäl inte funnit motiverat att i jordabalken uppta en sakrättslig reglering av det periodiska servitutsvederlaget.

Bakgrunden till stadgandena om samfällighetsrätt, upptagna i 22 kap. av LBs jordabalksförslag utav år 1960, i 19 kap. av jordabalksutredningens jordabalksförslag och i 15 kap. av det till lagrådet remitterade departementsförslaget till

ny jordabalk, var ungefär den följande. Även om den rättsliga indelningen i fastigheter har till riktlinje, att de särskilda fastigheterna skall vara inbördes självständiga, är det tydligt, att detta syfte endast tillnärmelsevis kan nås. För att en fastighet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt kan den i olika hänseenden vara beroende av en eller flera andra fastigheter. Före JBs ikraftträdande gällande svensk rätt tillhandahöll viss speciallagstiftning om en efter offentligrättslig prövning anordnad samverkan mellan fastigheter. Exempel härpå är — om tills vidare får bortses från lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar — bestämmelserna om vägsamfällighet i lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar. Några regler rörande en avtalsmässigt tillkommen samverkan mellan ägarna av flera fastigheter för främjandet av ett för dessa fastigheter gemensamt ändamål fanns däremot inte. Intresset att till förmån för en fastighet ta annan eller andra fastigheter i anspråk kunde visserligen i skilda avseenden tillgodoses genom servitut, såsom i fråga om tillfartsvägar, upplagsplatser och ledningar för vatten, avlopp eller kraftöverföring. Men i servitutet inryms bara i begränsad omfattning skyldighet för den tjänande fastighetens ägare att utöva viss verksamhet till förmån för den härskande fastigheten. Servitutsinstitutet visar sin begränsning även däri, att det inte anvisar någon närmare reglering av hur själva samverkan skall organiseras när fråga är om att gagna ett intresse av det här slaget. De i angivna förslagsversioner upptagna reglerna om samfällighetsrätt ville fylla behovet av att på privaträttslig väg få en samverkan mellan fastigheter till stånd. Delvis parallellt med LBs arbete på samfällighetsreglernas konstruerande hade inom fastighetsbildningskommittén, d. v. s. den kommitté på vars huvudbetänkande SOU 1963: 68 FBL bygger, utarbetats bestämmelser som inspirerats främst av tätbebyggelseorternas speciellt trängande behov av gemensamhetsanordningar. Bestämmelserna innefattades i ett år 1963 framlagt förslag till särskild lag om vissa gemensamhetsanläggningar, SOU 1963: 23. På det lagförslaget stöder sig den omnämnda lagen av år 1966 om vissa gemensamhetsanläggningar. Regleringen i den lagen skiljer sig från jordabalksförslagens samfällighetskonstruktion framför allt däri att, medan den senare representerar en lösning via en rent frivillig samverkan, lagen om vissa gemensamhetsanläggningar grundar sig på att fastighet eller tomträtt skall tvångsvis kunna dras in i samverkanskollektivet. Initiativet till inrättande av anläggning enligt gemensamhetslagen tas antingen av fastighetsägare respektive tomträttshavare, som anser sig vara i behov av anläggningen, eller också av byggnadsnämnden. Initiativtagaren har att vända sig till länsstyrelsen, på vilken det ankommer att förordna förrättningsman för frågans närmare prövning. Beslutet om anläggningens inrättande träffas av förrättningsmannen, dock att förfarandet förutsätts bereda visst utrymme för att frivilliga överenskommelser mellan berörda subjekt skall komma till stånd och inverka på anläggningsbeslutets innehåll. Vid ärendets behandling äger därjämte byggnadsnämnden ett avgörande inflytande. Finner nämnden en förordad lösning strida mot fastställd plan eller bestämmelser, som gäller med avseende på markens bebyggande, eller eljest föranleda en från allmän synpunkt olämplig bebyggelse eller markanvändning i övrigt, kan nämnden genom att vägra medgivande till företaget förhindra anläggningens inrättande. Förrättningsmannens beslut kan överklagas på judiciell väg. Angående relationen mellan lagen om gemensam-

hetsanläggningar och de tilltänkta reglerna om samfällighetsrätt hade en av förespråkarna för de sistnämnda reglerna uttalat, att bestämmelser vilka som gemensamhetslagens närmast med tanke på stadssamhällenas förhållanden introducerat en genom myndighets medverkan tillkommen samfällighetstyp utmärkt väl kompletterade det på frivilligt avtal baserade rättsinstitutet samfällighetsrätt enligt jordabalkslagstiftningen. I kombination med varandra kunde dessa båda lagstiftningar förväntas skapa en tillfredsställande täckning för de skiftande samverkansbehov som gåve sig till känna. Någon motsatsställning eller konkurrens vore det alltså inte fråga om. Inledningsparagrafen i respektive kapitel om samfällighetsrätten gav uttryck just för intentionen med det förordade institutet; genom avtal mellan ägarna av två eller flera fastigheter, samfällighetsavtal, skulle kunna upplåtas samfällighetsrätt i fastigheterna för att tillgodose en för fastigheterna gemensam anläggning av stadigvarande betydelse för dem. Viss exemplifiering lämnades; parkeringsanläggning, lekplats, ledning, värmeanläggning. Samfällighetsrätten kunde sägas ha en associationsrättslig sida, i det att fastigheterna vad anginge det gemensamma ändamålet, den gemensamma anläggningen, utgjorde en samfällighet. Inom samfälligheten skulle ägarna av fastigheterna ha att i samarbete med varandra förverkliga samverkansändamålet i fråga. Institutet skulle dessutom ha en sakrättslig innebörd på så sätt, att varje blivande ägare av fastighet inom samfälligheten skulle vara bunden vid samverkansförpliktelsen. Delaktigheten i samfälligheten skulle vara förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och finge inte överlåtas särskilt, stod det i lagtexten. För ägarna av de intresseförbundna fastigheterna skulle till följd av delaktigheten i samfälligheten uppkomma inbördes rättigheter och skyldigheter. Ägarna skulle ha anspråk på att komma i åtnjutande av de förmåner som samfälligheten hade till syfte att bereda. I gengäld skulle de vara skyldiga att genom tillskott i pengar bidra till kostnaderna för samfällighetens verksamhet. En i samfälligheten ingående fastighet skulle emellertid kunna belastas i vidare mån än genom skyldigheten att bidra till kostnaderna. På fastighetens ägare skulle nämligen också kunna läggas besvär av servitutsmässig art, såsom skyldighet att tåla att fastigheten utnyttjades för samfällighetsverksamheten, och vidare, efter direkt åtagande från fastighetsägaren, en förpliktelse för honom att fullgöra vissa arbetsprestationer till förmån för samfälligheten. Att märka är att en sådan prestationsskyldighet inte alls behövde hållas inom de snäva gränser som gäller i ett servitutsförhållande. Ägare av fastighet inom en samfällighet skulle t. ex. kunna ha att sörja för driften av den anläggning som samfällighetens bildande gått ut på att skapa och hålla igång. Beträffande den associationsrättliga sidan krävdes självfallet åtskilliga lagstadganden. LB hade utarbetat noggranna bestämmelser på det området. Vid departementsbehandlingen ansågs att dessa stadganden, som ju hade en annan karaktär än jordabalkslagstiftningens regler i gemen, lämpligen kunde tas in i särskild författning. Samtidigt menade man, att de associationsrättsliga stadgandena borde bli gemensamma för de privaträttsliga samfällighetsbildningarna och de offentligrättsliga sammanslutningarna enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Resultatet av dessa bedömanden blev, att stadgandena i fråga inrymdes i lagen om gemensamhetsanläggningar vartill departementsförslagets kapitel om samfällighetsrätt hänvisade i denna del. — Det visade sig emellertid vid lagrådsgranskningen att lagrådet

anlade mycket negativa aspekter på LBs samfällighetskonstruktion och ifrågasatte lämpligheten av att ta med samfällighetsrätten i den nya jordabalken. Utgångspunkten för lagrådets överväganden i detta spörsmål var en jämförelse mellan bestämmelserna om samfällighetsrätt och reglerna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Lagrådet medgav därvid visserligen, att det funnes ett visst område inom vilket samverkan inte kunde åstadkommas enligt sagda lag utan bara genom avtal enligt samfällighetsreglerna. Dock ansåge lagrådet att värdet av att i sådana fall kunna åstadkomma samverkan genom upplåtelse av samfällighetsrätt vore begränsat. Enligt lagrådets mening vore nämligen de grundläggande bestämmelserna om samfällighetsrätt inte utformade så, att samfälligheten finge fullt tillfredsställande stadga och trygghet. Förslagets svagheter ansåges inte helt kunna undanröjas utan att ingrepp skedde i förslagets grunder. Sammanfattningsvis ställde lagrådet frågan, huruvida inte dominerande skäl talade för att, i de fall då gemensamhetsanläggning inte kunde inrättas, den enskilde hänvisades till att som dittills lösa samverkansfrågor genom avtal utan stöd av särskild rättslig reglering. Departementschefen uttalade i anledning av lagrådets synpunkter i detta ämne att planerade ändringar i lagen om vissa gemensamhetsläggningar kunde väntas leda till ett förenklat förfarande framför allt beträffande tillkomsten av en gemensamhetsanläggning men också när det gällde att anpassa samverkanskollektivet till ändrade förhållanden, exempelvis ändringar i fastighetsindelningen. Denna omständighet gåve grund för antagande att lagen om vissa gemensamhetsanläggningar åtminstone på längre sikt komme att erbjuda ett jämförelsevis enkelt och billigt förfarande för att åstadkomma samverkan mellan fastigheter. Härtill komme att det resultat som uppnåddes genom tillämpning av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar under alla förhållanden bleve bättre än det som kunde uppnås genom upplåtelse av samfällighetsrätt med hänsyn till den större stadga och trygghet som erhölles enligt lagen i fråga. Det kunde därför ofta vara rimligt även för de enkla fallen att underkasta sig den omgång och de kostnader en förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar förde med sig. Om det i ett visst fall skulle te sig omotiverat för fastighetsägarna att föranstalta om förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar, hade de — såsom lagrådet framhållit — alltid möjlighet att lösa frågan genom avtal utan sakrättsligt underlag. Departementschefen fann alltså vid avlåtandet av propositionen rörande jordabalksförslaget skäl att utesluta samfällighetsrätten.[8]

Slutligen skall i det inledande avsnittet nämnas *något om innehållet i viss ny lagstiftning med nära anknytning till JB.*

Det har redan nämnts, att FBL är den andra tunga komponenten i serien av nya lagar som syftar till en nästan allsidig reformering av fastighetslagstiftningen. I vissa hänseenden föreligger för övrigt en nära hopkoppling mellan konstruktionerna i JB och dem i FBL; såsom exempel kan anföras det redan berörda sambandet mellan gränsreglerna i de båda lagstiftningarna.

[8] Åtgärden väckte visst uppseende bl. a. av det skälet, att i den proposition som låg till grund för FBL, prop. 1969: 128, hade i vissa sammanhang åberopats existensen av samfällighetsreglerna såsom stöd för ställningstaganden.

FBL, som innebär genomgripande förändringar i de tidigare bestämmelserna om fastighetsbildning, vill möjliggöra en enkel, snabb och effektiv handläggning av fastighetsbildningsfrågorna. Enhetlig lagstiftning skall gälla för land och stadskommun. FBL ersätter sålunda både lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad och motsvarande lagstiftning för landsbygdsförhållandena, d. v. s. lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet — fortsättningsvis förkortad JDL — och lagen samma dag (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet.

Bl. a. på det sättet innebär FBL en förenkling av regelsystemet, att antalet former för fastighetsbildning har minskat. Alla åtgärder som har till syfte att ändra en fastighets struktur i något hänseende har förts samman till ett institut som kallas fastighetsreglering. Det institutet ersätter laga skifte för omarrondering, s. k. omskifte, och vidare ägoutbyte, servitutsutbrytning samt jämväl sammanföring av vägmark enligt lagen den 18 april 1952 (nr 152) om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m. Till skillnad från laga skiftet innebär fastighetsregleringen inte en delning av ett på förhand fixerat skifteslag, utan den är närmast att beteckna som ett utbyggt ägoutbyte. De olika åtgärder som företas vid fastighetsreglering förutsätts i allmänhet ske med samtycke av fastighetsägarna. I skilda hänseenden erbjuder emellertid FBL tvångsmedel för den händelse samtycke vägras. Storleksförändringar kan sålunda genomföras i viss utsträckning också utan medgivande av ägarna. I samband med vissa större fastighetsregleringar kan fastighet eller del därav inlösas. Härför gäller dock vissa begränsande villkor.

För nybildning av fastighet tillhandahåller FBL tre institut, nämligen avstyckning, klyvning och sammanläggning. Klyvningen ersätter den form av laga skifte som brukade kallas klyvningsskifte. Avstyckning och sammanläggning motsvarar de institut med samma namn som fanns i tidigare rätt. I fråga om klyvning och avstyckning innebär FBL inte några mera betydande ändringar. Beträffande sammanläggning har däremot genomförts vissa reformer av större räckvidd. Tidigare skedde ju sammanläggning genom ett ansökningsförfarande hos ägodelningsdomaren. Enligt FBL skall fråga om sammanläggning liksom andra fastighetsbildningsfrågor prövas vid förrättning.

De fastslagna formerna för fastighetsbildning är som nämnts avsedda att gälla både i tätorter och i glesbygder. Den fastighetsbildande verkan som stadsplan och tomtindelning tidigare ägde har försvunnit. Och servitutsbildning skall kunna ske i vidgad omfattning inom stadskommuner och liknande samhällen; här talas nu om servitutsbildning tillkommen på offentligrättslig väg, alltså såsom en form av fastighetsbildning. Servitutsbildning av detta slag inom stadsmiljön blir av betydelse bl. a. när det gäller att bereda möjligheter att skapa vissa gemensamhetsarrangemang.

Enligt FBL skall fråga om fastighetsbildning alltid prövas vid förrättning. Ansökan görs av enskild sakägare. I vissa situationer har emellertid också annan än sakägare rätt att ansöka om fastighetsbildning. Så får byggnadsnämnd begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse finns eller är att vänta inom nära framtid. Vidare får länsstyrelsen, överlantmätaren och lantbruksnämnden påkalla fastighetsreglering som är av större allmän betydelse. När det har beviljats tillstånd till expropriation, kan exproprianten be-

gära fastighetsreglering för att undanröja eller minska olägenheter av expropriationen; meningen är att expropriationsersättningen därigenom skall kunna begränsas.

Fastighetsbildningsförrättning har enligt FBL liksom enligt JDL karaktären av ett judiciellt förfarande. Den handläggande myndigheten, som kallas fastighetsbildningsmyndighet, är liksom enligt den tidigare lagstiftningen en förrättningslantmätare. Lekmannainflytandet tillgodoses på det sättet, att i vissa fall också gode män skall medverka. Huvudregeln är att sammanträde med sakägarna skall hållas vid förrättningen. Om stridiga intressen inte finns, kan förrättningen emellertid företas utan sammanträde.

Vid sidan av de olika fastighetsbildningsinstituten har FBL ett institut som kallas fastighetsbestämning. Det har till främsta uppgift att tjäna som medel för att fastställa den gällande fastighetsindelningens beskaffenhet. Institutet motsvarar den tidigare gränsbestämningen, men också s. k. ägotvister, vilka under äldre rätts bestånd prövades av domstol, skall kunna avgöras genom fastighetsbestämning. På samma sätt som fastighetsbildning handläggs fastighetsbestämning av fastighetsbildningsmyndighet vid förrättning.

I fråga om domstolarna och rättegången i mål om fastighetsbildning och fastighetsbestämning innehåller FBL väsentliga nyheter. Tidigare gällde som huvudregel att en förrättning inte blev giltig förrän den hade fastställts. Enligt FBL är fastställelseförfarandet slopat, och förrättningen vinner laga kraft om den inte överklagas. För att det allmännas intressen skall kunna tillvaratas på ett tillfredsställande sätt har befogenhet att fullfölja talan tillerkänts inte bara enskilda parter utan också vissa myndigheter. Meningen är att bevakningen av de allmänna intressena skall ske genom överlantmätarens försorg. Också länsstyrelsen och lantbruksnämnden är emellertid enligt FBL utrustade med fullföljdsrätt. Inom vissa planområden skall bevakningen av allmänna intressen uteslutande handhas av byggnadsnämnden. Länsorganen har således inte fullföljdsrätt, om en fastighetsbildningsåtgärd enbart rör sådant område.

Överinstans över fastighetsbildningsmyndigheten är enligt FBL den s. k. fastighetsdomstolen. Vissa grundläggande bestämmelser om fastighetsdomstolen återfinns i den särskilda lagen den 29 maj 1969 (nr 246) om fastighetsdomstol. Kompletterande bestämmelser om rättegången i fastighetsbildningsmål tas upp i en särskild avdelning i själva FBL.

FBL innehåller slutligen vissa huvudregler om fastighetsregister. Det förutsätts, att fastighetsregistreringen skall i övrigt regleras genom bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t. Sådana är redan utfärdade. Därom må hänvisas till vad som närmare utvecklas här nedan i kommentaren till 1 kap. 1 § JB.

Bland de nya lagar som anknyter till JBs panträttsliga bestämmelser märks framför allt dels förmånsrättslagen den 17 december 1970 (nr 979), dels lagen den 14 maj 1971 (nr 494) om exekutiv försäljning av fast egendom.

Förmånsrättslagen ersätter 17 kap. handelsbalken. Lagen utgår från att alla borgenärer skall i princip behandlas lika. Fordringar får därför förmånsrätt till betalning endast om verkligt starka skäl finns härför.

I lagen skiljs mellan särskilda och allmänna förmånsrätter. Särskilda förmånsrätter belastar bara bestämd egendom och gäller vid både utmätning och konkurs. Allmänna förmånsrätter däremot avser i princip all gäldenärens egendom men gäller endast vid konkurs.

Beträffande de särskilda förmånsrätterna innebär förmånsrättslagen endast mindre jämkningar i förhållande till vad som tidigare gällde. Alltjämt skall flertalet särskilda förmånsrätter utgöras av sådana som följer med panträtt eller retentionsrätt. Liksom tidigare skall det vid sidan av panträtt och retentionsrätt finnas i huvudsak bara två slags fordringar som är förenade med särskild förmånsrätt, nämligen fordran på grund av företagsinteckning och utmätningsfordran.

Av de allmänna förmånsrätterna är den som tillkommer fordran på lön eller pension av påtagligt intresse. Den har emellertid visat sig vara otillräcklig att i alla lägen tillgodose samtliga lönekrav vid konkurs. Med hänsyn härtill har en statlig lönegaranti vid konkurs tillskapats.[9] Garantien innebär, att staten svarar för betalning av arbetstagares fordran hos arbetsgivare som efter 1971 års ingång har försatts i konkurs. De fordringar som omfattas av garantien är sådana löne- och pensionsfordringar som har förmånsrätt i konkursen enligt förmånsrättslagen. Staten inträder i fråga om utbetalat garantibelopp i arbetstagarens rätt mot konkursgäldenären.

I fråga om allmänna förmånsrätter i övrigt innebär förmånsrättslagen en utmönstring av vissa av de tidigare befintliga. Av de allmänna förmånsrätter som skall få bestå kan nämnas den som tillkommer fordran på skatt eller allmän avgift.

Såsom en följd av förmånsrättslagens ikraftträdande har gruppen av oprioriterade fordringar blivit något större än tidigare. De från ekonomisk synpunkt tyngst vägande fordringarna utan förmånsrätt torde emellertid också i fortsättningen komma att bli leverantörsfordringar och liknande. Böter och viten skall liksom tidigare ha sämsta rätt. Också fordringar på grund av förverkande eller annan särskild rättsverkan av brott har dock blivit ställda efter andra fordringar.

Beträffande den exekutionsrättsliga lagstiftningen har skett förändringar som syftar dels till att anpassa lagstiftningen till JB och då framför allt till dess panträttssystem, dels till att reformera bestämmelserna för att åstadkomma en modern och effektiv lagstiftning på området.

Uti redaktionellt avseende innebär förändringarna att de regler om försäljning av utmätt fast egendom som tidigare fanns i utsökningslagen den 10 augusti 1877 (nr 31 s. 1) brutits ut och fått motsvarigheter i lagen om exekutiv försäljning av fast egendom. I utsökningslagen har därefter kommit att stå kvar — såvitt gäller fast egendom — övriga regler om exekutionen, såsom regler om utmätning, fördelning av de under exekution inflytande medlen och fullföljdsregler.

En viktig nyhet beträffande själva försäljningen av fast egendom, alltså en nyhet beträffande den rättsliga materia som behandlas i den särskilda lagen om exekutiv försäljning av fast egendom, är att utmätt fastighet skall kunna säljas under hand, när det framstår som ändamålsenligt. Avsikten är att man på det sättet skall i mindre komplicerade fall kunna uppnå bättre försäljningsresultat och en smidigare avveckling än vid försäljning på auktion. Beträf-

[9] Se lagen 11/12 1970 (nr 741) om statlig lönegaranti vid konkurs; jfr prop. 1970: 201 och första lagutskottets utl. 1970: 79.

fande försäljning på auktion möter nya regler i syfte att bereda dem som har nyttjanderätt till fastigheten ett ökat skydd. Lagen ger också nya regler om försäljning av sådan fast egendom till vilken gäldenären helt eller delvis har bara villkorlig äganderätt. Också för det fallet, att andel i fastighet har utmätts, tillhandahåller lagen nya regler. Mot bakgrunden av JBs stadganden har de tidigare bestämmelserna om försäljning av gemensamt intecknade fastigheter ändrats och systematiserats.

Samtidigt genomförda ändringar i utsökningslagen avsåg i första hand bestämmelserna om fast egendom men berörde också reglerna om lös egendom. Den nya panträttskonstruktionen i JB har medfört förändrade bestämmelser om utmätning av ägarhypotek i fast egendom; ägarhypotek är lös egendom. De regler om tvångsförvaltning av fast egendom som fanns i utsökningslagen har upphävts.

De nya reglerna om exekutionen har föranlett följdändringar i bl. a. konkurslagen den 13 maj 1921 (nr 225). I det sammanhanget vidtogs i konkurslagen också följdändringar anslutande till den nya förmånsrättslagen. Samtidigt innefattade de verkställda ändringarna i konkurslagen bl. a. vissa nya regler om konkursförvaltares åligganden vid exekutiv försäljning av fast egendom som hör till konkursbo.

JORDABALK;

GIVEN STOCKHOLMS SLOTT DEN 17 DECEMBER 1970 (NR 994)

Kungl. Maj:t har, med riksdagen, funnit gott förordna, att jordabalken i Sveriges rikes lag skall ha följande lydelse.

FÖRSTA AVDELNINGEN RÄTTSFÖRHÅLLANDEN RÖRANDE FAST EGENDOM

1 Kap.
Fastighet och dess gränser

Någon närmare redovisning av principerna för territoriets indelning i fastigheter — fastighetsindelningen — ges inte i JB. Fastighetsindelningsenheterna kan vara av ålder tillkomna men är naturligtvis mestadels produkter av fastighetsbildningsverksamheten; med den fortsatta utvecklingen kommer det sistnämnda förhållandet att bli än mera accentuerat. Normerna för fastighetsbildningen hör ju inte hemma i JB utan i FBL.[1] Dock har det funnits påkallat att JB liksom var fallet med ÄJB upptar vissa regler om fastigheternas omfattning och gränser. Så har JB ansetts böra ange de allmänna riktlinjerna i dessa ämnen, medan föreskrifter om förfarandet vid bestämning av fastighets omfattning och gränser funnits böra — liksom före tillkomsten av JB och FBL — inflyta i fastighetsbildningslagstiftningen.[2]

Det nu berörda betraktelsesättet har varit avgörande för urvalet av de regler som innefattas i förevarande kapitel om fastighet och dess gränser. I själva verket är de stadganden som kapitlet meddelar av grundläggande betydelse på JBs ämnesområde.

Inledningsvis presenteras det elementära begreppet fast egendom. Sålunda heter det, att fast egendom är jord (1 § första st. första p.). Och i anslutning

[1] Vad gäller själva begreppet fastighetsindelningen märkes att detta inte är föremål för någon definition i FBL. När FBL i sin upptakt hänför sig till fastighetsindelningen (se 1 kap. 1 § första st. FBL), kan FBL sägas repliera på JB. Begreppet fastighetsindelningen får alltså anses vara primärt präglat inte i FBL utan i JB. Se härom prop. 1969: 128 s. B 1097 f. (uttalande inom lagrådet).
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 40.

till detta stadgande nämner lagtexten även begreppet fastighet; den jord som fast egendom utgör anges vara indelad i fastigheter (1 § första st. andra p.). I sammanhanget görs en erinran om de särskilda bestämmelserna angående fastighetsbildning (1 § första st. tredje p.); att den vid varje särskild tidpunkt rådande fastighetsindelningen är i huvudsak ett resultat av fastighetsbildningsverksamheten har ju redan antytts. Sämjedelning av fast egendom förklaras vara utan verkan (1 § andra st.).

Efter en hänvisning till den separata regleringen på en viss, mera speciell sektor av kapitlets ämnesområde, nämligen lagstiftningen om allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område, (2 §) följer så de centrala privaträttsliga normerna rörande fastighets omfattning och gränser (3—5 §§). Dessa normer avses ersätta bl. a. de intill JBs ikraftträdande ännu delvis gällande reglerna i 12 kap. ÄJB "om rå och rör, så ock andra bolstada skäl byar emellan".[3] Beträffande JBs gränsnormer bör göras ett terminologiskt påpekande. Till skillnad från ÄJB och annan äldre lagstiftning, exempelvis stadgorna den 4 maj 1827 (nr 62) och den 9 november 1866 (nr 76 s. 1) om skiftesverket i riket samt JDL, begagnar JB inte den särskilda beteckningen rågång i fråga om gräns mellan byar.[4] JBs bestämmelser om gränser gäller sålunda i princip både sådana som utgör skiljelinjer mellan byar och andra primära skifteslag och sådana gränser som föranleds av fastighetsindelningen inom by, s. k. skifteslinje eller skillnadslinje.[5]

[3] 12 kap. 3, 4 och 7 §§ ÄJB ägde giltighet intill JBs ikraftträdande. Av dessa lagrum motsvaras 3 § i viss mån av 1 kap. 4 § JB, medan 4 § fått viss motsvarighet i 1 kap. 5 § JB; stadgandet i 7 § har däremot inte erhållit någon parallell i JB.

[4] Se 12 kap. ÄJB och 7 kap. JDL. I 12 kap. ÄJB fanns bestämmelser endast om rågångar. Gränser inom by ansågs länge vara av underordnad betydelse; bydelägarnas rätt till det på marken utlagda området tedde sig mera såsom en tillfällig nyttjanderätt i byns samfällda mark än såsom äganderätt till en fastighet i nutida mening. Vid 1800-talets slut hade man emellertid i rättspraxis börjat tillämpa de för rågångar givna reglerna även på gränser inom by. Denna historiska utveckling förklarar, att reglerna om gränsbestämning i 7 kap. JDL kännetecknades av att rågångarna skjutits i förgrunden på ett sätt som numera inte motsvarar de faktiska förhållandena; sedan kapitlets 1—6 §§ befattat sig enbart med rågångarna, hette det bara helt kort i 7 §, att vad som stadgats om rågångar skulle i tillämpliga delar gälla jämväl om gränser som tillkommit vid skifte, klyvning, ägostyckning, avsöndring och avstyckning ävensom om andra fastighetsgränser vilka inte utgjorde gräns mot allmänt vattenområde, varefter kapitlets avslutande 8 § upptog bestämmelser om gräns mot allmänt vattenområde. Jfr även 2 kap. i 1909 års jordabalksförslag. Se ytterligare Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist (Lund 1944) — cit. Rodhe, Gränsbestämning — s. 9 och 22 f. samt SOU 1947: 38 s. 42.

[5] Se SOU 1960: 25 s. 53 och prop. s. 40. — Ang. termen skifteslinje se LBs bet. 1909 s. 145 och 160, Rodhe, Gränsbestämning s. 9, SOU 1947: 38 s. 42 och prop. B s. 40. Den mest korrekta samlingstermen för andra fastighetsgränser än rågångar får emellertid anses vara sekundära gränser eller skillnadslinjer. Skifteslinje är, mera exakt bestämt, sådan skillnadslinje som uppkommit inom primärt skifteslag genom laga skifte, hemmansklyvning, ägostyckning eller dylikt. Se t. ex. Jur. föreningens i Uppsala kollegier i civilrätt II; fast egendom och fastighet; inledning till läran om fastighetsbildning och fastighetsregistrering; fastighetsbild-

Angående den huvudsakliga innebörden av ifrågavarande centrala regler rörande fastighets omfattning och gränser bör något nämnas redan här. Vad beträffar "gräns som blivit lagligen bestämd" håller JB (i 3 §) kategoriskt på den genom lagen den 17 juni 1932 (nr 230) med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser införda principen, att förhållandena på marken skall tillerkännas vitsord framför andra uppgifter rörande gränsens sträckning. Den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning skall följaktligen vara den i första hand avgörande. Kan utmärkningen inte längre utrönas med säkerhet, skall gränsen ha den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning inte utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar. Det sagda gäller som framhållits "lagligen bestämda" gränser. JBs reglering beträffande gräns som inte blivit "lagligen bestämd" (4 §) har som huvudnorm att i dessa fall skall gälla de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen. En särregel uppställs emellertid i fråga om gräns som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv; gränsen skall där ha den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad. Slutligen återstår att här beröra de supplerande stadgandena beträffande gräns i enskilt vattenområde (5 §). Kan dylik gräns inte bestämmas med ledning av nyss redovisade generella normer, skall gränsen ha sådan sträckning att till varje fastighet förs den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär förs emellertid inte någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits men kan dess tidigare läge fastställas, bestäms gränsen efter detta.

Till nu behandlade centrala regler angående fastighets omfattning och gränser anslöt sig i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 vissa föreskrifter som tillät att effekten av regleringen modifierades på skilda sätt. I 1960 års (och 1963 års) förslag framträdde dessa föreskrifter fullt utvecklade; de var där upptagna dels i 1 kap. 5 § (en paragraf utan motsvarighet i den slutliga lagtexten), dels i tredje stycket av 1 kap. 10 § (vilken paragraf har sin motsvarighet i 1 kap. 5 § i den slutliga lagtexten).

Bestämmelserna i 1 kap. 5 § av 1960 års jordabalksförslag knöt direkt an till de generella normerna angående lagligen bestämd gräns (3 § i den slutliga lagtexten) och angående gräns som inte blivit så bestämd (4 § i den slutliga lagtexten). I första stycket av 1 kap. 5 § mötte en föreskrift om s. k. teknisk jämkning; utan hinder av ifrågavarande generella normer skulle, om det kunde ske utan olägenhet för någondera sidan, vid gränsbestämning få företas sådan jämkning som funnes påkallad för en ändamålsenlig gränsdragning eller eljest ur teknisk synvinkel. Såsom motiv för föreskriften framhöll LB, att fastighetsbildningskommittén under det samråd som förekommit med LB framfört önskemål om införande av en legal möjlighet för förrättningsmännen att

ning och fastighetsregistrering på landsbygden; efter föreläsningar av professor Holmbäck, fjärde uppl. (Uppsala 1950, stencilerat) — i fortsättningen cit. Holmbäcks kompendium — s. 182 samt Undén, Svensk sakrätt II: 1, sjätte uppl. (Lund 1969), s. 21 f. Jfr Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje (Sthlm 1964) s. 1 ff. (1—4).

besluta om viss jämkning av gränser i syfte att ge dessa en från teknisk synpunkt ändamålsenlig sträckning. En sådan möjlighet hade av kommittén ansetts vara ett önskvärt komplement till rågrannarnas befogenhet att förena sig om en lämplig sträckning av gränserna. Också enligt LBs mening förelåge ett otvivelaktigt behov av en dylik möjlighet för förrättningsmännen.[6] — Att föreskriften inte medtogs i den slutliga lagtexten får ses mot bakgrunden av att den utgjorde en handlingsnorm för förrättningsmän vid gränsbestämning och sålunda var av utpräglat lantmäteriteknisk natur samt av att en regel som till innebörden är i stort sett identiskt överensstämmande med föreskriften inrymts i FBL (14 kap. 6 §). Inte ens en hänvisning till ifrågavarande regel i FBL har ansetts påkallad.[7]

Uti andra stycket av 1 kap. 5 § i 1960 års förslag fanns en regel om s. k. gränshävd. Härom uttalade LB, att LB efter samråd med fastighetsbildningskommittén nått övertygelsen att ett särskilt hävdeinstitut vore erforderligt i fråga om vissa gränser. De fall som närmast åsyftades vore sådana där s. k. sämjeägoutbyten genomförts. Dylika byten hade tidigare förekommit i mycket stor utsträckning i vissa trakter, framhölls det. Innebörden av gränshävdsregeln var att, om gräns under längre tid, minst 20 år, oklandrat hävdats i annan sträckning än som följer av de generella gränsnormerna och hävden grundats på överenskommelse som blivit ingången före JBs ikraftträdande, den hävdade sträckningen skulle gälla.[8] — Vid departementsbehandlingen medgavs att regeln om gränshävd skulle fylla en lucka i lagstiftningen. Med hänsyn till att regeln toge sikte bara på sämjeägoutbyten som skett före JBs ikraftträdande ansågs den emellertid böra placeras inte i själva balken utan i PromL.[9] Så har också skett. Se 18 § PromL.

Tredje stycket av 1 kap. 5 § i 1960 års förslag upptog en hänvisning till lagstiftningen om fastighetsbildning såvitt angick verkan av överenskommelse i samband med gränsbestämning.[10] Stadganden av det slag LB avsåg med hänvisningen meddelas numera i 14 kap 5 § FBL. — Vid det slutliga utformandet av innehållet i 1 kap. JB ansågs inte nu ifrågavarande hänvisning behövlig.[11]

Av de uti 1960 års förslag upptagna föreskrifterna med uppgift att modifiera principreglerna återstår därmed bara 1 kap. 10 § tredje stycket att närmare presentera. Ovan har framgått att 10 § i 1960 års version av 1 kap. motsvarade 5 § i den slutliga versionen och att sistnämnda paragraf lämnar supplerande regler beträffande gräns i enskilt vattenområde när gränsen inte kan bestämmas enligt de generella normerna angående lagligen bestämd gräns (3 §) och angående gräns som inte blivit så bestämd (4 §). Dessa supplerande regler an-

[6] SOU 1960: 25 s. 55 f.
[7] Se prop. B s. 71 och 88 ff. ävensom A s. 203 och 204 (lagrådets utl.) samt 393; jfr prop. 1969: 128 B s. 813. Se även tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 191 f.
[8] SOU 1960: 25 s. 56 ff.
[9] Se prop. B s. 70 f.; jfr prop. A s. 202 f. och 311 ff. (lagrådets utl. såväl 17/2 1969 som 20/2 1970) samt 393. Se även tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 192 f. och lagutskottets enligt enkammarriksdagens beteckningssätt utl. 1971: 2.
[10] Se SOU 1960: 25 s. 58.
[11] Se prop. B s. 88, 89 och 90 samt A s. 204 (lagrådets utl.) och 393; jfr prop. 1969: 128 B s. 811 ff.

visar såsom nämnts gränsdragning efter närhet till stranden, dock att mindre holmar och skär inte skall påverka gränsdragningen, samt fastslår vidare bl. a. att, om strandlinjen förskjutits, gränsen skall bestämmas efter dess tidigare läge om det kan utrönas. Redan i 1947 års jordabalksbetänkande uttalade LB, att det vore välbetänkt att bereda möjlighet till en viss jämkning i syfte att korrigera det materiella resultat som skulle bli följden av en strikt tillämpning av reglerna i fråga. Därför föreslogs att utan hinder av reglerna skulle vid gränsbestämning företas den jämkning som prövades rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter (1 kap. 12 § tredje st. i 1947 års jordabalksförslag).[12] Det var denna föreskrift som oförändrad överfördes till 1 kap. 10 § tredje stycket i 1960 års förslag. I motsats till föreskriften om teknisk jämkning var nu behandlade jämkningsföreskrift avsedd att ge utrymme för ett självständigt hänsynstagande till vad som i materiellt hänseende ter sig rättvist och ändamålsenligt.[13] — Orsaken till att här avhandlade jämkningsföreskrift inte medtogs i den slutliga lagtexten var densamma som beträffande föreskriften om teknisk jämkning; föreskriften var av utpräglat lantmäterimässig natur och utgjorde en handlingsnorm för förrättningsmän vid gränsbestämning.[14] En olikhet är att i förevarande avseende inte funnits böra i FBL upptas en motsvarande jämkningsföreskrift.[15] I anledning av att så inte skett har naturligtvis frågan om en hänvisning från JB till FBL kommit att sakna aktualitet.[16] Medlet att få en jämkning till stånd av det slag och i det syfte som LB avsåg blir i stället antingen överenskommelse mellan berörda fastighetsägare enligt 14 kap. 5 § FBL eller också en ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering enligt vad därom stadgas i samma lag.[17]

Slutparagrafen i kapitlet (6 §) är av mera speciell inriktning. För att i görlig mån förebygga rättsförlust till följd av att fastighet avskärs från vattnet genom en förskjutning av strandlinjen ger paragrafen under vissa betingelser en rätt åt fastighetsägaren att nyttja området mellan fastigheten och vattnet. Denna rättighet, som har en servitutsliknande karaktär, är en nyskapelse.

JB innehåller varken i detta kapitel eller annanstans motsvarigheter till vissa regler om vart vattenområde hör vilka var upptagna i 1 kap. av 1960 års (och 1963 års) jordabalksförslag. Här avses *dels* förslagets bestämmelse om vattenområde vars strand tillhör skilda byar (6 § i 1960 års och 1963 års förslag), *dels* regleringen av huruvida, när skifte inom by ägt rum, vattenområde skall anses samfällt eller delat med stranden (8 § i 1960 års och 1963 års förslag), *dels* regeln angående avsöndrat områdes rätt till vattenområde (9 § i 1960 års och 1963 års förslag), *dels* viss bestämmelse om vattenområde i stad (7 § i 1960 års och 1963 års förslag). De spörsmål som härvidlag behandlades i förslaget är av sådan vikt — i synnerhet gäller detta de sedan länge diskute-

[12] Se kommentaren här nedan till 1 kap. 5 § första st. ävensom SOU 1947: 38 s. 74.
[13] Jfr prop. B s. 89.
[14] Jfr prop. B s. 88 och 89.
[15] Prop. 1969: 128 B s. 813 f.
[16] Jfr prop. B s. 71, 88 och 89 f. samt A s. 203 f. (lagrådets utl.) och 393.
[17] Se prop. 1969: 128 B s. 813 f.

rade frågorna huruvida vattenområde inom by skall anses samfällt eller delat med stranden och huruvida avsöndring skall ha rätt till vattenområde — att framställningen bör dröja vid dem.

Beträffande *fördelning av vattenområde byar emellan* återfanns bestämmelser i 12 kap. 4 § ÄJB. Huvudstadgandet, som inledde paragrafen, löd: "Är å, sjö eller sund, sidolångs byar emellan; ägen då halvt vardera."[18] I sina förarbeten till 1909 års jordabalksförslag, vari uti 2 kap. 4 § uppställdes regler angående gräns mellan byar i insjöar och rinnande vatten,[19] utgick LB från att bestämmelserna i 12 kap. 4 § ÄJB — och främst då det nyss återgivna huvudstadgandet — gav uttryck för den underliggande meningen att vattenområdet mellan byar och andra ursprungliga skifteslag skall "anses vara mellan vederbörande rättsägare delat, även om sådan delning icke är i yttre måtto genomförd".[20] Huruvida LB betraktade den sålunda uppfattade grundvalen för gränsdragningsbestämmelserna i 12 kap. 4 § ÄJB såsom enbart subsidiärt giltig — d. v. s. relevant endast där det inte visades att vattenområdet helt eller delvis utgjorde samfällighet för byarna — är väl inte alldeles klart.[21] Ifråga-

[18] I sin helhet ägde 12 kap. 4 § ÄJB följande lydelse: "Är å, sjö eller sund, sidolångs byar emellan; ägen då halvt vardera. Ligger holme mitt uti insjö eller ström, vare lag samma. Ligger den ettdera landet närmare; have den holme, som vatten äger, efter rågång och bya skillnad. Flottholme have han, som den vid land sitt fäster. Kan insjö, eller en del därav, till äng växa; äge var äng eller land, efter ty, som han i sjön rådande varit. Ligger by vid ändan, eller å sido vid stora sjöar; äge då i sjö eller holma efter rågång och bolstad sin. Haver någon urminnes hävd på utholmar, fisken eller fiskeskär; då äger han den rätt okvald behålla. Om kungs ådra i sjöar och strömmar urskils i byggningabalken." — Med bolstad avses sammanfattningen av byns ägor på land; jfr LBs bet. 1909 s. 127 och SOU 1947: 38 s. 69.

[19] I sin mån utgjorde sagda regler en motsvarighet till förevarande kapitels bestämmelser i 5 §.

[20] LBs bet. 1909 s. 126.

[21] Vissa samtida tolkare av LBs nyss återgivna uttalande har använt formuleringar, som skulle kunna anses tyda på att LB betraktat den ifrågavarande grundvalen för gränsdragningsbestämmelsernas tillämplighet såsom alltid för handen. Sålunda hävdar Thulin i sitt arbete Historisk utveckling af den svenska skifteslagstiftningen med särskildt afseende å frågan om delningsgrund vid skifte (Sthlm 1911) s. 232, att "med [LBs] uppfattning innebär fördelning av vattenområde mellan byar eller enstaka bosättningar egentligen endast rågångsreglering, ej skifte", och Åström i skriften Efter strand eller efter byalag (Sthlm 1915) s. 14 säger med anknytning till LBs uttalande än mera otvetydigt, att "fördelningen anses ske genom själva lagens stadgande och vara så fullständig, att ett konkret uppdragande av rågången i vattnet är överflödig och, där sådan likväl äger rum, endast innebär rågångsreglering, ej skifte". Å andra sidan bör anmärkas att Thulin, oaktat han utan erinran noterar den presumtionsregel, vilken LB betraktade såsom grundvalen för gränsdragningsbestämmelserna i 12 kap. 4 § ÄJB, berör — såvitt framgår — eventualiteten av att vattenområdet in casu skall betraktas som samhällighet; se a. a. s. 237. — Att LB beträffande själva gränsdragningsbestämmelserna ansåg, att dessa är allenast subsidiära, är inte föremål för liknande osäkerhet. Därom gav LB nämligen uttryckligt besked; se 1909 års bet. s. 132. Se härom även t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 25.

varande princip har emellertid av en senare LB-uppsättning sammanfattande angetts så, att "tillhör vattenområdes strand skilda byar, skall området, där ej annat visas, anses delat mellan byarna".[22] En uttrycklig regel av just detta innehåll upptogs i 1947 års jordabalksförslag (1 kap. 8 §). Det är denna regel som utan ändring överförts till 1 kap. 6 § i 1960 års förslag.[23] I själva verket lär i senare tid knappast någonsin ha framförts erinringar mot att en så formulerad presumtionsregel svarar mot vad som är gällande rätt,[24] och i allmänhet förefaller nog uppfattningen vara den, att regeln kan direkt utläsas ur 12 kap. 4 § ÄJB.[25] Motiveringen till att regeln inte såsom LB föreslog inrymts i JB är att den, ehuru överensstämmande med gällande rätt och alltså inte utgörande någon nykonstruktion av LB, torde ha ett mycket begränsat tillämpningsområde och att de fall, som kan bli aktuella, "synes kunna lösas på sätt hittills skett" utan att en uttrycklig regel upptas i balken.[26]

Frågan, huruvida den presumtionsregel, som sålunda gäller i förhållandet byar och andra primära skifteslag sinsemellan, är att iaktta även beträffande *rätten till vattnet inom by* eller annat primärt skifteslag, är en av de mest debatterade på fastighetsrättens gebit.[27] Skifteshandlingar från tiden före JDLs tillkomst lämnar ganska sällan besked, huruvida till skifteslaget hörande vattenområde medtagits vid delningen eller fortfarande skall utgöra en skiftesdelägarnas gemensamma tillhörighet.[28] Alltsedan 1880-talet kan rättspraxis sägas ha intagit den ståndpunkten, att vattenområde presumeras ha ingått i skiftet och därvid delats med stranden, försåvitt området inte blivit avsatt för gemensamt behov eller eljest uttryckligen undantagits från delningen och tillräcklig anledning inte heller i övrigt föreligger att anse förrättningen ha inneburit ett

[22] SOU 1947: 38 s. 65.
[23] SOU 1960: 25 s. 58.
[24] Det sagda gäller även regelns påstådda subsidiära prägel. Se t. ex. Ljungman—Stjernquist, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten I, fjärde uppl. (Sthlm 1968), s. 70, där det heter att "regeln är givetvis tillämplig endast om vattenområdet är att anse som delat och icke som samfällt".
[25] Kammarkollegiet uttalade i sitt remissutl. över 1960 års och 1963 års jordabalksförslag, att den fråga, varmed 1 kap. 6 § i förslagen befattar sig, "alltsedan år 1734 varit reglerad i jordabalken, nämligen i dennas 12 kap. 4 §" (jfr det i prop. B s. 67 gjorda referatet av kollegiets utl.). Lantmäteristyrelsen anförde, likaledes i detta remissammanhang, att i 1 kap. 6 § "återfinnes principen i 12 kap. 4 § jordabalken rörande vattenområdes behandling byar emellan". Prop. gav uttryck för samma mening; däri förklarades att 1 kap. 6 § i 1960 års och 1963 års förslag hade motsvarighet i "gällande skriven rätt"; se B s. 68. Se även t. ex. Holmbäcks kompendium s. 119 och Svensk rättshistoria III; fastighetsrättens historia; efter föreläsningar av professor Almquist, tredje uppl. (Sthlm 1964, stencilerat) — cit. Almquists kompendium — s. 263. Jfr å andra sidan det i föregående not återgivna uttalandet hos Ljungman—Stjernquist; den ifrågavarande presumtionsregeln synes där framställd, inte som ett direkt utflöde ur 12 kap. 4 § ÄJB utan — mera adekvat — såsom en förutsättning för tillämpligheten av de i lagrummet inrymda gränsnormerna.
[26] Prop. B s. 70.
[27] Se t. ex. Rodhe, Gränsbestämning s. 103.
[28] LBs bet. 1909 s. 146, SOU 1947: 38 s. 66, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 27, Ljungman—Stjernquist a. a. s. 67.

sådant undantagande.[29] Ett på 1890-talet framlagt vetenskapligt arbete gav stöd åt den sålunda intagna ståndpunkten i praxis.[30] I LBs betänkande år 1909 hävdades en motsatt uppfattning i detta spörsmål. Med stöd av en rättshistorisk undersökning[31] gjordes gällande att, där varje hållpunkt saknades för antagande att vattenområdet verkligen ingått i skiftet, området måste betraktas såsom en skifteslagets gemensamma tillhörighet, oaktat uttryckligt förbehåll därom inte skett.[32] Mot bakgrund av denna mening upptogs i 2 kap. 10 § av 1909 års jordabalksförslag ett stadgande att, om vid skifte av by ett till denna hörande vattenområde, vilket inte undantagits såsom samfällt för delägarna, likväl inte ingått i delningen, envar strandägare skulle äga rätt att, så länge området vore oskiftat, nyttja den del av området, som låge hans strand närmast. Stadgandet avsåg att förebygga den obillighet mot strandägarna, som kunde vara förenad med grundsatsen att vattenområdet skulle anses vara oskiftat; strandägarna borde nämligen inte utestängas från det nyttjande av vattenområdet, som andra skiftesdelägare inte vore i tillfälle att utöva men som för strandägarna vore naturligt och värdefullt.[33] Denna av LB år 1909 framförda uppfattning, att vattenområde inom by är att anse såsom oskiftat om inte motsatsen framgår av skifteshandlingarna, har inte lämnats utan stöd i doktrinen.[34] LBs ifrågavarande uttalanden i ämnet medförde dock inte, att HD

[29] I rättsfallen NJA 1884 A 376 och 1885 s. 169 ogillade HD framställda anspråk på del i vatten med hänvisning till att käranden inte visat, att vattenområdet vore delat. Särskilt klart kom rättspraxis' nya ståndpunkt till synes i NJA 1887 s. 518 (refererat av Schütz i hans arbete Om skifte af jord i Sverige — Sthlm 1890 — s. 129 f.). Rodhe kommenterar dessa de tidigaste domstolsavgörandena i den nya riktningen i Gränsbestämning s. 119; se även s. 120 not 82, där ytterligare avgöranden i samma riktning intill tiden för LBs bet. 1909 redovisas. Se vidare ang. ifrågavarande omsvängning i rättspraxis sistnämnda bet. s. 156 not 2 och SOU 1947: 38 s. 66.

[30] Dahlberg, Om strandeganderätten enligt svensk rätt I (Uppsala 1897) s. 72 ff. (särskilt s. 85 f.). Ang. detta arbetes eventuella betydelse för vidhållandet av den nya inriktningen i rättspraxis se Almquists kompendium s. 263.

[31] Framställningen i denna del torde vara författad av justitierådet Sjögren, förutvarande professor i rättshistoria, vilken biträdde LB i dess arbete; se härom Holmbäcks kompendium s. 119.

[32] LBs bet. 1909 s. 145 ff., särskilt s. 156 ff. Se även Rodhe, Gränsbestämning s. 121 och SOU 1947: 38 s. 66.

[33] LBs bet. 1909 s. 157; se även SOU 1947: 38 s. 66.

[34] I sitt redan år 1899 publicerade arbete Om svensk vattenrätt (Sthlm) s. 99, 107 och 114 hade Åström kommit till resultat som nära överensstämde med LBs mening. Se även samme förf., Efter strand eller efter byalag s. 14 ff.; Thulin a. a. s. 226 ff. samt Håkansson i Svensk lantmäteritidskrift 1934 s. 77 ff. (i uppsatsen "Några synpunkter på frågan 'skiftat eller oskiftat' med avseende å vattentäckta områden inom skifteslag") och 1936 s. 234 ff. (i uppsatsen "Vattentäckta områdens behandling vid hemmansklyvning och ägostyckning"). I senare tid har Rodhe i Gränsbestämning s. 103 ff. anmält en ståndpunkt, som i fråga om den väsentliga innebörden sammanfaller med LBs ovan angivna (se särskilt s. 121 not 87 hos Rodhe).

rubbade sin praxis.[35] Ett förslag till lag om ägogränser, vilket överensstämde med LBs förslag år 1909, remitterades år 1916 till lagrådet.[36] Majoriteten av lagrådets ledamöter ansåg emellertid den historiska utredning, som förebringats i motiven till 1909 års förslag, inte vara bindande. I lagrådsutlåtandet åberopades bl. a. att enligt rättspraxis vattenområdet i tvivelaktiga fall betraktades såsom skiftat med stranden och att denna praxis, som var befäst i ett stort antal rättsfall, bestått även efter det att 1909 års förslag framlagts.[37] Med hänsyn till de stridiga meningar, som rådde i frågan, lämnades denna öppen i 1921 års proposition angående lag om ägogränser, ehuru det ansågs av praktiska hänsyn innebära viss fördel att äga en positiv lagbestämmelse i ämnet.[38] Inte heller i ägogränssakkunnigas betänkande år 1929[39] inflöt något stadgande i denna del.

Uti LBs betänkande år 1947 uttalades att det vid en lagstiftning i ämnet numera — oavsett vilken ståndpunkt som må vara historiskt berättigad — inte kan förordas att frångå den uppfattning, som rättspraxis intagit under mer än ett halvt sekel. Det skulle leda till stor rättsosäkerhet och i många fall medföra betydande ekonomiska förluster för enskilda, om man nu överginge till den motsatta uppfattningen. Då sålunda den historiska tvistefrågan inte längre borde tillmätas någon betydelse för ståndpunktstagandet, hade det skäl bortfallit, som tidigare föranledde att ämnet inte ansågs lämpligt för lagstiftning.[40] I 1947 års jordabalksförslag (1 kap. 10 §) upptogs därför — med åberopad anslutning till rättspraxis — den regeln att, om skifte ägt rum och det inte kan utredas huru vattenområde därvid behandlats, området skall anses delat mellan de ägolotter, som ligger vid stranden. Det förklarades i motiven, att regeln skulle gälla vare sig delningen skett genom storskifte, enskifte eller laga skifte och att den naturligtvis skulle äga motsvarande tillämpning, när skifteslaget varit föremål för hemmansklyvning. Visserligen innebure regeln endast en presumtion, som kunde motbevisas, men LB ansåg sig ha anledning framhålla att nuvarande praxis ställde mycket höga krav på den bevisning, som skall kunna rubba presumtionen.[41] Regeln borde, uttalade LB vidare, kunna vinna

[35] Se Åström, Efter strand eller efter byalag s. 3 och Rodhe a. a. s. 121. En redovisning av rättsavgörandena i HD från och med 1910-talet intill de första åren av 1940-talet har Rodhe lämnat i not 88 å sistnämnda sida i Gränsbestämning. Se därjämte justitierådet Ericssons anförande i rättsfallet NJA 1951 s. 831, i vilket anförande presenteras en sorgfällig genomgång av HDs avgöranden i ämnet från tiden efter år 1925. Av senare rättsfall må hänvisas till NJA 1952 s. 364 och 372, 1953 s. 723 samt 1959 s. 424.

[36] Jfr prop. B s. 84.

[37] Se prop. 1921: 70 s. 33 ff. Jfr samma prop. s. 41 ff. (anförande av den skiljaktiga ledamoten av lagrådet, justitierådet von Seth) och Rodhe, Gränsbestämning s. 115.

[38] Prop. 1921: 70 s. 55 f. Det kan anmärkas att prop. avslogs; se härom NJA II 1921 s. 750. Jfr förevarande prop. B s. 84.

[39] Inte tryckt; jfr SOU 1947: 38 s. 45 not 2 och prop. B s. 84.

[40] SOU 1947: 38 s. 67.

[41] Härvidlag åberopades NJA 1944 s. 596, 599 och 676.

analog tillämpning i fråga om ägoutbyte.[42] Motsvarande problem som vid skifte uppkomme stundom vid tolkning av en ägostyckningsförrättning, eftersom förrättningsmannen kunde ha uraktlåtit att redovisa ett till styckningsfastigheten hörande vattenområde. För sådana fall syntes emellertid någon enhetlig regel inte kunna uppställas,[43] utan spörsmålet huruvida vattenområdet skulle anses delat eller avsatt såsom samfällt finge liksom hittills överlämnas åt rättstillämpningen.[44] — Ifrågavarande regel i 1947 års jordabalksförslag har oförändrad överförts till 1 kap. 8 § i 1960 års förslag.[45]

Som skäl för att regeln inte borde upptas i JB anförde departementschefen följande:[46] "I princip torde det knappast råda några delade meningar om det riktiga i lagberedningens utgångspunkt [sådan den angetts i 1947 års bet.]. Det är emellertid tveksamt huruvida detta behöver innebära att rättsläget på detta område bör fastlåsas på det sätt som blir följden av LBs förslag. Trots att rättspraxis under lång tid upprätthållit en och samma presumtion råder det — — — knappast någon tvekan om att en viss förskjutning ägt rum då det gäller uppfattningen om ett vattenområdes karaktär av delat eller samfällt. Så länge den uppställda presumtionen kan motbevisas genom snart sagt vilka medel som helst är presumtionen av begränsat värde. Till det anförda kommer den mera formella synpunkten att den föreslagna regeln knappast har sin plats i JB, eftersom den endast skulle fylla uppgiften att vara ett hjälpmedel vid tolkningen av äldre — ur vår tids synvinkel sett ofullständiga och bristfälliga — lantmäterihandlingar." Enligt departementschefens mening är regeln inte heller av det stora värde att den, även bortsett från att den "i viss mån är omtvistad till sitt innehåll", över huvud borde lagfästas; den ansågs sålunda inte ens böra placeras i PromL.[47]

Till dessa uttalanden i propositionen må några kommentarer knytas. Uppfattningen, att den av LB avfattade regeln skulle vara i viss mån omtvistad till sitt innehåll, lär inte med fog kunna grundas på en föreställning att själva presumtionen till förmån för delat vattenområde börjat vackla. Innebörden av departementschefsanförandet torde inte heller vara denna. Underlaget för bedömningen, att regeln i viss mån är omtvistad, synes i stället utgöras av slutsatsen, att "presumtionen kan motbevisas genom snart sagt vilka medel som helst". Det framstår emellertid som tveksamt, huruvida denna slutsats är fullt motiverad. Alltjämt torde som generell karakteristik få anses gälla att de fall,

[42] Se NJA 1936 s. 408.
[43] Jfr Rodhe, Gränsbestämning s. 129 f.
[44] SOU 1947: 38 s. 67.
[45] SOU 1960: 25 s. 58.
[46] Prop. B s. 69.
[47] Prop. B s. 70. — Kammarkollegiet hade i sitt remissutl. över 1960 års och 1963 års förslag ifrågasatt huruvida inte tolkningen av äldre lantmäteriförrättningar är en uppgift som inte lämpligen bör undandras envar tids domstolsväsende; samtidigt hade kollegiet sagt sig inte tro, att — därest lagstiftning underlätes — dåvarande rättspraxis komme att ändras. Lantmäteristyrelsen uttalade i samma remissammanhang att ifrågavarande spörsmål åtminstone för det dåvarande inte borde regleras i lag utan överlämnas åt rättstillämpningen. Se i bäggedera hänseendena prop. B s. 67.

då ett vattenområde i nyare tid av HD förklarats oskiftat, inte är särskilt talrika.[48] En vid förevarande kommentarboks utgivande ännu tämligen färsk analys av rättsläget har rentav formulerats så, att "domstolspraxis fordrar *synnerligen mycket* (kurs. här) för att göra en avvikelse från presumtionsregeln".[49] Såsom framhållits i sist åsyftade uttalande i rättslitteraturen förekommer det t. ex. inte sällan, att vattenområde upptagits i delningsbeskrivningen under samfällighetsrubrik men betecknats som impediment; då har inte betraktats som utrett att vattenområdet avsetts skola vara samfällt.[50] Eftersom impedimenten inte tillmätts något värde, kunde det nämligen kanske förekomma, att de "stoppades in" under vilken som helst rubrik i delningsbeskrivningen utan att därav skulle härledas bestämd avsikt.[51] En helt annan sak är att, då en målmedveten och i detalj genomförd uppdelning av skifteslagets vattenområden dels på ägolotterna och dels under samfällighetsrubrik har skett, domstolarna respekterat denna uppdelning.[52] Över huvud taget är det naturligt att domstolarna accepterar ett vattenområdes klassificerande såsom samfällt där en dylik redovisning påtagligt synes avspegla en realitet.[53]

När en fastighet bildats genom jordavsöndring, är överlåtelsens innebörd bestämmande för fastighetens omfattning (jfr 1 kap. 4 § andra st. JB jämte kommentar). Avser överlåtelsen ett strandområde, lämnar överlåtelsehandlingen emellertid vanligen inte uttryckligt besked, huruvida överlåtelsen skall inbegripa utanför stranden liggande, till stamfastigheten hörande vattenområde eller om detta skall alltjämt ingå i stamfastigheten. Det i sådana fall föreliggande spörsmålet om *avsöndrad lägenhets rätt till vattenområde* låter sig inte bedömas med ledning av en presumtionsregel lika vedertagen som den beträffande byvattens karaktär av delat eller samfällt. Såvitt angår praxis under senare delen av 1800-talet synes man dock kunna konstatera, att rättsavgörandena om avsöndrings rätt till vatten präglades av en allmänt iakttagen presumtion; denna innebar att överlåtelse av strandområde skulle antas ha omfattat även vattenområdet, där detta inte i överlåtelsehandlingen förbehållits stamfastigheten.[54] Omkring sekelskiftet kunde inställningen i praxis te sig mindre klar; vid denna tid kom nämligen HD i flera mål till det resultatet, att vattenområdet inte skulle anses ha blivit tilldelat den avsöndrade lägenhe-

[48] Se Rodhe, Gränsbestämning s. 123.
[49] Ljungman—Stjernquist a. a. s. 71.
[50] Se NJA 1951 s. 669.
[51] Ljungman—Stjernquist a. a. s. 71.
[52] Det är detta konstaterande men knappast något mera vittgående man kan utvinna av justitierådet Ericssons anförande i rättsfallet NJA 1951 s. 831; se slutorden å s. 851. Anförandet ger ringa belägg för att presumtionen "i betydande grad urholkats" (se prop. B s. 69). Jfr SOU 1963: 68 s. 188, där betydelsen av de resultat, vari anförandet utmynnade, synes ha överbetonats.
[53] I ett fall har vattenområde ansetts vara samfällt, när det i delningsbeskrivningen upptagits under samfällighetsrubriken "Beslutade vid skiftet och därvid utlagda"; se NJA 1964 s. 425.
[54] Se Dahlberg a. a. s. 85, Rodhe, Gränsbestämning s. 101, SOU 1947: 38 s. 68 samt NJA 1882 s. 523, 1885 s. 165 och 169 ävensom 1898 s. 308.

ten.[55] Det har emellertid sedermera betraktats som tvivelaktigt, huruvida HD i och med dessa domar verkligen intog den förändrade ståndpunkten, att vattenområdet skulle tillkomma stamfastigheten när överlåtelsehandlingen inte lämnade tillräcklig vägledning.[56] Vilken tolkning som än är den riktiga härvidlag utövade ifrågavarande domar inflytande på LBs överväganden i spörsmålet under förarbetet på 1909 års jordabalksförslag. Detta förslag upptog visserligen inte något stadgande i ämnet, men LB uttalade — efter ett betonande av att ändamålet med avsöndringen kan göra det otvetydigt att vattenområdet utanför lägenhetens strand skall tillhöra lägenheten[57] — att likväl i många fall en tolkning av överlåtelsehandlingen inte berättigade till ett sådant antagande. Det finge då anses bäst överensstämma med jordavsöndringens natur, om rätt till vattenområde inte tillerkänns lägenhetens innehavare, anförde beredningen och hänvisade i sammanhanget till de domar, vilka nyss varit på tal.[58]

I sin tur torde de HD-avgöranden, vilka i tiden ligger efter 1909 års LB-betänkande, ha tagit visst intryck av den principinställning, som LB sålunda anmälde, något som framträder i formuleringen utav avgörandena. Dock har det ansetts att en klar presumtion inte kan utläsas av dessa.[59] Påfallande är att utgången i målen i allmänhet blivit, att vattenområdet ansetts ha ingått i överlåtelsen och alltså skulle höra till den avsöndrade lägenheten.[60] Sammanfattningsvis synes kunna sägas att rättspraxis visat benägenhet för att anse särskilda omständigheter av olika slag tyda på att överlåtelsen inbegripit också vattnet vid lägenhetens strand. Under åberopande härav hävdade LB i 1947 års jordabalksbetänkande, att det i realiteten knappast föreligger någon presumtion för att vattenområdet bibehållits hos stamfastigheten. I 1947 års förslag upptogs därför i 1 kap. 11 § ett stadgande, enligt vilket, om fastighet, som innefattar strand, bildats genom jordavsöndring, avsöndringen skall, där inte annat framgår av omständigheterna, anses ha inbegripit det utanför stranden liggande vattenområdet, såframt detta tillhört stamfastigheten. LB gjorde gällande, att en sådan regel inte finge anses innebära någon egentlig ändring i

[55] NJA 1898 s. 419, 1901 s. 238, 1903 s. 528 och 1907 s. 321. Se även Rodhe, Gränsbestämning s. 101 f. och SOU 1947: 38 s. 68.
[56] Rodhe, Gränsbestämning s. 102 och SOU 1947: 38 s. 68. Av intresse är att i fallet NJA 1898 s. 419 HDs majoritet i motsats till en reservant inte fann avgörandet strida mot utgången i NJA 1898 s. 308 och därför motsatte sig att målet hänsköts till plenum. I fallet NJA 1912 A 199 kom för övrigt den gamla presumtionen åter till synes.
[57] Härvidlag åberopades NJA 1907 s. 152.
[58] LBs bet. 1909 s. 162; se även Thulin a. a. s. 231. Jfr Rodhe, Gränsbestämning s. 102 och SOU 1947: 38 s. 67 f.
[59] Rodhe, Gränsbestämning s. 102 och SOU 1947: 38 s. 68.
[60] NJA 1917 A 627, 1934 s. 661, 1930 s. 88, A 20 och B 127, 1931 A 313, 1932 s. 114, 1934 s. 571 och B 1004, 1935 s. 456, 1936 s. 606 och B 510, 1937 B 194, 1939 s. 14 och A 318, 1940 s. 239 och 644, 1944 s. 150, 1945 s. 485, 1947 s. 232, 1949 s. 41, 1951 s. 669 och 1953 s. 646 (jfr uppgifter hos Rodhe, Gränsbestämning s. 102 not 13, i SOU 1947: 38 s. 68 not 4 och hos Ljungman—Stjernquist a. a. s. 72). Annan utgång NJA 1916 A 683, 1919 A 378, 1933 B 1090 och 1963 s. 250.

det rådande rättstillståndet och att den syntes ägnad att undanröja åtskillig oklarhet och därmed förebygga onödiga rättegångar.[61] Regeln i 1947 års förslag överfördes utan ändring till 1 kap. 9 § i 1960 års förslag.[62]

Propositionens motivering för att regeln inte borde upptas i JB var att de skäl, som talade mot ett kodifierande av presumtionen rörande byvattens karaktär av delat, kunde "med samma eller större styrka åberopas också i fråga om" förevarande presumtionsregel.[63] Departementschefen fortsatte: "Presumtionens värde är tveksamt och måhända kan även ifrågasättas huruvida den står i överensstämmelse med gällande rätt.[64] Dessutom kan mot regeln åberopas, att den ingriper i tolkningen av rättshandlingar mellan enskilda och att dess eventuella existensberättigande har sin grund i de före år 1928 gällande formerna för fastighetsbildning. Så snart ett område avskilts genom avstyckning i stället för avsöndring är den berörda frågeställningen ej aktuell."[65] Inte heller beträffande förevarande regel ansåg departementschefen, att den borde inrymmas ens i PromL.[66]

[61] SOU 1947: 38 s. 68.
[62] SOU 1960: 25 s. 58.
[63] Prop. B s. 69 f.
[64] I prop. berördes, bl. a. ang. presumtionsregelns överensstämmelse med gällande rätt, vissa remissutl. över 1960 års och 1963 års förslag. Kammarkollegiet anförde, ordagrant och fullständigt återgivet, följande: "Mot bakgrunden av de senaste femtio årens rättspraxis och senast rättsfallet NJA 1963 s. 250 framstår den av beredningen hävdade åsikten, att den föreslagna regeln icke innebär någon egentlig ändring i det rådande rättstillståndet, knappast såsom riktig. I sagda rättsfall ansågo fyra av de fem vid målets avgörande i HD deltagande justitieråden att till en år 1899 för sommarvilleändamål vid Mälaren avsöndrad lägenhet ej hörde vatten. Det kan enligt kollegiets åsikt ej sägas att i målet förelågo omständigheter som med särskild styrka anvisade att avgörandet borde falla i denna riktning. Utslaget synes ej oförenligt med en presumtion motsatt den av beredningen föreslagna. Kollegiet anser spörsmålet olämpligt som föremål för lagstiftning." (Jfr prop. B s. 67.) Lantmäteristyrelsen talade om LBs regelförslag såsom "fastlåsande av ifrågavarande spörsmål till den syn på frågan som för närvarande i stor utsträckning — ehuru icke fullt ut (jfr senast NJA 1963 s. 250) — är förhärskande — — —". (Jfr prop. B s. 67.) Domänstyrelsen ansåg LBs presumtionsregel gå längre än gällande praxis och önskade en presumtionsregel av motsatt innebörd, medan Föreningen Sveriges häradshövdingar ifrågasatte om det överhuvud taget kunde sägas föreligga någon presumtion enligt gällande rätt. (Jfr prop. B s. 67 f.) Svea hovrätt uttalade: "Vad beträffar den i 9 § innefattade presumtionsregeln lär visserligen kunna påstås att denna såtillvida strider mot gällande rätt som praxis tämligen entydigt upprätthållit presumtionen för att avsöndring ej inbegripit det utanför stranden liggande vattenområde som tillhörde stamfastigheten. Lika visst kan emellertid sägas att i det alldeles övervägande antal fall då fråga varit huruvida överlåtelse av strandområde omfattat även vattenområdet resultatet med hänsyn till förebragta omständigheter blivit att vattenområdet ansetts ha ingått i överlåtelsen och därmed höra till lägenheten. Det motsatta resultatet utgör i själva verket undantag. Vid sådant förhållande och då den föreslagna presumtionsregeln synes stå i bättre samklang med regeln att vatten i dubio skall anses vara skiftat med stranden, tillstyrker hovrätten förslaget i denna del." (Jfr prop. B s. 68.)
[65] Prop. B s. 70.
[66] Prop. B s. 70.

Som framgått tycks alltså tämligen oförenliga uppfattningar finnas i frågan, huruvida den av LB i 1947 års och 1960 års förslag uppställda presumtionsregeln verkligen är ett representativt uttryck för vad som må anses vara gällande rätt.[67] Beroende på den innebörd, man i detta ämne tillägger begreppet presumtion, synes det emellertid här kunna hävdas motstående meningar utan att fördenskull någondera av dessa behöver betecknas som direkt ogrundad. Såsom en remissinstans karakteriserat läget[68] bör måhända den av HD tillämpade principiella presumtionen snarast anses vara, att den avsöndrade lägenheten skall betraktas omfatta vattnet endast när en tolkning av överlåtelsehandlingen berättigar till ett sådant antagande; formuleringarna av rättsavgörandena tyder som angetts närmast på en sådan grundinställning.[69] Å andra sidan är det ett ovedersägligt förhållande att HD i det alldeles övervägande antalet fall under åberopande av än den ena omständigheten än den andra likväl funnit vattenområdet ha ingått i överlåtelsen;[70] det motsatta resultatet utgör i själva verket — såsom nyss åsyftade remissinstans betonat — undantagsfall. I så måtto skulle man kunna tala om en de-facto-presumtion i nära överensstämmelse med den av LB lanserade regelavfattningen.[71]

De omständigheter, vilka åberopats i domarna till förmån för avsöndringens rätt till vattnet, har som sagt varit av skiftande slag. Så har hänvisats till att vattenområdet varit erforderligt för det ändamål vartill lägenheten avsetts;[72] det torde få anses ytterst rimligt med ett sådant hänsynstagande inte minst när lägenheten i äldre tid bildats för att innehavaren skulle få sin utkomst

[67] LBs ovan återgivna uttalande, att "regeln inte får anses innebära någon egentlig ändring i det rådande rättstillståndet" har — förutom att det i viss mån biträtts i lantmäteristyrelsens och Svea hovrätts remissyttranden (se not 64 å s. 45 här ovan) — vunnit direkt instämmande hos Ljungman—Stjernquist a. a.; se *tredje uppl.* (Sthlm 1966) s. 70 (i den fjärde uppl. har detta konstaterande i boken fått utgå, tydligen beroende på att regeln inte upptagits i prop. och att en analys av densamma därför mist i intresse; se fjärde uppl. s. 73).

[68] Svea hovrätt; se not 64 å s. 45 här ovan.

[69] Se Rodhe, Gränsbestämning s. 102 och SOU 1947: 38 s. 68.

[70] Rodhe, Gränsbestämning s. 102, SOU 1947: 38 s. 68, Svea hovrätts remissutl., Ljungman—Stjernquist a. a. (fjärde uppl.) s. 72 samt ovan i not 60 å s. 44 åberopade rättsfall.

[71] Utöver tidigare referenser till rättslitteraturen i ämnet må här hänvisas till Holmbäcks kompendium s. 125 ("Möjligen kan man för de sista decenniernas del konstatera en viss omsvängning i uppfattningen om avsöndrad lägenhets rätt till vattenområde. Man ställer sig välvilligare än förr till att medge avsöndrad lägenhet sådan rätt.") och till Almquists kompendium s. 263 ("Något annorlunda ställer sig saken, då det är fråga om skiftat vatten. Presumtionen är visserligen här densamma, men i detta fall kan sannolikhetsbevis vara tillräckligt för att kullkasta densamma."). I sammanhanget åberopar Almquist NJA 1936 s. 606 och 1940 s. 644. Jfr Håkansson i Svensk lantmäteritidskrift 1934 s. 7 ff. (i uppsatsen "Om lägenhets rätt till vattentäckt område utanför stranden") och 1936 s. 292 ff. ("Till frågan om lägenhets vattenrätt").

[72] Se t. ex. NJA 1907 s. 152, 1924 s. 661 och 1953 s. 646. Jfr även LBs bet. 1909 s. 162 (det ovan återgivna uttalandet "att det ändamål, för vilket det avsöndrade området avsetts, kan göra det otvetydigt, att vattenområdet utanför lägenhetens strand skall helt och hållet eller till någon del tillhöra lägenheten").

därav genom jordbruk och när fiske måste ha framstått såsom ett tillskott till hans försörjning. Ett mera speciellt argument i detta sammanhang har varit, att åtminstone tillträde till vattenområdet varit nödvändigt och att landhöjningen skulle ha äventyrat detta tillträde, om gränsen dragits i strandlinjen sådan den befann sig vid avsöndringstidpunkten.[73] Vidare har andragits att lägenheten omfattat all stamfastighetens mark invid vattnet och att stamfastigheten sålunda helt avstängts därifrån genom överlåtelsen;[74] ibland har motsvarande åberopats rörande visst ägoskifte.[75] Även hävden har tillmätts betydelse.[76] I några fall, särskilt på senare tid, har anställts en jämförelse mellan stamfastighetens och lägenhetens beräknade nytta av vattnet vid tiden för avsöndringen.[77] Att i överlåtelsehandlingen funnits en uppgift om lägenhetens areal, vari vattenområdet inte medtagits, eller att överlåtelsen angetts avse de ägor, som upptagits på karta jämte beskrivning med viss angiven areal, och enligt dessa handlingar inte omfattade något vattenområde har inte ansetts i och för sig innebära, att vattenområdet undantagits från överlåtelsen.[78]

De fåtaliga fall, där avgörandet gått lägenheten emot, torde i sin tur knappast kunna anses uppvisa exempel på att så skett utan att särskild omständighet, som talade till förmån för stamfastighetens rätt till vattnet, mer eller mindre tydligt varit att utläsa. I ett ganska sent rättsavgörande angående en avsöndring för sommarbostadsändamål har detta belysts. Rörande sådan avsöndring kan väl oftast förutsättas att vattenområdet utanför lägenhetens strand avsetts skola ingå i överlåtelsen, eftersom förvärvaren bör ha haft intresse att förfoga över vattenområdet. Särskilda omständigheter kan emellertid givetvis peka på att kontrahenternas avsikt varit den motsatta. Det åsyftade rättsfallet illustrerade detta; där ingick avsöndringen som ett led i en noga planlagd exploatering, och vid andra samtida överlåtelser framstod det tydligt att vattenområdet inte skulle omfattas av förvärvet.[79, 80]

[73] NJA 1934 s. 571.
[74] Se t. ex. NJA 1935 s. 456, 1936 s. 606, 1940 s. 644 och 1947 s. 232.
[75] NJA 1944 s. 150, 1945 s. 485 och 1953 s. 646.
[76] NJA 1931 A 313 (två justitieråd).
[77] Se NJA 1949 s. 41 och 1951 s. 669; se även Ljungman—Stjernquist a. a. s. 72.
[78] NJA 1934 s. 571 och 1936 s. 606; se även SOU 1947: 38 s. 68.
[79] NJA 1963 s. 250; se Ljungman—Stjernquist a. a. s. 73. Jfr kammarkollegiets i not 64 å s. 45 här ovan återgivna remissuttalande, vari det nämnda rättsfallet i stället åberopades som belägg för att avgöranden ang. avsöndrad lägenhets rätt till vattenområde kan gå lägenheten emot "utan att i målet föreligger omständigheter som med särskild styrka anvisar att avgörandet borde falla i denna riktning".
[80] Till frågan om avsöndrings rätt till vattenområde anknyter i viss mån spörsmålet om s. k. urfjälls rätt till vattenområde utanför dess strand. Med urfjäll torde få förstås mark — utgörande ägolott eller hel fastighet — vilken ligger såsom en enklav inom ett främmande skifteslags (bys) område. I de flesta fall lär utfjäll ha uppkommit på så sätt att marken blivit i gammal tid genom fång av något slag äganderättsligt skild från den by vari marken ligger och lagd under annan by; med en äldre terminologi betecknade man marken såsom "avfjällad" från den by inom vars område den är belägen, därav benämningen. Uti 2 kap. 8 § av 1909 års jordabalksförslag fanns en bestämmelse av innebörd att äga vilken såsom urfjäll hörde till annan by än den inom vars område ägan vore belägen inte tillförde den

1 kap. (allmänt)

Beträffande *rätten till vattenområde på mark som av ålder varit stadsjord* anförde LB i motiven till 1909 års jordabalksförslag att, då i äldre tid stad avhände sig strandtomter till enskilda, man i allmänhet torde ha hänfört sig till gamla stadsplaner och tomtindelningar, enligt vilka strandtomterna varit begränsade av strandlinjen. Vattenområdet hade betraktats såsom en staden själv tillhörande förmån, som inte ingått i överlåtelsen. Ibland hade också i städernas byggnadsordningar intagits föreskrifter om stranden och därmed även om vattnets undantagande från tomtindelningen. I och med att en stor del av städernas tomter övergått från stadens äganderätt till enskild ägo, hade utan tvivel den omständigheten, att staden i regel inte avhänt sig det till tomten angränsande vattnet, kraftigt bidragit till uppkomsten av rättsuppfattningen, att med strandtomt över huvud inte följde något vattenområde.[81] Sedan gammalt hade inte heller de utom stadsplanen belägna markområdena innanför stadsgränsen ansetts omfatta angränsande vatten.[82] Också här vore i regel fråga om mark, som från att ha varit stadens egendom kommit i enskild ägo. Överlåtelser från staden hade inte inbegripit vattnet, även om staden

förstnämnda byn något vattenområde; vattnet vid sådan äga tillkomme i stället den by inom vilken ägan låge. Se härom närmare LBs bet. 1909 s. 143 f. Motsvarande föreskrift återfanns i 1921 års prop. (1921: 70) ang. lag om ägogränser (s. 3; lagtexten: 8 §) och ägogränssakkunnigas bet. år 1929 (ej tryckt; jfr ovan s. 41). I 1947 års jordabalksbet. upptog LB på nytt ifrågavarande spörsmål om urfjälls rätt till vattenområde vid dess strand; se SOU 1947: 38 s. 79 ff. Enligt LBs mening förelåge starka skäl att inta en annan ståndpunkt än den som kommit till uttryck i de nyss angivna äldre förslagen. Det kunde med andra ord enligt LB ifrågasättas om inte även urfjäll borde få omfatta vattenområde utanför stranden. De äldre förslagens regel skulle — framhöll LB — leda till att utanför så gott som varje liten urfjäll som vid skifte utlagts invid vatten skulle komma att finnas ett vattenområde, som vore att anse såsom samfällt för alla delägarna i skifteslaget, även om skifteslagets vattenområde i övrigt vore att anse såsom delat med stranden. Nyttan för skifteslagen av att bli ägare till dylika fristående, ofta i och för sig nära nog värdelösa "vattentegar" finge som regel anses vara mycket obetydlig i jämförelse med den olägenhet som skulle vållas urfjällsägarna genom att de inte bleve rådande i vattnet utanför stranden. LB fann mot bakgrunden av vad nu återgetts anledning att inte medta de äldre förslagens regel om urfjäll. Å andra sidan avstod LB från att i sitt eget förslag införa en regel av motsatt innebörd; det ansågs böra överlämnas åt rättspraxis att lösa denna speciella tillämpningsfråga med hänsyn till den allmänna rättsutvecklingen beträffande strandäganderättens omfattning. I prop. (B s. 88) anslöt sig departementschefen till sistnämnda mening. — Det må anmärkas att spörsmålet om urfjälls rätt till vattenområde uppvisar särskilt nära samband med motsvarande frågeställning beträffande ströängarna i Norrland och myrslogarna i Dalarna (jfr uttalande av lantmäteristyrelsen, omnämnt å s. 87 i prop. B). Se SOU 1957: 30 och 1959: 31 ävensom NJA 1944 s. 133 samt 1964 s. 336 och 346.

[81] LB åberopade härvidlag NJA 1877 s. 462, 1879 s. 261, 1896 s. 439, 1901 s. 471 och 1903 s. 399.

[82] Se NJA 1886 s. 271, 1892 s. 479 och 1907 s. 325.

själv ägt disponera däröver.[83] — Någon regel om rätten till vattenområde upptogs emellertid inte i 1909 års förslag.[84]

Enligt vad LB uttalade i 1947 års jordabalksbetänkande framstode det emellertid som önskvärt, att en bestämmelse i ämnet komme att inflyta i JB.[85] I 1 kap. 9 § i 1947 års förslag infördes därför ett stadgande, att vattenområde å mark, som av ålder varit stadsjord, inte skall anses tillagt den fastighet stranden tillhör, med mindre säker upplysning vinns att så skett. LB tillfogade härtill den kommentaren, att vattenområdet bleve en stadens tillhörighet, som enligt dåvarande registreringsbestämmelser inte skulle anses ingå i fastighetsindelningen utan skulle upptas i bihang C till fastighetsregistret enligt de för stad meddelade reglerna.[86] Den i det föreslagna stadgandet innefattade grundsatsen skulle enligt LB vinna tillämpning såväl när det inte kunde utrönas hur stadsfastigheten uppkommit som när det vore känt att denna tillskapats genom överlåtelse från staden till enskild. En dylik överlåtelse skulle alltså presumeras inte ha omfattat vattenområde.[87]

Ifrågavarande stadgande i 1 kap. 9 § av 1947 års jordabalksförslag överfördes utan ändring till 1 kap. 7 § i 1960 års förslag.[88]

Uti propositionen uttalades att stadgandet utan olägenhet kunde uteslutas. Det utgjorde enbart en presumtionsregel, och även om dess innehåll inte syntes ha väckt någon gensaga vore dess praktiska värde mycket begränsat. Något behov av en lagregel i ämnet hade inte heller gjort sig gällande. Det finge alltså ankomma på rättstillämpningen att fritt bedöma uppkommande fall av det slag som avses med den av LB föreslagna bestämmelsen.[89]

1 §

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan.

Första stycket. Dessa bestämmelser har, med mindre jämkning av andra punkten, överförts från 1 § lagen om vad som är fast egendom. Sagda lagrums motsvarighet i tidigare rätt var i sin tur 1 § lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra.[1]

[83] LBs bet. 1909 s. 165.
[84] Inte heller i prop. 1921: 70 (ang. lag om ägogränser) eller i ägogränssakkunnigas bet. år 1929.
[85] SOU 1947: 38 s. 65.
[86] Jfr 7 kap. 1 § andra st. lagen om fastighetsbildning i stad, vari såsom hörande till bihang C uttryckligen angavs bl. a. "vattenområden som ej veterligen höra till en eller flera fastigheter enskilt".
[87] SOU 1947: 38 s. 65 f.
[88] SOU 1960: 25 s. 58.
[89] Prop. B s. 70.
[1] Ang. sagda lag och den lagstiftningsutveckling som ledde fram till densamma må allmänt hänvisas till Westerlind, Vad som är fast egendom (Sthlm 1967) s. 7 ff.

Bestämmelserna vilar på jordabalksförslagens successivt vidareutvecklade regelformuleringar i ämnet. I 1909 års jordabalksförslag upptogs hithörande reglering i 1 kap. 1 §, i 1947 års förslag i 1 kap. 1 och 2 §§ samt i 1960 års förslag i 1 kap. 1 §.

Första punkten. Fast egendom definierades i 1 kap. 1 § av 1909 års förslag såsom "jord och grund med vad därtill hör".[2] Med grund avsågs förmodligen vattentäckt yta. Denna distinktion mellan jord och grund är dock — såsom påpekades i LBs betänkande år 1947 — knappast vedertagen.[3] Den upptogs t. ex. inte i JDL, vilken lag med jord betecknade också vattentäckt område. Detsamma är förhållandet med FBL.[4] Både 1947 års förslag och 1960 års uteslöt av nu angivet skäl termen grund i detta sammanhang. Uttrycket jord i förevarande lagrum är följaktligen att fatta i vidsträckt bemärkelse. Därunder inbegrips alla inom svensk jurisdiktion belägna delar av jordytan, som är föremål för äganderätt, vare sig de består av matjord, lera, sten, grus eller annat och oavsett om jordytan utgörs av torr mark eller är täckt av vatten.[5] Och till jord är uppenbarligen att hänföra inte bara själva jordytan utan även träd och andra växter som förekommer därå.[6]

Också vad som finns under själva jordytan innefattas i begreppet jord och utgör del av den fasta egendomen;[7] att det kan ha gjorts till föremål för särskilt besittningstagande, såsom fallet kan vara med gruvfyndigheter, ändrar inte detta förhållande.[8] Till fast egendom är för övrigt att räkna inte bara ett område nedåt utan också en del av luftrummet ovanför jordytan.[9] Både vad gäller räckvidden uppåt och vad beträffar utsträckningen nedåt ligger dock i sakens natur att den inte kan vara oinskränkt; ett preciserande av gränserna härvidlag ter sig emellertid vanskligt.[10]

[2] Jfr LBs bet. 1909 s. 102. I 1 § av 1895 års lag uttalades i motsvarande definition att "fast egendom är jord å landet och i stad".
[3] SOU 1947: 38 s. 42.
[4] Jfr t. ex. 1 kap. 4 § FBL.
[5] Se även nya lagberedningens bet. 4/7 1892 s. 11 och 30, SOU 1960: 25 s. 47 samt prop. 1966: 24 s. 8 och 58.
[6] Jfr SOU 1960: 25 s. 47 och prop. 1966: 24 s. 59.
[7] LBs bet. 1909 s. 102 och prop. 1966: 24 s. 58.
[8] Jfr prop. 1966: 24 s. 58. Vad där sägs om att gruvfyndighet, som gjorts till föremål för särskilt besittningstagande, inte skulle vara i sig en del av den fasta egendomen torde inte vara fullt adekvat. Principkaraktären av beståndsdel utav fast egendom kvarstår hos fyndigheten; den rätt till fyndigheten, som gruvinnehavaren förvärvar, är en — låt vara säregen — begränsad sakrätt till fast egendom. Detsamma gäller beträffande gruvinnehavarens rätt till sådan mark å ytan, som blivit inlöst. Se härom nya lagberedningens bet. 1892 s. 31 och prop. 1952: 17 s. 154 (lagrådets utl.). En annan sak är att vissa till gruvrätten anknutna föremål, som normalt skulle ha kunnat utgöra fastighetstillbehör, frigörs från bindningen vid fastigheten; se 2 kap. 6 § JB och kommentaren till sagda lagrum.
[9] LBs bet. 1909 s. 102.
[10] Ang. den till fast egendom hörande rådigheten uppåt i luftrummet och nedåt under jordytan se ytterligare t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 62, Malmberg i Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1957 s. 35 f., Rietz i Förvaltningsrättslig Tidskrift 1957 s. 253 samt Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter (Sthlm 1965) s. 412.

Uti motiven till 1960 års förslag uttalade LB, att frågan om vad som förutom jordytan med träd och växter är att anse som tillbehör till fast egendom torde uppkomma först då en viss del av jordytan blir föremål för fastighetsbildning; det vore till den sålunda bildade fastigheten som tillbehörsbegreppet rättsligt anknöte sig.[11] Av den anledningen hade i 1960 års förslag inte upptagits någon motsvarighet till den i 1909 års och 1947 års LB-definition å fast egendom innefattade bestämning, enligt vilken fast egendom är, förutom jord (i 1909 års förslag såsom nämnts "jord och grund"), även "vad därtill hör".[12] I propositionen till lagen om vad som är fast egendom anslöt sig departementschefen till meningen, att de citerade orden inte borde medtas i förevarande definition, och fastslog, att den genom fastighetsbildning skapade enheten, fastigheten, skulle vara anknytningsobjektet för tillbehörsbeståndet, inte den fasta egendomen som sådan.[13] Sagda lags grundläggande definition å fast egendom utformades i enlighet härmed såsom att "fast egendom är jord". Formuleringen i JB är som synes exakt densamma.

Uttrycket fast egendom används såväl i rättslitteraturen som i författningstexter i två skilda betydelser, nämligen dels — såsom i kommentaren till denna punkt hittills närmast åsyftats — i fråga om ett konkret fysiskt objekt, dels i fråga om äganderätt till sådant objekt. Den i det särskilda fallet åsyftade innebörden lär mestadels utan vidare stå klar.[14]

Andra och tredje punkterna. Den fasta egendomen är indelad i enheter, som benämns fastigheter och som redovisas i det över fastighetsbeståndet i riket förda "fastighetsregistret"; se 1 kap. 2 § första stycket och 19 kap. 1 § första stycket FBL. Före FBLs ikraftträdande gällde beträffande fastighetsregistreringen, såvitt angick landsbygden förordningen den 13 juni 1908 (nr 74) an-

[11] Som framgår av det refererade uttalandet gjorde detta alltså skillnad mellan träd och växter å ena sidan och övriga tillbehör å den andra. Inte förty inbegreps träd och växter i förslagets enumeration av *fastighets*tillbehören (2 kap. 1 §). Samma teknik begagnades i lagen om vad som är fast egendom (2 §) och tillämpas nu i JB (se 2 kap. 1 §).

[12] SOU 1960: 25 s. 47 (jfr LBs bet. 1909 s. 102 och SOU 1947: 38 s. 42).

[13] Prop. 1966: 24 s. 59 och 83. — Lagrådet, som ansåg den sålunda intagna ståndpunkten vara välgrundad, fann — med hänsyn till dåvarande bestämmelser om fastighetsbildning och fastighetsregistrering — anledning erinra om att bl. a. de enligt 7 kap. 1 § lagen om fastighetsbildning i stad uti bihang C till fastighetsregistret för stad redovisade områdena inte ingick i fastighetsindelningen och att på sådana områden kunde finnas byggnader och andra anläggningar; dylika anläggningar borde emellertid, oaktat de inte hade anknytning till någon fastighet, likväl utgöra fast egendom, något som inte nödvändigtvis behövde förtydligas i uttryckligt stadgande. Se prop. 1966: 24 s. 115. Enligt 19 kap. 1 § första st. 3 FBL föreligger numera möjlighet att omvandla ifrågavarande områden till fastigheter. Se därom kommentaren till andra och tredje p. i detta stycke av förevarande paragraf.

[14] SOU 1960: 25 s. 47 och prop. 1966: 24 s. 58 f. Se härom vidare t. ex. nya lagberedningens bet. 1892 s. 31, Undén, Svensk sakrätt I, sjätte uppl. (Lund 1969), s. 13 och 14, Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse (Uppsala 1941) — cit. Rodhe, Om fastighetsindelningen — s. 6 f. (närmast s. 6 not 2), Walin i SvJT 1948 s. 401 och Prawitz i Svensk lantmäteritidskrift 1954 s. 306 ff.

gående jordregister och vad rörde mark i stad 7 kap. lagen om fastighetsbildning i stad; det fastighetsregister, varom stadgades i sistnämnda kapitel, har benämnts "fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna". Fastighetsindelningens ändamål är främst att individualisera objekten för de rättigheter av skilda slag som hänför sig till den fasta egendomen.[15] Indelningen i fastigheter grundas dels på förekomsten av fastigheter som består av ålder, dels — och givetvis väsentligen — på förhandenvaron av de fastigheter som tillkommit enligt lagstiftningen om fastighetsbildning, både den nu gällande och äldre sådan.

All fast egendom är emellertid inte indelad i fastigheter. Jämlikt den ordning, vilken ägde giltighet före FBLs ikraftträdande, undantogs vattenområde som enligt lagen den 1 december 1950 (nr 595) om gräns mot allmänt vattenområde är allmänt[16] samt vidare områden i stad vilka redovisades i bihang C till fastighetsregistret enligt de för stad meddelade bestämmelserna, nämligen vägar, gator, torg och andra allmänna platser ävensom sådana vattenområden som inte veterligen hör till en eller flera fastigheter enskilt.[17] De områden, som redovisades i bihang B till det nyssnämnda registret — d. v. s. områden som vid mätningsförrättning undantagits för delägarnas gemensamma behov eller vid dylik förrättning lämnats oskiftade, såvitt inte sådant område sedermera skiftats mellan delägarna eller i sin helhet avstyckats[18] — torde däremot allmänt ha betraktats utgöra mark samfälld för flera fastigheter och inte mark utanför fastighetsindelningen.[19] Nuvarande regler om fastighetsbildning och fastighetsregistrering är ägnade att reducera kategorien fast egendom utanför fastighetsindelningen. Sålunda öppnar 19 kap. 1 § första stycket 3 FBL möjlighet att låta områden, som förtecknats i bihang C i fastighetsregistret enligt de för stad meddelade bestämmelserna, omvandlas till och registreras som fastigheter.[20]

Den omständigheten att den fasta egendomen, med de undantag som framgått av vad nyss angetts, är indelad i fastigheter innebär inte, att alla fastigheter också verkligen blivit upptagna i fastighetsregistret. Detta skall visserligen — såsom utvisas av 1 kap. 2 § FBL — i princip innehålla en fullständig redovisning av fastighetsbeståndet,[21] men det finns alltjämt många äldre fastigheter som inte blivit registrerade. Förhållandet har sin grund framför allt däri,

[15] Jfr SOU 1947: 38 s. 39 och prop. B s. 71.
[16] Se 2 § i förevarande kapitel jämte kommentar.
[17] Se 1 kap. 3 §, 3 kap. 1 §, 5 kap. 17 § och 7 kap. 1 § andra st. lagen om fastighetsbildning i stad. I de först angivna tre lagrummen synes emellertid uttrycken "område som ej ingår i fastighetsindelning" respektive "mark som ej ingår i fastighetsindelning" ha brukats i minde adekvat betydelse, nämligen såsom åsyftande även mark samfälld för flera fastigheter (uttalande av lantmäteristyrelsen i remissutl. över 1960 års och 1963 års jordabalksförslag; jfr prop. B s. 73). Se i förevarande ämne även prop. 1931: 79 s. 211 och 212 f. (lagrådets utl.).
[18] Se 7 kap. 1 § andra st. lagen om fastighetsbildning i stad.
[19] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 94 och 127, SOU 1960: 25 s. 48 samt prop. B s. 73 (lantmäteristyrelsens remissutl.).
[20] SOU 1963: 68 s. 786.
[21] Jfr t. ex. prop. 1969: 128 B s. 941.

att många avsöndrade lägenheter inte blivit föremål för fastställelse eller lagfart.[22] Detta medförde enligt förordningen angående jordregister, att de inte kunde tas upp i registret såsom fastigheter.[23] Motsvarande formella hinder föreligger visserligen inte enligt FBL,[24] men innan dess krav på registrering av samtliga fastigheter kunnat bli effektuerat i praktiken, måste man fortfarande räkna med förekomsten utav enheter av fast egendom, vilka trots att de inte redovisas i registret dock inte kan frånkännas den rättsliga karaktären av fastigheter.[25]

I 1 kap. 2 § av 1947 års jordabalksförslag stadgades dels att "av fast egendom bildas särskilda fastigheter enligt vad därom finnes stadgat", dels att "den fasta egendomens indelning i fastigheter framgår av fastighetsregistret (jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna)". LB framhöll i motiven till förslaget, att fastighetsbegreppets anknytning till historiskt betingade förhållanden nödvändiggjort ett invecklat system av regler angående fastigheternas redovisning. Det läte sig därför knappast göra att inom JBs ram ange under vilka förutsättningar ett område är att betrakta såsom fastighet i juridisk-teknisk mening. I förslaget hade vid sådant förhållande ansetts böra upptas allenast en erinran om fastighetsregistren.[26] Någon uttömmande definition på begreppet fastighet hade sålunda inte funnits kunna införas i förslaget.[27]

Från regelutformningen i 1947 års förslag avvek 1960 års förslag såtillvida att det inte upptog vad det tidigare förslaget innehöll om att den fasta egendomens indelning i fastigheter framginge av vederbörliga fastighetsregister; allt vad 1960 års förslag utsade rörande indelningen i fastigheter var — i överensstämmelse härmed och med viss jämkning i övrigt av 1947 års avfattning — att den fasta egendomen "utgör särskilda fastigheter enligt vad om fastighetsbildning är stadgat eller eljest är gällande"; se 1 kap. 1 § andra ledet. Skälet för att hänvisningen till registreringen slopades angavs i motiven till dels vara ovan berörda faktum, att det alltjämt finns fastigheter som inte blivit registrerade. Av ännu mera avgörande betydelse för utelämnandet av nämnda hänvisning var emellertid att det vid tiden för framläggandet av 1960 års förslag fortfarande stod öppet, huruvida framdeles fastighetsbildning skulle anses fullbordad genom att beslutet därom vinner laga kraft eller fastställs eller först i

[22] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 14 f., SOU 1947:38 s. 39, SOU 1960:25 s. 48 och prop. B s. 72.
[23] Jfr kommentaren här nedan till andra st. i förevarande paragraf.
[24] Se prop. 1969:128 B s. 943 f.
[25] Se prop. 1969:128 B s. 79.
[26] SOU 1947:38 s. 40.
[27] SOU 1947:38 s. 42. — I den mån man kan vedervåga någon definition på vad som avsågs med fastighet före ikraftträdandet av FBL, var begreppet fastighet liktydigt med egendom som enligt registreringsbestämmelserna *skulle* redovisas i fastighetsregister såsom särskild fastighet; den *faktiska* registreringen tillmättes alltså inte någon betydelse. Se SOU 1963:68 s. 133 f. och prop. B s. 74; jfr prop. 1969:128 B s. 78 f. Ang. innebörden av begreppet fastighet får i övrigt hänvisas till vad som anmärks här nedan.

och med den därpå följande registreringen.[28] Hur detta spörsmål än komme att lösas, vore missvisande att beträffande indelningen i fastigheter hänvisa dels till vad om fastighetsbildning är stadgat och dels till registren, framhöll LB. En hänvisning allenast till vad om fastighetsbildning är stadgat finge däremot anses innesluta hela regelsystemet i detta ämne.[29]

Uti 1 § lagen om vad som är fast egendom fick andra och tredje punkterna en avfattning, som i sak nära anslöt sig till den i förevarande hänseende rekommenderade lydelsen i 1960 års jordabalksförslag.[30] En redaktionell jämkning verkställdes dock i det att i stället för LBs formulering ("denna utgör särskilda fastigheter enligt vad om fastighetsbildning är stadgat eller eljest är gällande") valdes utformningen: "Av denna bildas fastigheter. Om fastighetsbildning gälla särskilda bestämmelser." Anledningen till ändringen redovisades inte i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom men var uppenbarligen den, som direkt klarlagts i propositionen angående JB, nämligen att LBs avfattning tog sikte bara på det statiska elementet i fastighetsindelningen och inte gav uttryck åt de ständiga förändringar i fråga om denna indelning som sker genom olika slags fastighetsbildningsåtgärder.[31] JB begagnar sig av samma ordalydelse som lagen om vad som är fast egendom med den skillnaden dock såvitt angår andra punkten, att formuleringen där blivit "Denna är indelad i fastigheter". Motiveringen för ifrågavarande förändring är inte alls presenterad men kan vara, att den sistnämnda textgestaltningen mera oförmedlat för tanken till det i sammanhanget centralt väsentliga, själva fastighetsindelningen som sådan.

Som framgått tillhandahåller JB alltså inte någon preciserad bestämning av själva begreppet fastighet. En sådan bestämning finns inte heller i FBL. Från fastighetsbildningskommitténs sida hade emellertid föreslagits att en definition på vad som menades med fastighet skulle upptas i fastighetsbildningslagstiftningen. Definitionen skulle ha den avfattningen, att "med fastighet förstås [i denna lag] sådan enhet som är i registret redovisad som särskild fastighet" (fastighetsbildningskommitténs förslag till FBL 1 kap. 2 § andra st.). Som motivering för att denna definition på fastighet skulle inrymmas i lagtexten och för att definitionen skulle ha den angivna lydelsen anförde kommittén bl. a. följande:[32] "Såsom påpekats i olika sammanhang är fastighet ett mångtydigt

[28] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 5 ff.
[29] SOU 1960: 25 s. 48. — I anslutning till den föreslagna lagtextslydelsen påpekade LB vidare, att denna visserligen inte gåve någon antydan om att det finns fast egendom som faller utanför fastighetsindelningen men att undantagskategorien allmänt vattenområde framginge av 1 kap. 2 § i förslaget (jfr 1 kap. 2 § JB) och att någon särskild anmärkning beträffande de i bihang C till fastighetsregistret enligt de för stad meddelade bestämmelserna redovisade områdena inte hade ansetts erforderlig. Se SOU 1960: 25 s. 48. I sitt remissyttrande över 1960 års och 1963 års jordabalksförslag anslöt sig lantmäteristyrelsen uttryckligen till vad LB sålunda uttalat i fråga om de i bihang C redovisade områdena; se prop. B så 73. Departementschefen godtog LBs ståndpunkt såväl med avseende å allmänt vattenområde som beträffande område i bihang C; se prop. B s. 74.
[30] Jfr prop. 1966: 24 s. 50 och 83.
[31] Se prop. B s. 74.
[32] SOU 1963: 68 s. 133 ff.

begrepp i det juridiska språkbruket, även i lagspråket, och önskemål ha uttalats om avhjälpande av nuvarande brist på terminologisk enhetlighet härvidlag. Även om det icke nu kan bliva tal om att genomföra en sådan enhetlighet i lagspråket, synes det angeläget att man i fastighetsbildningslagstiftningen icke blott eftersträvar en fast och entydig terminologi, som i framtiden kan utnyttjas på andra områden, utan även låter denna komma till uttryck i en särskild lagregel. Vid övervägande av frågan vilket fastighetsbegrepp som bör komma till användning i den nya fastighetsbildningslagstiftningen synes det kommittén mest naturligt att på sätt som redan skett i vissa lagstiftningsärenden under senare tid anknyta till registreringsbestämmelserna och låta termen fastighet få betydelse av registerfastighet. Detta är så mycket mera motiverat som huvudgrunderna för all fastighetsregistrering nu föreslås bliva fastslagna genom bestämmelser i lag. Emellertid är att märka att man, när man hittills talat om registerfastighet, avsett sådan egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser skolat redovisas i fastighetsregistret såsom särskild fastighet. Att den faktiska registreringen således icke tillmätts någon betydelse har berott på att jordregistret ansetts utgöra enbart en sammanställning av vad vissa urkunder innehöllo om en fastighetsindelning, som existerade oberoende av registret. Även om jordregistret efter hand fått en något ändrad uppgift, måste det dock fortfarande anses vara av övervägande passiv karaktär, och i konsekvens härmed har man icke velat låta dess uppgifter bliva omedelbart bestämmande för vad som skall anses utgöra särskild fastighet. Emellertid finnes nu anledning att överväga, om icke en övergång till ett något mera aktivt fastighetsregister bör komma till stånd så att registret erhåller vitsord beträffande frågan om vilka enheter som skola betraktas såsom fastigheter. ——— Till stöd för att på angivet sätt tilldela fastighetsregistret en begränsad aktiv funktion kan först och främst åberopas önskvärdheten av att man utan ingående kunskaper om registreringsbestämmelsernas innehåll skall kunna på ett snabbt och enkelt sätt få kännedom om vilka fastigheter som skola anses bestå vid en viss tidpunkt."

I propositionen angående FBL gjorde departementschefen följande uttalande i anledning av fastighetsbildningskommitténs förslag i denna del:[33] "Den definition av fastighetsbegreppet som kommittén föreslagit innebär att den faktiska registreringen skall vara avgörande för vad som skall anses som fastighet. Definitionen är enkel men för närmast tanken till statiska förhållanden. Den synes också förutsätta att fastighetsregistret är alldeles fullständigt och i allo tillförlitligt. Visserligen har man anledning utgå från att den förestående reformen av fastighetsregistreringen skall medföra att fastighetsregistret i framtiden kommer att tillgodose höga anspråk i fråga om fullständighet och tillförlitlighet. Man måste emellertid räkna med att vissa brister i den nuvarande redovisningen likväl kommer att kvarstå efter uppläggningen av nytt register och att sådana brister först successivt kan avhjälpas. Jag är för min del tveksam om det är lämpligt att ange fastighetsbegreppet på sådant sätt att registreringen blir avgörande för vad som skall anses som fastighet. Min tveksamhet bottnar främst däri, att man vid fastighetsbildning eller fastighetsbe-

[33] Prop. 1969: 128 B s. 78 f. Jfr samma prop. B s. 941 ff.

stämning med hänsyn till bestående förhållanden i vissa fall har behov av att behandla egendom som fastighet fastän registrering inte skett men förhållandena är sådana att egendomen enligt registreringsbestämmelserna skall registreras som särskild fastighet. Enligt min mening bör fastighetsbegreppet vid tillämpningen av FBL ha den vidare innebörden att det skall innefatta, förutom vad som införts i registret, egendom som enligt registreringsbestämmelserna skall införas i registret. Som förut nämnts bygger departementsförslaget till ny jordabalk på denna innebörd av fastighetsbegreppet (se lagrådsremissen den 11 febr. 1966 s. 74). Av vad kommittén har anfört framgår att kommittén med sin definition av fastighetsbegreppet också velat ange registreringens rättsliga betydelse. Kommittén framhåller sålunda att en fastighetsbildningsåtgärd inte skall anses fullbordad och slutligt gällande förrän åtgärden antecknats i fastighetsregistret och den eller de nya fastigheterna redovisats där. Enligt min mening är det denna innebörd av den föreslagna bestämmelsen som har störst betydelse. Det torde också vara tillräckligt att denna princip kommer till uttryck i lagen, medan en formlig definition av fastighetsbegreppet utan olägenhet kan undvaras. I departementsförslaget har därför tagits upp en bestämmelse med det nyss nämnda innehållet."[34]

Enligt vad som betonades i departementschefsanförandet skall fastighetsbegreppet alltså vid tillämpningen av FBL ha den innebörden att det skall innefatta, utöver vad som införts i registret, egendom som enligt registreringsbestämmelserna *skall* införas i registret. Såsom anmärkts i det föregående[35] torde denna begreppstydning få anses överensstämma med den som var den gängse före FBLs ikraftträdande. Uppenbart är att JBs term fastighet måste ges samma tolkning som termen enligt vad nu redovisats har uti FBL.[36] Fastighet är sålunda liktydigt med egendom som enligt registreringsbestämmelserna *skall* införas i fastighetsregistret; huruvida registrering faktiskt skett är inte relevant.

Det har redan antytts, att vissa regler om fastighetsregister och fastighetsregistrering är upptagna i själva FBL. Bortsett från den inledande bestämmelsen

[34] Bestämmelsen finns i 1 kap. 2 § andra st. FBL och lyder: "Fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade, när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret."

[35] Se not 27 å s. 53 här ovan.

[36] Såsom framgick av det nyss återgivna departementschefsanförandet förklarades däri att departementsförslaget till ny jordabalk bygger på den angivna innebörden av fastighetsbegreppet. Vad i sistnämnda departementsförslag uttalades i ämnet var, ordagrant återgivet, följande: "Det skulle kunna övervägas att låta lagrummet uppta en definition av fastighetsbegreppet. En sådan måste emellertid påverkas av innehållet i gällande fastighetsbildningslagstiftning. Med hänsyn till att denna lagstiftning är under reformering synes det åtminstone f. n. inte lämpligt att införa en sådan definition i jordabalken. Departementsförslaget utgår i fråga om innebörden av begreppet fastighet från gällande rätts inställning. Med fastighet avses således egendom som enligt gällande bestämmelser skall redovisas som särskild fastighet i jordregister eller fastighetsregister för stad." Se prop. B s. 74. I sammanhanget förtjänar erinras om att, medan lagrådsremissen beträffande ny jordabalk avlämnades 11/2 1966, lagrådsremissen beträffande ny fastighetsbildningslag förelåg färdig först 19/4 1968.

i lagens 1 kap. 2 § första stycket, där det heter att "över fastigheterna föres fastighetsregister", finns reglerna i 19 kap., omfattande fem paragrafer. Dessa meddelar enbart de elementära riktlinjerna. Enligt 1 § första stycket skall såsom fastighet redovisas i fastighetsregistret dels enhet som är redovisad såsom fastighet i fastighetsregister när FBL trädde i kraft, dels fastighet som nybildas med tillämpning av FBL, dels enhet som skall registreras såsom fastighet jämlikt annan bestämmelse.[37] Andra stycket i paragrafen stadgar, att varje fastighet redovisas under särskild beteckning. I 2 § möter den grundläggande bestämmelsen om att uppgift angående fastighetsbildning och fastighetsbestämning skall införas i fastighetsregistret, 3 § fastslår tidpunkten för dylik införing, 4 § handlar om rättelse av uppgift i registret samt 5 §, slutligen, utsäger att fastighetsregistreringen ankommer på fastighetsregistreringsmyndighet och att särskilda bestämmelser gäller i fråga om vilken myndighet som skall vara fastighetsregistreringsmyndighet.

De närmare anvisningarna om det fastighetsregister som FBL sålunda förutsätter ges i kungörelsen den 28 maj 1968 (nr 379) om uppläggande av nytt fastighetsregister, m. m., vilken kungörelse trädde i kraft redan den 1 juli 1968. Innehållet i kungörelsen bygger ytterst på ett betänkande år 1966 av den s. k. fastighetsregisterutredningen.[38] Utredningen ansåg, att en snabb och genomgripande reform av fastighetsregistreringen var ofrånkomlig och att ett nytt register borde i tekniskt och administrativt hänseende konstrueras som ett av registren i samhällsbyggandets nät av informationssystem. Med hänsyn till det mycket stora behovet att samordna fastighetsregistrets och fastighetsbokens uppgifter föreslog utredningen, att fastighetsregister och fastighetsböcker skulle — med bibehållande av skilda redovisningsorganisationer — i tekniskt avseende sammanföras till ett enda register. Som arbetsnamn för detta register användes uttrycket grundregister. Grundregistret skulle alltså bestå av fastighetsregister, lagfartsregister, tomträttsregister och inskrivningsregister.[39] Angående fastighetsregistret som sådant utvecklades vissa bärande tankegångar i utredningens betänkande. Summariskt refererade innebar dessa följande:

1 Eftersom det inte längre finns anledning att föra skilda register för land och stad, bör fastighetsregistret vara enhetligt för hela landet.

2 Beteckningssystemet bör vara enhetligt och utformas i stort sett med jordregistret som förebild; tomter och stadsägor måste därför byta beteckningar. Beteckningarna bör vara lokaliserade och därför, i likhet med jordregisterbeteckningarna, anknyta till en allmänt känd geografisk indelning. Varje fastighet får alltså ett namn och ett nummer.

3 I princip bör kommun vara registerområde. I fråga om landsbygden innebär detta, att socknarna upphör att vara registerområden.

4 Fastighetsregistret bör bestå av ett skrivet register och ett kartverk.

[37] Jfr not 13 å s. 51 samt ovan i förevarande kommentar till andra och tredje p.
[38] SOU 1966: 63. De i fortsättningen lämnade uppgifterna ang. innehållet i bet. är företrädesvis hämtade från den sammanfattande framställningen s. 302 ff.; jfr prop. 1968: 1 bil. 4. s. 10 ff.
[39] Egentligen stod det "inteckningsregister" i bet.

5 Varje fastighets läge bör anges i registret. Detta skall ske genom angivande av s. k. koordinater för en eller flera enligt vissa principer utvalda punkter på fastigheten. Koordinaterna redovisas i eller med anslutning till rikets koordinatsystem. Koordinatredovisningen medför att en stor mängd data blir lägesbestämda, nämligen alla data som i skilda register redovisas med anknytning till fastigheter. Indirekt blir även — genom integration mellan fastighetsregister och folkbokföringsregister — data med anknytning till personer lägesbestämda.

6 För att registerreformen inte skall kräva orimliga arbetsinsatser och kostnader och för att reformen skall ge det utbyte som är önskvärt bör registret grundas på automatisk databehandling (ADB). ADB ökar registrets användbarhet genom att integration med andra register som innehåller fastighetsbeteckning eller personnummer förenklas samt genom att registret på så sätt kan utnyttjas snabbare, effektivare och med mindre insatser vid informationssökning för olika ändamål. Koordinatmetodens fördelar skulle knappast kunna utnyttjas utan ADB.

I en år 1968 avgiven proposition, vari chefen för justitiedepartementet uttalade sin anslutning till de riktlinjer för en reform av fastighetsregistreringen vilka fastighetsregisterutredningen rekommenderat, föreslogs att riksdagen skulle godkänna dessa;[40] så skedde också.[41] Av intresse i propositionen utöver vad som innebar ett accepterande av fastighetsregisterutredningens tankegångar är bl. a. ställningstagandet till förmån för att fastighetsregistret förläggs till en centralt fungerande, för hela riket avsedd ADB-anläggning.[42]

Omförmälda kungörelse om uppläggande av nytt fastighetsregister avspeglar de berörda riktlinjerna för reformen. Av bestämmelserna i kungörelsen med preciserade anvisningar om hur det nya fastighetsregistret är att utforma (1—9 §§)[43] skall vissa här återges.

Varje fastighet utgör en registerenhet. Mark som är gemensam för flera fastigheter redovisas särskilt; varje samfällighet utgör därvid registerenhet. (2 §) Registerenhet tillhör visst registerområde. Varje kommun utgör ett registerområde med samma namn som kommunen. Registerområde får dock omfatta flera kommuner eller del av kommun, om detta är lämpligt med hänsyn till särskilda förhållanden; för sådant registerområde bestäms särskilt namn. (3 §) Till grund för registerenheternas beteckningar indelas registerområde i trakter. Trakt är en grupp av registerenheter. Trakt skall ha namn om högst tjugo bokstäver (traktnamn). Indelningen i trakter grundas på indelning i stadsdelar, socknar, byar eller därmed jämförliga områden. (4 §) Fastigheter som hör till samma trakt indelas i block. Block är en grupp av fastigheter. Block skall

[40] Prop. 1968: 1 bil. 4 s. 16 ff. Jfr prop. 1969: 128 B s. 934 f.
[41] Tredje lagutskottets utl. 1968: 5 s. 8 ff. och riksdagsskriv. 1968: 80.
[42] Prop. 1968: 1 bil. 4 s. 18 f.
[43] I och för en jämförelse med de äldre registersystemen må här hänvisas till den översiktliga framställningen hos Undén, Kommentar till lagfartsförordningen, sjunde uppl. (Uppsala 1967), s. 12 f. och 21 ff. (särskilt 26 ff.). Se även tredje lagutskottets utl. 1968: 5 s. 6 f. samt vad som noterats i ämnet i kommentaren till förevarande paragraf, såväl ovan i anslutning till första st. som nedan vid andra st.

ha nummer om högst tre siffror (blocknummer). Inom varje trakt numreras blocken i löpande följd från 1, om inte annan numrering är lämpligare. Indelningen i block grundas på fastigheters gemensamma ursprung eller på indelning i byggnadskvarter eller eljest på fastigheters inbördes läge. (5 §) Fastigheterna inom varje block och samfälligheterna inom varje trakt åsätts nummer (enhetsnummer). För varje block respektive trakt sker numreringen i löpande följd från 1, om inte annan numrering är lämpligare. Fastighets enhetsnummer omfattar högst tre siffror. (6 §) Fastighets och samfällighets registerbeteckning inom registerområde utgörs av traktnamnet och ett registernummer. Registernumret för fastighet består av blocknumret och enhetsnumret, åtskilda genom kolon. Registernumret för samfällighet består av bokstaven s och enhetsnumret, åtskilda genom kolon. För fiskesamfällighet används dock fs i stället för s. (7 §).[44] Registerenhet får inte ha samma registerbeteckning som annan registerenhet inom samma registerområde. (8 §) För fastighet och samfällighet registreras lägesuppgift i form av koordinater. (9 §)

Det må tilläggas att kungörelsen om uppläggande av nytt fastighetsregister innehåller ett avsnitt med särskilda bestämmelser om jordregister och om fastighetsregister för stad för tiden till dess nytt fastighetsregister upplagts (10—18 §§). I görligaste mån hänvisar dessa bestämmelser till de nyss delvis återgivna reglerna angående uppläggande av nytt fastighetsregister.[45]

Andra stycket. I betydande omfattning har förelegat och i viss utsträckning föreligger alltjämt en inkongruens mellan den officiella fastighetsindelningen och äganderättsförhållandena på så sätt att registerfastigheter helt eller delvis är till skilda områden uppdelade mellan olika ägare. Denna brist på överensstämmelse mellan fastighetsindelningsenheterna och föremålen för den till markområden hänförliga äganderätten har betingats av en företeelse som brukar benämnas *"privat jorddelning"*. I det moderna samhället har den privata jorddelningen — både de kvarblivande resultaten av äldre sådan delning och den privata delningens fortsatta praktiserande — föranlett avsevärda olägenheter beroende på att delningen, oaktat den inte kunnat påverka fastighetsindelningen annat än i begränsad utsträckning, dock ända in i senaste tid varit tillerkänd delvis ganska betydande rättsverkningar. Förklaringen till sistnämnda förhållande är att privat jorddelning tidigare var en fullt laglig delningsform samt att man därför, i den mån inställningen till dylik jorddelning förändrades på grund av tilltagande behov av bestämda normer för jorddelningen och med hänsyn till lantmäteriväsendets ökade resurser att svara för all fastighetsbildningsverksamhet, i det längsta avstått från att ingripa mot den privata jorddelningen med sanktioner av centralt civilrättslig art. Efter hand har det

[44] Exempel på registerbeteckning för fastighet: Aspa 2:5 ("Aspa" är traktnamnet, "2" är blocknumret och "5" är enhetsnumret; tillsammans bildar "2" och "5" registernumret).

Exempel på registerbeteckning för samfällighet: Aspa s:7 ("Aspa" är traktnamnet, "s" betecknar samhällighet och "7" är enhetsnumret; tillsammans bildar "s" och "7" registernumret).

Jfr härom bilagorna i SOU 1966:63.

[45] Ang. fastighetsregisterreformen se ytterligare Wallner i SvJT 1969 s. 528 ff. (art. betitlad "Fastighetsregisterreformen").

likväl blivit alldeles uppenbart att vidare privat jorddelning måste förhindras med effektivt verkande medel och att konsekvenserna av redan åvägabringad privat delning måste bemästras genom särskilda åtgärder.[46]

Privat jorddelning förekommer i skilda former. Ibland betecknas de rentav alla som sämjedelning,[47] ibland används denna term såsom gemensam benämning för ett par särskilda arter av privat delning.[48] Såsom "sämjedelning i egentlig mening" är emellertid att förstå en privat delningsuppgörelse varigenom för viss ideell andel i fast egendom utläggs visst område på marken.[49] Inom ramen för egentlig sämjedelning kan man särskilja olika typer, nämligen sämjedelning inom en registerfastighet (en uppdelning av fastighetens alla ägor eller endast av vissa ägor), sämjedelning av mark gemensam för flera fastigheter (t. ex. delning av samfälld skogsmark) och gemensam sämjedelning av flera registerfastigheter (flera fastigheter eller delar av sådana sammanslås till en gemensam delningsmassa vilken sedan sämjevis uppdelas utan iakttagande av de officiella fastighetsgränserna, s. k. komplicerad sämjedelning).[50] De former av privat jorddelning vilka förekommer vid sidan av egentlig sämjedelning är dels det s. k. "rena arealförvärvet",[51] dels vad man brukar benämna "privat ägostyckning".[52] Med ett rent arealförvärv menas härvid fall där förvärv — vanligen genom överlåtelse — av visst till gränserna bestämt område inte åtföljts av utbrytning enligt de i fastighetsbildningslagstiftningen givna reglerna.[53] Termen privat ägostyckning hänför sig också den till förvärv av vissa till gränserna bestämda områden, men det specifika med ett förvärv

[46] Ang. privat delning och nutida problematik kring densamma må allmänt hänvisas till bl. a. SOU 1924: 40 s. 129, SOU 1944: 46 s. 50 ff., SOU 1947: 38 s. 176 ff., 1939 års fastighetsbildningssakkunnigas promemoria 12/10 1951 (stencilerad), SOU 1960: 25 s. 78 ff., SOU 1960: 26 s. 45 ff., prop. 1952: 58, prop. 1953: 63 s. 58 ff., prop. 1962: 163, prop. 1968: 127, Rodhe, Om fastighetsindelningen, särskilt s. 276 ff., Holmbäck i Festskrift tillägnad Thore Engströmer (Uppsala 1943) — cit. Festskrift — s. 45 ff. (uppsatsen "Äro stadgandena mot för långt driven jorddelning effektiva?") och i Svensk lantmäteritidskrift 1943 s. 294 ff. (uppsatsen "Några ord om sämjedelning"; i stort sett överensstämmande med nyss angivna uppsats i Festskrift) samt Prawitz i Svensk lantmäteritidskrift 1953 s. 255 ff. (uppsatsen "Sämjedelning").

[47] Se t. ex. prop. 1962: 163 s. 4; se även Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 279 och Prawitz a. a. s. 255. Jfr dock prop. 1952: 58 s. 20 och 25 samt Holmbäck i Festskrift s. 58 ("en delning av ett jordområde genom att ett område frånskildes ett annat har aldrig gått under benämningen sämjedelning").

[48] Sämjedelning i egentlig mening ("sämjeklyvning") och privat ägostyckning ("sämjestyckning"); se t. ex. Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 291 och Prawitz a. a. s. 265 f.

[49] SOU 1960: 26 s. 45; se även Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 276, prop. 1952: 58 s. 25, prop. 1953: 63 s. 58 och prop. 1962: 163 s. 4.

[50] Jfr prop. 1953: 63 s. 58. Beträffande komplicerad sämjedelning se även t. ex. SOU 1944: 46 s. 53 och 134, SOU 1960: 26 s. 46 not 4, prop. 1953: 63 s. 85, 95 och 123, prop. 1962: 159 s. 78 f., prop. 1962: 163 s. 4, prop. 1968: 127 s. 12 och 25 ff. samt Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 283.

[51] Prop. 1962: 163 s. 4 och SOU 1960: 26 s. 45. Se även SOU 1947: 38 s. 176.

[52] Se t. ex. prop. 1953: 63 s. 58, prop. 1962: 163 s. 4 och SOU 1960: 26 s. 45.

[53] Prop. 1962: 163 s. 4; se även SOU 1960: 26 s. 45.

av detta slag är att området tillika anges motsvara viss kvotdel av fastigheten.[54] Privat ägostyckning — som alltså i princip är att likställa med det rena arealförvärvet — ter sig i praktiken svår att skilja från egentlig sämjedelning.[55] Ibland ligger väl skillnaden endast däri att, under det kontrahenterna i ena fallet först enats om en delning på marken och därefter skrivit förvärvshandlingen (privat ägostyckning), de i det andra fallet först skrivit förvärvshandlingen och därefter delat fastigheten (egentlig sämjedelning). Vid privat ägostyckning i en köpesituation har det ofta tillgått så, att i köpekontraktet angetts såväl det område överlåtelsen avsett som det därå beräknade skattetalet medan däremot i köpebrevet endast skattetalet angetts. När sedan vid lagfarts sökande bara köpebrevet företetts, har lagfart meddelats å skattetalet utan angivande av att försäljningen gällt visst område. Härigenom ställer det sig numera i många fall svårt att avgöra huruvida områdesförvärv eller andelsförvärv är för handen.[56]

Härefter skall de olika formerna för privat jorddelning behandlas något närmare var för sig. Början görs därvid med *egentlig sämjedelning.* Det säger sig självt att ursprungligen all delning av jord, både omdelning av redan skiftad jord och nydelning av oskiftad jord, förrättades av delägarna själva (eller av dem fritt utsedda personer). Beträffande nydelning av oskiftad jord, d. v. s. hemmansklyvning i denna terms äldre, vidare mening eller alltså delning av ett hemman i flera delar efter kvottal hur delningen än förrättades,[57] fanns över huvud taget inga regler om förfarandet.[58] En annan sak är att särskilda författningsbestämmelser från tid till annan utfärdades till förhindrande av att hemmansklyvning blev så långtgående att innehavarna av de genom klyvningen uppkommande lotterna inte skulle kunna erlägga de på lotterna belöpande grundskatterna.[59] Rörande innebörden av dessa successiva författnings-

[54] Prop. 1953: 63 s. 58, prop. 1962: 163 s. 4 och SOU 1960: 26 s. 45.

[55] Prop. 1962: 163 s. 4; se även nästa not.

[56] Se fastighetsbildningssakkunnigas promemoria 12/10 1951 s. 98 och 102, prop. 1953: 63 s. 58 och 81 samt SOU 1960: 26 s. 48; jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 290 ff. och 296 samt Prawitz a. a. s. 266.

[57] Se Holmbäck, Till frågan om giltigheten av köp av andelar i samfälligheter (promemoria tryckt i första lagutskottets utl. 1937: 62) s. 53, Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 246 not 1 och Holmbäck i Festskrift s. 58.

[58] I 1734 års lag fanns inga direkta stadganden om hemmansklyvning. Den allmänna regeln i 12 kap. 4 § av lagens ärvdabalk ("Åsämjas arvingar, där de alla myndiga äro, att dela arvet; vare det så gilt, som hade var sitt med lott fångit.") hade dock principiell tillämpning; se Prawitz a. a. s. 256. Likaså var lösningsrättsbestämmelserna i 12 kap. 7 § ärvdabalken och i 6 kap. 3 § ÄJB att beakta; se t. ex. Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 240 f. — Beträffande förfarandet vid omdelning av redan skiftad jord meddelade 1734 års lag däremot uttryckliga regler, nämligen de i byggningabalkens 1 kap. upptagna, från landslagarna och ytterst från vissa landskapslagar, däribland upplandslagen, hämtade bestämmelserna om solskifte (upphävda först genom JDLs promulgationslag).

[59] Ett plakat häremot utfärdades redan år 1459; ytterligare regler i ämnet gavs i Kalmar recess år 1474. Se härom Wohlin, Den svenska jordstyckningspolitiken i de 18:de och 19:de århundradena (Sthlm 1912) s. 10 ff. Jfr Grefberg, Lagen om delning av jord å landet (Sthlm 1927) s. 15.

bestämmelser må det räcka att inleda redovisningen med det kungliga plakatet den 10 juni 1684. Plakatet föreskrev att ingen som inte ägde åtminstone en fjärdedel i ett skattehemman skulle få begära att bebo och bruka sin del utan skulle låta utlösa sig; en fjärdedels mantal ansågs på denna tid som den minsta ägolott å vilken en bonde kunde livnära sig. Nya bestämmelser gavs i en förordning den 30 juni 1747; denna tillät att klyvning av hemman fick gå längre än till lotter om ett fjärdedels hemman, om efter prövning av landshövdingen eller undersökning av häradsrätten konstaterades att en åbo kunde livnära sig på varje del.[60] Nästa etapp i lagstiftningsutvecklingen på detta gebit representerades av förordningen den 19 december 1827 (nr 72) angående grunderna och villkoren för hemmansklyvning samt avsöndring av jord eller andra lägenheter från hemman. Det uppställdes nu inte längre någon i mantal uttryckt principiell gräns, utan hemman skulle få klyvas intill vilket mantalsbelopp som helst under den förutsättningen endast, att en åbo kunde påräkna bärgning på utkluven hemmansdel och utgöra de på denna belöpande utskylderna. En sådan åbo kallades "besuten", och 1827 års förordning var alltså den författning som införde "besutenhetsbegreppet". Det må tilläggas att frågor om lösningsrätt skulle liksom dittills upptas och avgöras av häradsrätterna; de hänfördes alltså inte till de genom 1827 års skiftesstadga inrättade ägodelningsrätterna.[61] Bestämmelserna i 1827 års förordning överflyttades sedan i det väsentliga orubbade till förordningen den 6 augusti 1864 (nr 49 s. 1) angående grunderna och villkoren för hemmansklyvning och jordavsöndring.[62] Genom förordningen den 6 augusti 1881 (nr 41) angående hemmansklyvning och jordavsöndring avskaffades så besutenhetsnormen utan att ersättas av annan begränsningsprincip; möjligheten att klyva hemman blev med andra ord helt fri.[63] Det förtjänar än en gång betonas att de författningar vilka nu redovisats inte alls befattade sig med förfarandet vid hemmansklyvningen utan endast meddelade materiella regler om i vilken utsträckning klyvning skulle vara tillåten. De faller följaktligen utanför skifteslagstiftningen; deras artskildhet från denna framstår klarare om man, för att använda en modern tids terminologi, karakteriserar dem såsom ett slags jordförvärvslagar.[64]

Sedan ett lantmäteriväsen börjat inrättas under förra delen av 1600-talet,[65] hade lantmätare så småningom kommit att biträda vid jorddelningar, under lång tid framåt dock endast såvitt avsåg omdelning av hela byar.[66] Härvidlag

[60] Se t. ex. Grefberg a. a. s. 15 f.
[61] Jfr Grefberg a. a. s. 16.
[62] I denna summariska redogörelse bortses från en genom förordning 13/7 1853 stadgad skärpning av innehållet i 1827 års förordning; de skärpande föreskrifterna upphävdes redan genom en förordning 12/11 1858. Jfr Grefberg a. a. s. 16.
[63] För mera ingående uppgifter om den nu skisserade lagstiftningsutvecklingen från 1684 års plakat till 1881 års förordning får hänvisas till Wohlin a. a. s. 29 ff. och Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 239 ff.; se även Grefberg a. a. s. 15 ff., Holmbäck i Festskrift s. 45 f. och Holmbäcks kompendium s. 67 ff.
[64] Se Prawitz a. a. s. 261.
[65] Jfr instruktionen 4/4 1628 för Anders Bure ang. honom såsom generalmatematicus ålagda markmätningar. Se härom t. ex. Thulin a. a. s. 8.
[66] Se Holmbäck i Festskrift s. 58.

ledde utvecklingen redan under 1700-talet till att deras medverkan blev obligatorisk.[67] Vad angick hemmansklyvningar förutsattes däremot ännu under de första årtiondena av 1800-talet att de helt och hållet skulle verkställas av delägarna i hemmanet. Genom 1827 års skiftesstadga möjliggjordes dock att lantmätare kunde få medverka också vid hemmansklyvningar. Detta kom till uttryck i stadgans 12 kap. 17 § som löd: "Skall hemman eller hemmansdel, som undergått laga skifte, klyvas i flera delar, då böra därvid samma grunder som för ägoskiften i allmänhet i denna stadga äro föreskrivna iakttagas." Under den i paragrafen angivna betingelsen att det objekt, som skulle klyvas, utlagts vid laga skifte kunde således hemmansklyvningen få företas såsom lantmäteriförrättning och skulle då också fastställas som sådan av ägodelningsrätten. Viktigt att beakta är att ifrågavarande bestämmelser i skiftesstadgan inte synes ha åsyftat någon inskränkning av friheten att verkställa hemmansklyvning genom delägarnas uteslutande försorg (sämjedelning); denna frihet torde alltjämt ha stått till buds även i fråga om klyvningsobjekt som utgjordes av lagaskifteslott.[68] Bestämmelserna föranledde emellertid tvekan, huruvida man inte kunde få officiellt biträde av lantmätare jämväl vid klyvning av hemman som inte utgjordes av lagaskifteslott (hemman som utlagts vid sol- eller annat tegskifte eller vid storskifte). År 1832 fogades till 12 kap. 17 § skiftesstadgan en andra punkt vari det hette att för verkställighet av hemmansklyvning något hinder inte skulle ligga i att byn inte undergått enskifte eller laga skifte; dock skulle fastställelse av sådan klyvning inte få meddelas.[69] Tillägget måste anses ha haft till uppgift att klarlägga bl. a. att också de däri omförmälda klyvningarna skulle få utföras av de i skiftesstadgan angivna förrättningsmännen, d. v. s. lantmätare.[70] Dessa av lantmätare förrättade hemmansklyvningar som inte kunde vinna fastställelse betraktades tydligen som en art av sämjedelning.[71] År 1861 vidtogs ytterligare en ändring i 12 kap. 17 § skiftesstadgan.[72] Den nya lydelsen, som innebar en utbyggnad av andra punkten, medgav att delägare i ett hemman eller en hemmansdel som hörde till ett större skiftes-lag ägde vitsord att få sin lott utbruten och att sådan utbrytning, om den verk-

[67] I 69 § förordningen 12/8 1783 om lantmäteriet i riket förklarades att storskiften, som skulle äga vitsord i framtiden, inte skulle få förrättas av andra än lantmätare och att det var domstolarna förbjudet att fastställa andra storskiften; se t. ex. Grefberg a. a. s. 24. Jfr Prawitz a. a. s. 260 f.

[68] Se Prawitz a. a. s. 262.

[69] Kungörelse 9/6 1832. Innebörden av att fastställelse inte fick ske var att hemmansklyvningen inte skulle få hindra laga skifte av byn; se Rhodin, Förarbetena till Kungl. Maj:ts förnyade nådiga stadga om skiftesverket i riket den 9 november 1866 (Sthlm 1902) s. 99 f.

[70] Se Prawitz a. a. s. 263 och Holmbäck i Festskrift s. 59.

[71] Se Holmbäck i Festskrift s. 59. Holmbäck har i sammanhanget påvisat att termen sämjedelning för första gången användes i författningstext uti ett kungl. brev 11/4 1835 som handlade just om lantmätares befattning med hemmansklyvning av det i 1832 års tillägg avsedda slaget; se Holmbäck a. a. s. 57 och 59.

[72] Genom kungörelse 29/11 1861; se Rhodin a. a. s. 194 f., 199 ff., 206 ff. och 211. I förevarande sammanhang har bortsetts från den ändring som skedde genom kungörelsen 12/6 1856; se därom Rhodin a. a. s. 151, 173 och 191 samt Prawitz a. a. s. 263.

ställts av lantmätare efter mätning och ägornas taxering, fick överklagas hos ägodelningsrätten; fortfarande skulle dock gälla att delningen inte kunde vinna fastställelse. Ur skilda synvinklar är 1861 års ändring intressant. I den mån enskild delägare i hemmanet utnyttjade den honom genom ändringen tillförsäkrade rätten att påkalla klyvning och få denna verkställd oavsett om samtliga delägarna i hemmanet kunde åsämjas angående klyvningen, har man ju att göra med en kategori hemmansklyvningar som inte längre passar in under benämningen sämjedelning.[73] Å andra sidan var lokutionen i den ändrade författningstexten ("där utbrytning blivit av lantmätare efter mätning och ägornas värdering verkställd")[74] ägnad tydliggöra att man vid sidan av hemmansklyvningen i den mer eller mindre fullgångna lantmäteriförrättningens form (klyvning under lantmätares medverkan av hemman som utlagts vid enskifte eller laga skifte vilken klyvning kunde fastställas av ägodelningsrätten respektive klyvning av annat hemman under lantmätares medverkan och under iakttagande av reglerna angående mätning och ägornas gradering vilken klyvning inte kunde fastställas men dock prövas av ägodelningsrätten) alltjämt hade att räkna med hemmansklyvningar i sämjedelningens form (klyvning förrättad uteslutande av delägarna själva respektive klyvning vid vilken lantmätare visserligen medverkat men där objektet inte utgjorde enskiftes- eller lagaskifteslott och där mätning och taxering av ägorna inte kommit till stånd).[75] Med sin lydelse av år 1861 praktiskt taget bibehållen överflyttades sedan innehållet i 12 kap. 17 § av 1827 års skiftesstadga till 94 § i 1866 års skiftesstadga.[76] Vad som därnäst bör noteras beträffande den successivt fortgående utvecklingen fram till det nutida begreppet sämjedelning är en under 1800-talets sista skede inträdande förträngning av innebörden i termen hemmansklyvning. Sedan 1881 års förordning angående hemmansklyvning och jordavsöndring upphävt besutenhetskravet och därmed helt frigjort hemmansklyvningen från de förut genom århundraden gällande materiella förutsättningarna, tycks beteckningen hemmansklyvning gradvis ha kommit att begagnas såsom liktydig med det i 94 § av 1866 års skiftesstadga avsedda förrättningsförfarandet. I och med tillkomsten av lagen den 27 juni 1896 (nr 41 s. 1) om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring blev denna terminologiska förskjutning officiellt bekräftad. Lagen upptog nämligen i sin 1 § — för övrigt den enda som handlade om hemmansklyvning — 1881 års medgivande till fri klyvning med det signifikativa tillägget "i den ordning gällande skiftesstadga föreskriver".[77] Med 1896 års lag kan den hemmansklyvningslagstiftning varav lagen utgjorde det sista ledet alltså sägas ha blivit en beståndsdel av skifteslagstiftningen;[78] termen hemmansklyvning var nu förbehållen delning genom

[73] Se Holmbäck i Festskrift s. 60 f.; jfr Prawitz a. a. s. 263.
[74] Se Rhodin a. a. s. 209.
[75] Jfr Prawitz a. a. s. 263 f.
[76] Efter vissa ändringar i 94 § i samband med tillkomsten av lagen 30/9 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt, varvid ett andra st. fogades till paragrafen, fick stadgandet om rätten att hos ägodelningsrätt överklaga klyvningsförrättning bilda en självständig tredje p. i första st. av paragrafen.
[77] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 250. Jfr Grefberg a. a. s. 17.
[78] Holmbäcks kompendium s. 72.

lantmäteriförrättning[79] och täckte inte längre delning sämjevis.[80] Betydelsen av denna terminologiska förskjutning som sådan skall dock inte överdrivas. Ännu efter det 1896 års lag trätt i kraft kan sämjedelning av hemman, trots att den blivit förd utanför det legislativa begreppet hemmansklyvning, sägas ha bevarat sin karaktär av "laglig" disposition. Och den genom lagen åstadkomna differentieringen mellan hemmansklyvningar och sämjedelningar kan tills vidare inte anses ha lett till civilrättslig diskriminering av de senare.[81]

Egentligen var det 1908 års jordregisterförordning som först gav sämjedelningarna prägeln av att vara inte erkända — "olaga" — klyvningar.[82] Vid avgörandet av vilka klyvningslotter som skulle godtas såsom självständiga enheter i det fastighetsindelningssystem vilket jordregisterförordningen introducerade — vilka klyvningslotter som skulle registreras, med andra ord — intog förordningen nämligen den ståndpunkten, att endast klyvningslotter tillkomna "genom lantmäteriförrättning, som fastställts eller, där fastställelse ej ifrågakommer, vunnit laga kraft" utgjorde registreringsobjekt; se § 7 mom. 2 första stycket.[83] Laga kraft såsom alternativ till fastställelse hade endast de lantmäteriklyvningar kunnat vinna vilka fått överklagas, och detta var ju enligt skiftesstadgan möjligt endast om klyvningarna skett efter mätning och ägornas taxering.[84] Den distinktion mellan klyvningar i formen av mera kvalificerad lantmäteriförrättning å ena sidan och övriga klyvningar å den andra sidan som utkristalliserats genom de gradvisa förändringarna av 1827 års skiftesstadga och sedan lämnats orubbad av 1866 års skiftesstadga[85] kom sålunda att gå igen i jordregisterförordningens gränsdragning mellan accepterade registerenheter på detta gebit och inte accepterade, sämjedelningarna.[86] Som strax skall när-

[79] Om möjligt än mera markant blev den nya tydningen av termen, när man år 1904 i samband med tillkomsten av samäganderättslagen gjorde en ändring i 1896 års lag, varigenom man inskränkte rätten att klyva. Inskränkningen var egentligen inte något annat än ett försnävande av rätten att påkalla utbrytning genom förrättning enligt 94 § skiftesstadgan; sålunda stadgades i 29 § i 1896 års lag att klyvning i vissa fall inte fick ske mot delägares bestridande, där den prövades lända honom till förfång, varjämte i 94 § skiftesstadgan infördes en hänvisning till nämnda stadgande i 1896 års lag. Se härom Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 250.

[80] Sämjedelning i ordets nuvarande, förträngda betydelse, d. v. s. såsom åsyftande hemmans delning genom delägarna själva (och därmed likställd klyvning enligt 94 § första st. andra p. skiftesstadgan), lanserades för första gången i lagtext genom lagen 13/6 1921 (nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter (bysamfällighetslagen); se 1 § första st. 1. Se även Holmbäck i Festskrift s. 51 och 57 f.

[81] Jfr Holmbäcks kompendium s. 72.

[82] Prawitz a. a. s. 268.

[83] Se Prawitz a. a. s. 267 f., Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 288 ff. samt Svensk lantmäteritidskrift 1920 s. 99 ff.

[84] Klyvning enligt 94 § första st. tredje p. i 1866 års skiftesstadga. Se Prawitz a. a. s. 268 f.

[85] Å ena sidan klyvning enligt 94 § första st. första p. och klyvning enligt 94 § första st. tredje p.; å andra sidan klyvning enligt 94 § första st. andra p. och sämjeklyvning helt utanför skiftesstadgan.

[86] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 15 f.

mare beröras blev denna gränsdragning utslagsgivande för den åtskillnad som sedan skapades av JDL och lagen om sammanläggning av fastigheter å landet. I och med att dessa fastighetsbildningslagar anammat gränsdragningen hade utvecklingen nått sin fullbordan; gränsdragningen blev nu civilrättsligt relevant och försatte sämjedelningslotterna i ett påtagligt diskriminerat läge.

Vid uppläggandet av fastighetsregistret enligt de för stad meddelade bestämmelserna förfor man i nu ifrågavarande hänseende annorlunda än vid jordregistrets skapande. De normerande lagrummen i 1917 års lag om fastighetsbildning i stad, 7 kap. 3 § beträffande tomt och 7 kap. 9 § beträffande stadsäga, lät nämligen den äganderättsliga indelningen vara bestämmande för vilka objekt som skulle utgöra registerenheter. Med tomt skulle förstås såväl av ålder bestående tomt som nybildad tomt. Och såsom stadsäga skulle anses "område, som vid mätningsförrättning utlagts såsom särskild fastighet eller som eljest i ägarens hand må anses såsom särskild fastighet, så ock varje stadsägoområde i övrigt; skolande förty, där område, varom nu är fråga, tillhör flera, de där var för sig äga viss å marken bestämd ägovidd, eller där viss ägovidd av dylikt område är särskilt intecknad eller eljest särskilt häftar för fordran eller annan rättighet, varje sådan del anses såsom en stadsäga". Sämjedelning som skett efter ingången av år 1928 har dock genom uttryckligt undantagsstadgande, vilket infördes år 1930, uteslutits från möjligheten att vinna beaktande i enlighet med nyss återgivna reglering.[87]

Genom ikraftträdandet av JDL och sammanläggningslagen vid 1928 års ingång kom som sagt jordregisterförordningens fastighetsindelningssystem att erhålla civilrättslig betydelse. Detta blev en ofrånkomlig konsekvens av den grundläggande normen för dessa lagars uppbyggnad att lagarna skulle behandla registerenheterna som sina föremål; det var i princip registerfastigheterna som delades enligt JDL och sammanlades med varandra enligt sammanläggningslagen, det var deras gränser som bestämdes etc.[88] På skilda sätt kom angivna norm att prägla JDLs inställning till produkterna av sämjedelning, d. v. s. till andra jordenheter än de i jordregisterförordningens fastighetsindelningssystem godtagna. Ett mycket tydligt besked om denna inställning mötte

[87] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 90 f. och 289, prop. 1953: 63 s. 63 och 94 samt SOU 1960: 26 s. 49.

[88] Se Prawitz a. a. s. 269. — Ifrågavarande direkta inriktning på registerenheten kan måhända sägas ha blivit särskilt markant manifesterad i sammanläggningslagen, vars 3 § i sin första p. föreskrev att fastighet inte fick ingå i sammanläggning innan fastigheten blivit upptagen i jordregistret. Sämjeklyvningslott kan således inte vara komponent i sammanläggning utan samband med jorddelning (jfr 3 § andra p.). Se härom Holmbäck i Festskrift s. 52, SOU 1944: 46 s. 279, Henkow—von Schultz, Avstyckning och sammanläggning (Sthlm 1948) s. 206 f. samt SOU 1960: 26 s. 48. Jfr NJA 1933 s. 673 och 1934 s. 215. — Beträffande JDL bör i främsta rummet hänvisas till 13 kap. 11 § första st. med dess centrala regel att för varje särskilt jordregisternummer skulle — i den mån inte annorlunda stadgades i det följande — utläggas en ägolott. Se vidare t. ex. 7 kap. 7 § JDL med dess bestämmelse om "gränser som tillkommit vid skifte, klyvning, ägostyckning, avsöndring och avstyckning ävensom — — — andra fastighetsgränser vilka ej utgöra gräns mot allmänt vattenområde"; termen fastighetsgränser torde vara liktydig med gränser för registerfastigheter.

redan i 1 kap. 1 § tredje stycket, där det hette att vad i JDL stadgades "om oskiftad jord äge, där ej annat sägs, lika tillämpning å sämjevis delad som å samfälld jord". Helt i överensstämmelse med sagda deklaration lämnades sämjeklyvningslott utanför JDLs definition på vad som skulle utgöra sekundärt skifteslag; som sådant angavs — såvitt nu är i fråga — uti 1 kap. 2 § första stycket 2 "ägolott, vilken vid lantmäteriförrättning som fastställts eller eljest är lagligen gällande, utlagts inom" primärt skifteslag.[89] Och i 1 kap. 8 §, som rörde skifte å odelat skifteslag, primärt eller sekundärt, uttryckte lagtexten, att fråga var om odelad jord, medelst formuleringen "ej förut genom lantmäteriförrättning delat";[90] genom sämjedelning kluvet skifteslag skulle alltså vid laga skifte följa reglerna för skifte å förut odelat skifteslag.[91] Uppenbart är att dessa i fundamentala regelsammanhang gjorda ställningstaganden till sämjeklyvningslotterna medförde en väsentlig försämring av den rättsliga positionen för ägarna av lotterna och andra rättsinnehavare i desamma. Före JDLs ikraftträdande kunde ägaren av sämjeklyvningslott, som inbegreps i laga skifte, förlita sig på att särskild ägolott skulle utläggas för honom.[92] JDL åter gav honom inte motsvarande garanti. Skifte av den registerfastighet varav hans sämjeklyvningslott utgjorde en del hade ju att följa reglerna i 1 kap. 8 §, och enligt dessa skulle prövas huruvida en jordpolitiskt tillfredsställande ägolott kunde utläggas för sämjelottsägarens innehav. Visade sig detta inte vara fallet, kunde resultatet bli, att gemensam ägolott utlades för sämjelottsägaren och en eller flera av de andra sämjelottsägarna i registerfastigheten.[93] Sämjelottsägaren fick därigenom sitt markinnehav förvandlat till en ideell andel.[94]

[89] Uttrycket "lantmäteriförrättning som fastställts eller eljest är lagligen gällande" torde få anses ha samma innebörd som jordregisterförordningens förut kommenterade formulering "lantmäteriförrättning som fastställts eller, där fastställelse ej ifrågakommer, vunnit laga kraft"; se Prawitz a. a. s. 272.

[90] Också den summariska beteckningen "lantmäteriförrättning" i 1 kap. 8 § JDL synes böra tilläggas samma innebörd som jordregisterförordningens "lantmäteriförrättning som fastställts eller, där fastställelse ej ifrågakommer, vunnit laga kraft" (jfr nästföregående not); se härom Prawitz a. a. s. 272.

[91] Se även Holmbäck i Festskrift s. 52 och prop. 1953: 63 s. 60.

[92] Se Prawitz a. a. s. 270.

[93] Se 1 kap. 8 § första st. andra p. och 13 kap. 11 § tredje st. JDL samt NJA II 1926 s. 604 f. (lagrådets utl. år 1922); se även Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 280 och Prawitz a. a. s. 270. Jfr dock första särskilda utskottets utl. 1926: 1 s. 18, Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 280 not 7 och prop. 1953: 63 s. 60.

[94] Innehavaren av en registrerad klyvningslott behövde inte riskera ett motsvarande dilemma. Beträffande honom gällde huvudnormen i 13 kap. 11 § tredje st. utan den reservation som såvitt angick sämjelottsägaren följde av regeln i 1 kap. 8 § första st. andra p. såsom konsekvens av att omdelning av genom sämjedelning kluven fastighet skulle ske enligt JDLs stadganden om nydelning. — Att sämjelottsägaren kunde få sitt markinnehav förbytt till ideell andel kunde för övrigt bli effekten även av annat förhållande än det nyss berörda. Om den sämjekluvna fastigheten t. ex. utgjordes av en storskifteslott och denna indrogs i laga skifte, kunde det naturligtvis hända, att storskifteslotten vid skiftet fick sina ägor förlagda till ett helt nytt ställe. Också i en sådan situation övergick förstås sämjeklyvningslotten till att bli blott och bart en ideell andel. Se Prawitz a. a. s. 270. Vad sist på-

Också i andra avseenden blev sämjelottsägarens trygghet i besittningen av marken försvagad genom JDL. Före dennas ikraftträdande åtnjöt sämjedelning av tegskiftes- eller storskifteslott i viss mening faktisk orubblighet. Enligt en fast rättspraxis kunde nämligen inte påkallas ny delning — genom hemmansklyvning enligt skiftesstadgan — av sämjedelad tegskiftes- eller storskifteslott.[95] Däremot förelåg självfallet intet hinder mot att tegskiftes- eller storskifteslotten inbegreps i laga skifte och att härigenom sämjeklyvningslotterna indrogs i skifte. Med tanke på storleken hos det överordnade skifteslaget kunde det emellertid vara praktiskt ogörligt för innehavare av sämjeklyvningslott att föranstalta om skifte av detta enbart för att få sämjedelningen av tegskiftes- eller storskifteslotten rubbad.[96] JDL innebar härvidlag den förändringen att sämjelottsägare kunde få en omdelning (givetvis dock enligt reglerna om nydelning i 1 kap. 8 §) av tegskiftes- eller storskifteslotten utan att påkalla laga skifte av det överordnade skifteslaget.[97] Slutligen bör här nämnas att JDL inte beredde motsvarande möjlighet till uppdelning av sämjeklyvningslott som stod till buds enligt 94 § i 1866 års skiftesstadga. Ägde sådan uppdelning rum med iakttagande av de föreskrifter som lät förrättningen bli överklagbar,[98] skulle ju de vid förrättningen utlagda lotterna registreras i jordregistret. I sin tur medförde denna registrering att även återstoden av registerfastigheten till vilken den uppdelade sämjedelningslotten hörde blev registrerad såsom en fastighet.[99]

JDLs princip, att sämjedelad jord skulle anses som oskiftad, gällde emellertid inte utan inskränkningar.[100] Dessa gick speciellt långt beträffande sämje-

visats kunna inträffa var dock inte betingat speciellt av JDL utan var i samma mån tänkbart enligt skiftesstadgorna.

[95] NJA 1895 s. 573, 1905 s. 38 och 1914 s. 236. Se ytterligare Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 280 och Prawitz a. a. s. 264. — Ny delning — genom hemmansklyvning enligt skiftesstadgorna — av sämjedelad lagaskifteslott var väl i och för sig möjlig men knappast i annat syfte än att råda bot på att det förelåg "sammanblandade ägor"; se Prawitz a. a. s. 262.

[96] Prawitz a. a. s. 264 och 270.

[97] Se 1 kap. 19 §, som dock samtidigt klargjorde att dylik omdelning av tegskiftes- eller storskifteslotten sedermera kunde rubbas, om laga skifte kom till stånd å det överordnade skifteslaget; se även Prawitz a. a. s. 270. — Att få till stånd ett laga skifte å ett överordnat skifteslag i direkt syfte att rubba en sämjedelning å ett underordnat skifteslag var också enligt JDL praktiskt taget omöjligt; se härom Holmbäck i Festskrift s. 55.

[98] Alltså enligt föreskrifterna i 94 § första st. tredje p. skiftesstadgan.

[99] Prawitz a. a. s. 270. — I detta sammanhang må tillfogas att JDL (1 kap. 20 §) lika litet som 1866 års skiftesstadga (85 § andra st.) inbegrep sämjelott bland de ägolotter vilka tillerkändes förmånen att under vissa betingelser befrias från deltagande i skifte. Se härom Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 288, Holmbäck i Festskrift s. 52 och prop. 1953: 63 s. 60. Skifteslagstiftningskommittén förordade att sämjelott skulle i detta avseende försättas i paritet med de i lagrummen angivna, "lagligen" utbrutna ägolotterna; se kommitténs bet. 28/7 1911 s. 9 (23 § andra st.) och 96. Förslaget vann emellertid inte bifall.

[100] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 284 f.

delning som kommit till stånd före JDLs ikraftträdande den 1 januari 1928.[1] Dylik sämjedelning blev därigenom i ett par betydelsefulla sammanhang likställd med "laga" delning. Av särskild vikt var att regeln i 9 kap. 1 § första stycket JDL om att oskiftad jord skulle vid skifte fördelas efter delägarnas andelstal inte fick ovillkorlig tillämpning på angivna äldre sämjeklyvningar. Beträffande dessa kunde nämligen enligt 9 kap. 3 § markinnehavet få vara delningsgrund, försåvitt antingen enligt särskild föreskrift för orten eller sedvänja i orten innehavet utgjorde delningsgrund eller ock närvarande delägare träffade förening att anta innehavet till delningsgrund.[2] Vidare märks medgivandet i 19 kap. 1 § andra stycket att avstyckning — vilken ju inte fick ske från en ideell andel i fastighet — skulle få verkställas från sämjeklyvningslott som tillkommit före år 1928, dock att genom avstyckningen skulle få avskiljas högst hälften av sämjeklyvningslotten.[3] Avstyckningsbefogenheten har i sig ansetts föranleda att, fastän JDLs regler om gränsbestämning i princip inte ägde giltighet å gränser mellan sämjeklyvningslotter, gränsbestämning likväl fick ske såvida det erfordrades för avstyckningens verkställande.[4] Dessutom kunde givetvis företas gränsbestämning beträffande gräns mellan den sämjedelade fastigheten som sådan och annan fastighet; därvid betraktades å den förra sidan ägarna av samtliga sämjeklyvningslotter såsom sakägare.[5] Motsvarande synes ha ansetts gälla i fråga om ägoutbyte.[6]

Oaktat JDLs hänsynstaganden till sämjedelningar vilka skett först efter JDLs ikraftträdande som nämnts var mindre långtgående, torde även de härvidlag gjorda avstegen från grundsatsen om sämjedelad marks betraktande såsom odelad förtjäna viss uppmärksamhet.[7] Vid skifte av förut sämjevis delad skogsmark kunde enligt 5 kap. 4 § JDL innehavaren av sämjeklyvningslott även efter det skogsuppskattning ägt rum bedriva avverkning på område som tillagts annan delägare. Beträffande skiftesläggning föreskrevs i 13 kap. 3 § JDL att ägolott för vilken ägor tidigare utlagts vid sämjedelning inte skulle erhålla sådan sammansättning att den mindre än förut ägnade sig för den art av

[1] Se 9 kap. 3 §, 10 kap. 4 och 5 §§ samt 19 kap. 1 § andra st. JDL. Ang. 10 kap. 4 och 5 §§ se prop. 1953: 63 s. 61. Jfr 7 § lagen 25/4 1930 (nr 99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. — Beträffande spörsmålet om när en sämjedelning skall anses ha ägt rum se NJA 1939 s. 297.

[2] Se härom Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 287, Prawitz a. a. s. 271 och SOU 1960: 26 s. 48. Jfr Holmbäck i Festskrift s. 52.

[3] Se Prawitz a. a. s. 271. Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 70, 71 och 282.

[4] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 281, Prawitz a. a. s. 271 och SOU 1960: 26 s. 48 samt NJA 1930 s. 662, 1934 s. 509 och 1935 s. 18.

[5] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 281 och SOU 1960: 26 s. 48 samt NJA 1931 s. 141 och 1935 s. 190.

[6] SOU 1960: 26 s. 48. Se även NJA 1931 s. 141.

[7] Se 5 kap. 4 §, 13 kap. 3 § och 14 kap. (särskilt 11 §) JDL. Jfr 13 § lagen 22/6 1921 (nr 378) om ströängars indragande till kronan, 18 § lagen 18/6 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (den s. k. ensittarlagen) samt 15, 24 och 26 §§ lagen 17/6 1932 (nr 223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län (den s. k. dalalagen).

hushållning vartill ägolotten användes.[8] Sämjelottsinnehavare fick vidare anses vara jämlikt 14 kap. JDL berättigad till ersättning för utflyttning, odling och hävd, ståndskog och växtlig ungskog m. m.;[9] beträffande ersättning som behandlades i 14 kap. 11 § gavs uttrycklig regel om likställigheten mellan äga som innehafts enligt "laga" delning och äga som innehafts på grund av sämjedelning. Slutligen må omnämnas att det inte torde vara tvivel underkastat att innehav enligt sämjedelning skulle redovisas i sådan hävdeförteckning som föreskrevs i 12 kap. JDL;[10] dylik redovisning var uppenbarligen en förutsättning för tillämpningen av t. ex. 14 kap. 11 §.

Den princip om sämjedelad jords likställande med oskiftad som utmärkte JDL och sammanläggningslagen gällde inte utanför fastighetsbildningslagstiftningen, utan där ägde sämjedelningarna alltjämt samma rättsverkan som tillkommit dem före JDLs och sammanläggningslagens tillkomst. Sålunda hade varken lagen den 30 september 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt eller lagen den 13 juni 1921 (nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter (bysamfällighetslagen) någon tillämpning i förhållandet mellan innehavarna av sämjelotter;[11] inte heller ansågs dessa såsom bolagsmän.[12] Och sämjedelningen gällde mot ny ägare av sämjelott, även vid förvärv å exekutiv auktion.[13]

I inskrivningsrättsligt avseende har sämjeklyvningslott inte varit underkastad särskilda restriktionsregler.[14] Det står också klart att något underlag för dylika regler inte kunnat finnas, såvida man inte sökt att på ett eller annat sätt införa restriktioner beträffande befogenheten att få inskrivning till stånd i fråga om ideell andel av jord; innehavet av sämjeklyvningslott har i fastighetsboken inte tett sig som något annat än innehav av ideell andel. Först i och med att JB uppställt förbud mot inskrivning av rättighet i ideell andel — härom får hänvisas till den följande framställningen — har också sämjelott drabbats av en direkt diskriminering på det inskrivningsrättsliga planet. Vad nu sagts jävar emellertid inte konstaterandet, att innehavaren av sämjelott och kanske i än högre grad innehavare av begränsad sakrätt i denna, t. ex. fordringsinteckningshavare, trots inskrivningen inte åtnjutit samma trygga ställning som motsvarande intressenter i ägolott utbruten genom "laga" delning. Detta betingas uppenbarligen av det ovan behandlade förhållandet att sämjelotten kunnat dras in i laga skifte vars resultat måhända varit ägnat att allvarligt försämra

[8] Jfr Holmbäck i Festskrift s. 53 och prop. 1953: 63 s. 61.
[9] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 281 f. och 284, Holmbäck i Festskrift s. 53, Prawitz a. a. s. 271, prop. 1953: 63 s. 61 och prop. 1962: 163 s. 5.
[10] Prawitz a. a. s. 27 och prop. 1962: 163 s. 5.
[11] Se t. ex. Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 284, Holmbäck i Festskrift s. 53, Prawitz a. a. s. 271 f., prop. 1953: 63 s. 59, SOU 1960: 26 s. 46 och prop. 1962: 163 s. 4 f. samt — beträffande samäganderättslagen — NJA 1940 s. 82 och 1952 s. 228.
[12] Se prop. 1953: 63 s. 59 f. och SOU 1960: 26 s. 46.
[13] Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 280, Prawitz a. a. s. 257, prop. 1953: 63 s. 60, SOU 1960: 26 s. 46 och prop. 1962: 163 s. 4 samt NJA 1893 s. 325 och 493, 1905 s. 38, 1914 s. 236 ävensom 1937 s. 510; jfr NJA 1894 s. 94.
[14] Se t. ex. SOU 1960: 26 s. 47.

sämjelottens värde och i sämsta fall förvandlat markinnehavet till en ideell andel.[15]

Sämjedelning kan gå åter efter överenskommelse eller i följd av konfusion och kan när som helst jämkas efter överenskommelse.[16] Att den däremot inte kunnat mot delägares bestridande rubbas annat än genom laga skifte torde åtminstone medelbart ha framgått redan av det föregående.[17]

Vad här ovan redovisats angående rättsverkningarna av egentlig sämjedelning har sin fulla tillämpning på typerna sämjedelning inom en registerfastighet och sämjedelning av mark gemensam för flera fastigheter. Beträffande den återstående typen av egentlig sämjedelning, d. v. s. gemensam sämjedelning av flera registerfastigheter också kallad komplicerad sämjedelning, har det ansetts att rättsverkningarna inte i allo skulle vara desamma. I sitt betänkande av år 1944 uttalade fastighetsbildningssakkunniga tvivel om "att man i praxis skulle tillerkänna även dylika sämjedelningar full verkan i äganderättsligt avseende".[18] Enda grund de sakkunniga anförde för sina tvivel var ett rättsavgörande vari förklarats att avstyckning inte kunde ske från en vid komplicerad sämjedelning utlagd lott.[19] Vid tiden för de sakkunnigas uttalande förelåg för övrigt ett annat avgörande, enligt vilket en vid komplicerad sämjedelning utlagd lott accepterats såsom ansvarig för återbetalningen utav avdikningslån.[20] Bl. a. under intryck av de sakkunnigas uttalande har emellertid de komplicerade sämjedelningarna kommit att i senare sammanhang behandlas något annorlunda än övriga egentliga sämjedelningar.[21] Härom mera i den fortsatta framställningen.

Uppmärksamheten må nu överflyttas till nästa form av privat jorddelning, det omförmälda s. k. *rena arealförvärvet.*

I linje med att man i äldre tid sökte förhindra en så långtgående hemmansklyvning, att innehavarna av klyvningslotterna inte skulle kunna utgöra de på lotterna belöpande grundskatterna, låg strävanden att hindra en alltför ingripande jorddelning efter på förhand givna gränser på marken.[22] Den härvidlag förda jordpolitiken skärptes under senare delen av 1600-talet; genom det kungliga plakatet den 21 juli 1677 "emot skattskyldig jords delning och för-

[15] Se allmänt ang. lagfart och annan inskrivning i fråga om sämjedelningslott t. ex. prop. 1953: 63 s. 60, SOU 1960: 26 s. 47 och prop. 1962: 163 s. 5. Ang. de faktiska möjligheterna att belåna sämjedelningslott se även Holmbäck i Svensk lantmäteritidskrift 1943 s. 306 not 2.

[16] Se prop. 1953: 63 s. 50, SOU 1960: 26 s. 46 f. och prop. 1962: 163 s. 4. Jfr emellertid Holmbäck i Svensk lantmäteritidskrift 1943 s. 306 not 2.

[17] Direkta uttalanden härvidlag av Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 280 och Holmbäck i Festskrift s. 55 samt i prop. 1953: 63 s. 60 och i prop. 1962: 163 s. 4. Se även NJA 1937 s. 510.

[18] SOU 1944: 46 s. 53.

[19] SOU 1944: 46 s. 134. Hänvisningen gällde rättsfallet NJA 1931 s. 335, åberopat även av Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 283.

[20] RegRns årsbok 1938 ref. 10. Även detta rättsfall är åberopat av Rodhe i angivet sammanhang.

[21] Se bl. a. prop. 1953: 63 s. 95 och prop. 1968: 127 s. 25. Jfr NJA 1966 s. 347.

[22] Se härom Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 255 ff. och Holmbäck i Festskrift s. 45; ang. förhållandena före 1600-talet se Wohlin a. a. s. 10 ff.

minskande" förbjöds all jordavsöndring från skattehemman, d. v. s. frånskiljande från hemmanet av visst område.[23] Förbudsbestämmelserna av år 1677 gällde i princip ända till ikraftträdandet av 1827 års förordning om hemmansklyvning och jordavsöndring; i 1734 års lag avspeglades de uti stadgandet i 4 kap. 9 § ÄJB, där det hette att "ej må den, som å skattskyldig jord sitter, genom köp, skifte eller å annat sätt, något söndra och minska av det, som därtill med rätta hörer; gör det någon, vare ogillt". En första uppluckring utav avsöndringsförbudet åstadkoms av enskiftesförfattningarna,[24] vilka tillät att från enskiftade hemman avsöndrades upp till en tiondel av ägovidden mot det att innehavaren av det avskilda området iklädde sig en till hemmansägaren utgående avgäld vilken skulle fastställas av konungens befallningshavande.[25] Genom 1827 års förordning öppnades möjlighet till avsöndring från i stort sett alla slags hemman; det fordrades inte att den jord varifrån avsöndring ägde rum var på visst sätt skiftad. Den sammanlagda areal som skulle få avsöndras var liksom i enskiftesförfattningarna maximerad till en tiondel av hemmanet. Likaledes i enlighet med enskiftesförfattningarnas stadganden skulle det ankomma på konungens befallningshavande att pröva och fastställa avgälden.[26] Varje avsöndrat område — lägenhet — skulle ha viss minimiareal. Avsöndrad lägenhet kunde, "när påstående av vederbörande väcktes", rättas och jämkas till överensstämmelse med förordningens regler varvid, om lägenhetsinnehavaren inte åtnöjdes med jämkning eller om sådan inte kunde ske, lägenheten skulle gå åter mot lösen. Därest lägenheten i vissa särskilda avseenden inte motsvarade förordningens stipulationer och innehavaren ville, "då klander därå av vederbörande väcktes", under "åtagande av andel i mantal och ränta i förhållande till hemmanets ägorymd" behålla hela lägenheten, skulle han äga rätt därtill såvida han uppfyllde förordningens beträffande hemmansklyvning uppställda besutenhetsnorm. Man möter här institutet mantalssättning.[27] Avsöndringsreglerna i 1827 års förordning överflyttades sedan i huvudsak oförändrade till 1864 års förordning om hemmansklyvning och jordavsöndring;[28]

[23] Grefberg a. a. s. 17 f., Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 255 och Holmbäck i Festskrift s. 45.

[24] Enskiftesstadgan för Skåne 31/3 1803, enskiftesstadgan för Skaraborgs län 25/7 1804, enskiftesförordningen för riket i övrigt utom Dalarna och Norrland 2/2 1807 samt nya enskiftesstadgan för Skåne och Skaraborgs län 24/7 1812.

[25] Se Grefberg a. a. s. 18 och Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 257.

[26] Föreskrift att konungens befallningshavande därvid skulle pröva även själva lagligheten av avsöndringen infördes först genom 1864 års förordning om hemmansklyvning och jordavsöndring. Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 259 f. Jfr Holmbäcks kompendium s. 76.

[27] Jfr ang. de nu redovisade stadgandena Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 258 ff., särskilt sammanfattning — å s. 260 — av kontrollsystemet. Se även Grefberg a. a. s. 18 f. och Prawitz a. a. s. 265. — I förevarande framställning bortses från den i 1827 års förordning införda möjligheten till "avsöndring å viss tid" (en nyttjanderätt).

[28] Såsom förut anmärkts gjorde denna inte heller någon väsentlig rubbning av 1827 års regler om hemmansklyvning. — Även beträffande jordavsöndring har i förevarande summariska redogörelse bortsetts från viss år 1853 stadgad och redan år 1858 upphävd skärpning av innehållet i 1827 års förordning; jfr ovan. Se ang. ifrågavarande skärpning t. ex. Grefberg a. a. s. 19.

det må dock anmärkas att föreskrifterna om minimiareal inte upptogs i den nya förordningen.[29] När denna i sin tur sedan ersattes av 1881 års förordning om hemmansklyvning och jordavsöndring, utsträcktes rätten att avsöndra till en femtedel av stamfastighetens ägovidd.[30] Också i annat hänseende innebar 1881 års förordning en viktig liberalisering. Eftersom förordningen avskaffade den för hemmansklyvning dittills upprätthållna besutenhetsnormen, bortföll det tidigare villkoret att lägenhet skulle medföra besutenhet för att få mantalssättas.[31] Denna förändring betydde — mot bakgrunden av att förbud mot lagfart å inte fastställd avsöndring lika litet som tidigare uppställdes[32] — att rätten till avsöndring blev i praktiken helt fri; talan om lösningsrätt kunde nu alltid mötas med yrkande om mantalssättning, och mantalssättning var knappast längre något onus för lägenhetsförvärvaren.[33] Med lagen om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring av år 1896[34] och en samtidigt därmed gjord ändring i lagfartsförordningen försvann emellertid nämnda frihet att genomföra avsöndringar. Visserligen föranledde grundskatternas avskrivande, att avsöndrad lägenhet inte vidare skulle åsättas avgäld. Men konungens befallningshavandes befattning med avsöndringskontrollen bibehölls; bestämmelserna därom gavs nu den formen att konungens befallningshavande skulle, om avhandling angående avsöndring var överensstämmande med lagens föreskrifter, meddela fastställelse å avsöndringen som sådan. Och i anslutning därtill stadgades i 6 § fjärde stycket lagfartsförordningen att å upplåtelse varigenom jord eller annat avsöndrats från hemman eller lägenhet lagfart inte fick beviljas förrän fastställelse å avsöndringen skett; dock föreskrevs uttryckligen att detta nyinförda lagfartsvillkor inte gällde avsöndring som hade gjorts före författningsändringens ikraftträdande den 1 januari 1897.[35] Stadgandena om jämkning och återgång mot lösen vid åsidosättande av avsöndringsförutsättningarna, t. ex. på grund av att det avsöndrade området utgjorde mer än en femtedel av stamfastighetens areal, överfördes oförändrade till 1896 års lag; däremot upptog denna inte den tidigare möjligheten till mantalssättning av alltför vittgående avsöndring. Redan i 1881 års förordning hade stipulerats att avhandling rörande jordavsöndring skulle innehålla noggrann beskrivning å den avsöndrade jordens storlek, läge och gränser. Kravet på sådan beskrivning skärptes i 1896 års lag; genom ändringar år 1908 och år 1917 stegrades individualiseringsanspråken successivt därhän, att avsöndringen

[29] Se t. ex. Grefberg a. a. s. 20.
[30] Ang. innehållet i 1881 års förordning se exempelvis sammanfattningen hos Grefberg a. a. s. 20.
[31] Se t. ex. Grefberg a. a. s. 20.
[32] Frågan, huruvida lagfart kunde meddelas å lägenhet, fastän avgäld inte fastställts för densamma av konungens befallningshavande, hade länge framstått som tveksam, både under giltighetstiden för 1827 års förordning och efter tillkomsten av 1864 års förordning. Se härom Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 261 ff. År 1877 hade emellertid HD fällt ett uppmärksammat avgörande, enligt vilket lagfart borde beviljas oavsett att avgäldsfastställelse inte skett; se NJA 1877 s. 581.
[33] Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 268.
[34] Sammanfattande uppgifter om lagens innehåll finns t. ex. hos Grefberg a. a. s. 20 f.
[35] Jfr Prawitz a. a. s. 266 och 268. Se även SOU 1960: 26 s. 47.

skulle för att kunna bli fastställd vara avfattad på karta av lantmätare eller annan i ägomätning kunnig person. Avsöndringen kan därmed i viss mån sägas ha blivit en lantmäteriförrättning.[36]

Som framgått har alltså rena arealförvärv av privat jorddelnings natur vilka ägt rum efter 1897 års ingång inte karaktären av legitim delning; 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring gav klart besked om att arealförvärv som inte vann fastställelse av konungens befallningshavande inte ledde till uppkomsten av lagligen utbrutna fastigheter. I likhet med den samtidiga ändringen i lagfartsförordningen saknade dock lagen retroaktiv kraft. Arealförvärv, som skett före år 1897 och som inte bringats att återgå till följd av talan därom, bevarade sin verkan av legitim jorddelning trots att de inte vunnit fastställelse. Och vad avsåg arealförvärven respekterades i fortsättningen legitimiteten hos äldre delningar på ett mera adekvat sätt än vad angick egentlig sämjedelning. Vid jordregistrets införande accepterades nämligen såsom registerenheter även de genom privat delning utbrutna arealförvärvsobjekten i den mån de var legitima. Jordregisterförordningens principstadgande om avsöndring tog sålunda allmängiltigt sikte på "avsöndring [som] för alltid ägt

[36] Att på sätt som skett erinra om den successiva förändringen av betingelserna för avsöndring synes inte vara helt opåkallat. Det förefaller nämligen ibland som att vissa missförstånd föreligger rörande de under olika skeden rådande avsöndringsförutsättningarna. I en häradsrättsdom från senare delen av 1960-talet uti ett mål som rörde en avsöndring av år 1878 (för övrigt lagfaren samma år) anfördes bl. a. följande inom ramen för domskälen: "Under hela 1800-talet fram till 1881 års förordning om hemmansklyvning och jordavsöndring lade lagstiftningen i större eller mindre utsträckning hinder i vägen för frånskiljande med äganderätt av små lägenheter, särskilt genom kravet på besuttenhet. — — — I rättstillämpningen rådde dessutom osäkerhet angående möjligheten att bevilja lagfart å jordavsöndringar för alltid, när fastställelse av avgäld icke prövats eller erhållits." Som framgått av den föregående framställningen fanns vid ifrågavarande tid inte något som helst krav på minimiareal (sagda krav hade såsom utvisats blivit slopat år 1864). I stället gällde alltjämt (intill år 1881) en tämligen sträng fordran på att lägenheten *inte* skulle få ha mera ansenlig ägovidd; den skulle få utgöra högst 1/10 av stamfastighetens ägovidd (1/5 genom 1881 års förordning). Och besutenhetsnormen hade — såsom likaledes klarlagts här ovan — inte alls någon relevans beträffande möjligheten att ge avsöndringen en enbart ringa areal. Besutenhetsnormen fick ju betydelse bara om avsöndringsförutsättningarna åsidosattes; det enda exemplet på sådant åsidosättande var att det frånsålda områdets areal var *för stor* och att frånförsäljningen därför inte kunde godtas såsom en avsöndring. Var besutenhetsnormen då uppfylld, kunde området, såsom redovisats i framställningen här ovan, få behållas av förvärvaren under "åtagande av andel i mantal och ränta i förhållande till hemmanets ägorymd" (s. k. mantalssättning). Vad slutligen beträffar den i häradsrätten påstådda "osäkerheten angående möjligheten att bevilja lagfart å jordavsöndringar för alltid, när fastställelse av avgäld icke prövats eller erhållits", så har ju här ovan påvisats att HD hade genom rättsfallet NJA 1877 s. 581 undanröjt sagda osäkerhet. Samtliga de återgivna uttalandena i häradsrättsdomen röjde följaktligen föreställningar om svensk rätt år 1878 vilka var direkt konträra mot vad som verkligen gällde. Det kan tilläggas att vederbörande hovrätt gav högsta betyg åt häradsrättens resonemang genom att "fastställa" häradsrättens dom.

rum" (§ 7 mom. 3), och förordningens närmare föreskrifter i detta ämne utvisade att registret skulle uppta inte bara de avsöndrade lägenheter beträffande vilka avsöndringen fastställts (§ 30) utan även de avsöndrade lägenheter beträffande vilka fastställelse inte skett men å vilka lagfart dock beviljats (se §§ 24—27 och § 32 tredje st.).[37] De avsöndrade lägenheter som jordregisterförordningen godtagit såsom fastigheter kom sedan att gälla som sådana också enligt JDL. I lagens definition på vad som skulle utgöra sekundärt skifteslag upptogs sålunda bl. a. "fastighet som bildats genom avsöndring"; se 1 kap. 2 § första stycket 2.[38]

Det i lagfartsförordningens 6 § uppställda förbudet mot lagfart å privata arealförvärv vilka skett efter 1897 års ingång har uppenbarligen varit ett effektivt hinder mot sådana förvärv. Av lagfartsförbudet har ju följt att förvärvaren berövats möjligheten att genom fastighetspantsättning ekonomiskt exploatera förvärvsobjektet. Inte heller har han kunnat vinna hävd å sitt fång. Därtill kommer så, att arealförvärvet väsentligen lämnades utan beaktande i jorddelningsrättsligt hänseende.[39] I dessa praktiskt sett mycket ingripande restriktioner torde man ha att söka förklaringen till att privat jorddelning i form av rent arealförvärv blev ovanlig och, när den förekom, ofta gick åter.[40] Detta slag av privat jorddelning representerar följaktligen i vår tid knappast något mera betydande problem.

Nämnas må att det ursprungligen i 6 § fjärde stycket lagfartsförordningen upptagna stadgandet efter hand kom att — med något vidgad syftning — bli inrymt i 6 § 3 mom. av förordningen uti dess slutliga lydelse.[41] Sagda moment hade följande lydelse: "Har ägare av fastighet därav till annan överlåtit visst till gränserna bestämt område, och ingår det område ej i tomtindelning, må

[37] Att jordregisterförordningen inte generellt deklarerade att objekten för de äldre privata arealförvärven skulle registreras får man ha förståelse för; orsaken härtill var givetvis svårigheten att få kännedom om avsöndrade lägenheter vilka inte fanns omnämnda vare sig i förteckningarna över fastställda avsöndringar eller i lagfartsprotokollen. Jfr Prawitz a. a. s. 268. Se även Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 14.

[38] En förutsättning för att avsöndrad lägenhet skulle kunna delas genom laga skifte enligt JDL torde vara att den först registrerats. Enbart lagfarna men inte registrerade lägenheter skulle följaktligen inte kunna godtas såsom sekundära skifteslag, än mindre lägenheter som inte ens lagfarits. Se härom Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 51 och NJA 1934 B 449. Möjligen kunde registreringskravet anses framgå av principregeln i 13 kap. 11 § första st. JDL.

[39] Se t. ex. SOU 1960: 26 s. 48. — Dock bör beaktas stadgandet i 13 kap. 11 § fjärde st. JDL, vilket möjliggjorde att arealförvärvaren kunde under vissa förutsättningar erhålla en för honom utlagd ägolott vid laga skifte vari förvärvsobjektet ingått.

[40] Jfr Holmbäck i Festskrift s. 50 och SOU 1960: 26 s. 47.

[41] Beträffande de successiva omgestaltningarna av 6 § lagfartsförordningen se — förutom lag 27/6 1896 varigenom ifrågavarande stadgande om fastställelse å avsöndringen såsom lagfartsförutsättning infördes som ett fjärde st. och varigenom ett andra st. med motsvarande krav på fastställelse av ägostyckning likaledes tillfördes paragrafen (se därom här nedan i avsnittet ang. privat ägostyckning) — lag 12/5 1917, lag 11/6 1920 och lag 18/6 1926.

lagfart å fånget ej beviljas förr än fastställelse meddelats å lantmäteri- eller mätningsförrättning, varigenom det överlåtna området utbrutits, eller, där talan mot beslutet om fastställelse må föras, beslutet vunnit laga kraft eller däremot förd talan ogillats."

En bestämmelse motsvarande den som infördes i 6 § fjärde stycket lagfartsförordningen samtidigt med tillkomsten av 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring tillkom år 1899 beträffande område av tomt i stad. Den upptogs i 9 § andra stycket i förordningen och stadgade att, om ägare av sådan tomt till annan överlåtit visst till gränserna bestämt område därav, lagfart inte fick beviljas å överlåtelsen förrän området blivit från tomten avstyckat. I senare lydelse fick bestämmelsen den utformningen, att lagfart inte skulle få beviljas med mindre området enligt fastställd stadsplan eller tomtindelning skulle frångå tomten.[42]

Privat ägostyckning kan anses vara en förhållandevis sent framvuxen form av privat jorddelning.[43] Den är som inledningsvis har antytts ett mellanting mellan hemmansklyvning i denna terms äldre, vidare bemärkelse och det rena arealförvärvet. Att vad man nu kallar privat ägostyckning kom till ganska frekvent användning föranleddes väl delvis av att lagstiftningen vid slutet av 1800-talet upphörde med att tillhandahålla ett tillräckligt allsidigt komplement till kvotdelning och utrerad arealdelning.[44] Ägostyckning av helt privat natur hade emellertid praktiserats även tidigare. Faktiskt hade dock intill år 1897 genom uttrycklig lagstiftning ett institut stått till förfogande såsom ett komplement till hemmansklyvningen och en på det rena arealförvärvet inriktad avsöndring. Här åsyftas de regler om mantalssättning vilka innefattades i 1827 års, 1864 års och 1881 års förordningar om hemmansklyvning och jordavsöndring och vilka berörts i det föregående.[45] Kort uttryckt innebar ju mantalssättning att den som ville förvärva område på marken större än maximum för jordavsöndring kunde få göra det, om han åtog sig proportionell andel av stamhemmanets mantal och ränta, vilken andel skulle fastställas av konungens befallningshavande. Dessutom krävde 1827 års och 1864 års förordningar såsom nämnts att lägenheten skulle medföra besutenhet för att få mantalssättas. Enligt ordalagen i respektive paragrafer om mantalssättning i de tre förordningarna kunde sådan få komma till stånd enbart för den händelse innehavaren av den ifrågavarande, alltför stora lägenheten utsattes för klandertalan "av vederbörande" (väl stamfastighetens ägare). Det förefaller emellertid som att man i praktiken tillät mantalssättning även utan att klandertalan mot avsöndringen väckts; med andra ord erfordrades det endast att stamfastighetens ägare och arealförvärvaren var ense om åtgärden.[46] Mantalssättningen

[42] Ang. förändringarna av 9 § lagfartsförordningen se lag 26/5 1899, lag 13/5 1921 och lag 28/5 1968.
[43] Jfr uttalande av Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 294.
[44] Jfr Holmbäcks kompendium s. 82 f. Ang. vad som skapade behovet av en delningsform av ifrågavarande blandade struktur, se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 201 f.
[45] Reglerna om mantalssättning fanns i 14 § av 1827 års förordning, 19 § av 1864 års förordning och 13 § av 1881 års förordning.
[46] Thulin a. a. s. 57 samt Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 199 och 267.

ledde således till att lägenheten åsattes visst skattetal och i enlighet därmed hade att svara för viss del av grundskatterna. Dock följde inte av skattetalet att innehavaren erhöll ställning som delägare i skifteslaget eller den mot skattetalet svarande andelen i stamfastighetens rätt i samfälligheter.[47] I skiftestekniskt avseende kan ändå mantalssättningen möjligen ha ansetts skänka lägenheten samma orubblighet som en vid "laga" hemmansklyvning utlagd ägolott.[48] Denna slutsats måste likväl betecknas som mycket tveksam.[49] I och med 1881 års förordning bortföll alltså besutenhetsnormen såsom eventuellt hinder för mantalssättning. Även såtillvida gjordes mantalssättningsinstitutet än mera lättillgängligt genom 1881 års version av reglerna som dessa förenklade proceduren för åtgärden. Medan mantalet tidigare skulle uträknas i den ordning skattläggningsförfattningarna stadgade, räckte det nu med att lantmätare och gode män med ledning av stamhemmanets och den avsöndrade delens innehåll i fullgod jord hade att upprätta det förslag till fördelning av mantalet som sedan skulle prövas av konungens befallningshavande.[50]

I viss mån besläktat med mantalssättning var ett annat arrangemang som i likhet med mantalssättningen ägde rum under statlig myndighets medverkan. Så förekom det att man förmådde lantmätare att hålla förrättningar vilka fick den formella prägeln av hemmansklyvning oaktat de i realiteten inte innebar annat än att en fastighets skattetal efter gradering fördelades mellan olika i förväg överenskomna, till områden på marken bestämda delar av fastigheten;[51] ibland blev dylika förrättningar verkligen fastställda som hemmansklyvningar,[52] ibland vägrades fastställelse.[53]

Av dominerande intresse i detta sammanhang är emellertid de företeelser som kännetecknades av att mantalsfördelning mellan på förhand bestämda områden på marken skedde utan någon som helst medverkan av myndighet. Både före och efter ikraftträdandet av 1881 års förordning med dess liberalare föreskrifter om officiell mantalssättning tycks dylik helt privat mantalsfördelning ha varit långt ifrån ovanlig. Den synes ha haft anknytning till varierande situationer. Dels förekom väl denna privata mantalsfördelning vid sådan frånförsäljning av enstaka område vartill reglerna om mantalssättning vid avsöndring hänförde sig. Dels torde den ha begagnats vid total uppdelning av hemman i flera områden vilka vid uppdelningen var eller i samband med uppdelningen blev överförda i olika personers ägo.[54] Dels, slutligen, hände det nog att hemmansägaren, på egen hand och utan att hemmanet ännu till skilda delar kommit i olika förvärvares ägo, uppdelat hemmanet efter gränser på marken och därvid åsatt varje område ett skattetal.[55]

[47] Rodhe a. a. s. 199.
[48] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 199 och 200 samt NJA 1924 s. 40.
[49] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 200 ang. de beräknade fördelarna av att i stället få en formell klyvningsförrättning till stånd.
[50] Se t. ex. Thulin a. a. s. 56.
[51] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 199 f.
[52] Se t. ex. NJA 1885 s. 475.
[53] T. ex. NJA 1888 s. 38.
[54] Jfr Prawitz a. a. s. 265.
[55] Se Thulin a. a. s. 57. Jfr 2 § i 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring.

Såsom nämnts vid behandlingen av det rena arealförvärvet upptogs inte institutet mantalssättning i 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring. I stället lanserade lagen det nya institutet ägostyckning. Detta kan anses vara både en utbyggnad av mantalssättningsinstitutet och en anordning varigenom den nyss berörda helt privata åtgärden att i skilda situationer förlänа skattetal åt markområden kunde få viss motsvarighet i den officiella förrättningens form.[56] Ägostyckningen enligt 1896 års bestämmelser beredde nämligen ganska stor frihet med avseende på uppdelning av jorden. Uppdelningen kunde verkställas i anslutning till avtal om överlåtelse av viss ägovidd av fastigheten, men den kunde också ske utan någon som helst föregående delning av äganderätten. I princip kunde ett hemman genom ägostyckning bli uppspaltat på sätt hemmansägaren eller, om äganderätten var delad på flera, delägarna behagade. En viktig begränsning härvidlag rådde dock såtillvida att varje uppkommen lott av hemmanet skulle erhålla sin efter mantalet proportionerade andel i eventuella samfälligheter. Vidare sökte vissa bestämmelser säkerställa lotternas tjänlighet för nyttjande, såsom i fråga om skiftenas antal och form m. m. Proceduren för ägostyckningsförrättningen var enkel; förrättningen kunde utföras av lantmätare utan biträde av gode män, och beträffande karta och beskrivning uppställdes mycket modesta anspråk.[57]

Inte förty saknade ägostyckningsinstitutet förutsättningar att utöver det gebit avsöndringsinstitutet täckte ge officiell jorddelningssanktion åt samtliga de dispositioner genom vilka behörigen individualiserade arealförvärv kunde komma till stånd med civilrättslig giltighet. Det nyinförda institutets otillräcklighet härvidlag betingades dels av den berörda omständigheten att lotterna måste erhålla proportionerlig andel i samfälligheterna, dels av det särskilda ägostyckningsvillkoret att styckningsobjektet skulle utgöras antingen av ett s. k. enstaka hemman eller också av hemman som utlagts vid enskifte eller laga skifte. Följaktligen kunde ägostyckningsinstitutet lika litet som avsöndringsinstitutet tillhandahålla delningsformen, när någon hade från ett vid teg- eller storskifte utlagt hemman överlåtit större markområde än en femtedel av hemmanets ägovidd eller när någon från ett vid enskifte eller laga skifte utlagt hemman överlåtit ett större markområde än en femtedel och behållit hemmanets hela andel i det överordnade skifteslagets samfälligheter.[58] Ägostyckningsinstitutet kunde inte i antydda hänseenden fungera såsom ett substitut för mantalssättningsinstitutet. Genom 1896 års lagstiftning torde därför i vidgad mån ha skapats incitament till privata jorddelningsåtgärder av den innebörd som här avses med termen privat ägostyckning.

En hämsko å sådan privat styckning var visserligen den från ikraftträdandet av 1896 års lag gällande, i 6 § andra stycket lagfartsförordningen upptagna bestämmelsen att, om ägare av hemman till annan upplåtit del därav med viss

[56] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 204.
[57] En summarisk redogörelse för ägostyckningsreglerna finns hos Grefberg a. a. s. 21 ff.
[58] Jfr Holmbäcks kompendium s. 82 f. Se även första lagutskottets utl. 1937: 62 jämte bilagor (jfr not 57 å s. 61 här ovan).

till gränserna bestämd ägovidd att såsom hemmansdel ägas, lagfart å sådan upplåtelse inte fick beviljas förrän ägostyckning å hemmanet blivit fastställd.[59] I motsats till det parallella i 6 § fjärde stycket lagfartsförordningen införda förbudsstadgandet angående avsöndring (jfr ovan) utsades för övrigt inte beträffande stadgandet i 6 § andra stycket att det saknade tillbakaverkande kraft. Produkterna av privata ägostyckningar som gjorts före förbudets ikraftträdande har dock i praktiken lagfarits.[60] Och vad angår privata ägostyckningar av senare datum har det visat sig att förbudsstadgandet i lagfartsförordningen inte varit en effektiv spärr mot lagfarts beviljande å sämjestyckningslotterna. Detta förklaras av det inledningsvis vidrörda förhållandet att lagfartsmyndigheten i så många fall inte varit medveten om att det rört sig om arealförvärv; vid lagfarts sökande har som sagt ofta bara företetts en köpehandling varå objektet betecknats med skattetalet allenast.

Alltjämt beroende på att sämjestyckningslotterna i så stor utsträckning kommit att i grundhandlingarna dölja sin rätta natur är det även i registreringshänseende svårt att göra ett allmängiltigt bedömande av hur de kommit att behandlas. I den mån de utåt framträtt under sken av att vara ideella hemmansdelar har de förstås fått röna samma öde som dessa och de genom egentlig sämjedelning tillkomna, likaledes såsom ideella andelar framträdande sämjeklyvningslotterna; av föreskriften i jordregisterförordningens § 7 mom. 2 första stycket har e contrario följt att de inte kunnat betraktas som registreringsenheter. Sådana genom privat ägostyckning före år 1897 tillskapade lotter som verkligen i respektive grundhandlingar redovisats såsom varande arealfångsobjekt med åsatta mantal torde ju som nämnts ha kunnat lagfaras. Men jordregisterförordningen innehöll inte rörande dylika lagfarna sämjestyckningslotter några registreringsregler motsvarande dem som meddelades i fråga om de lagfarna avsöndrade lägenheter från tiden före år 1897 beträffande vilka fastställelse inte skett.[61] I praktiken har emellertid viss möjlighet stått öppen att med stöd av sagda regler vinna registrering också av sämjestyckningslotter. Enligt en i anslutning till jordregisterförordningens utfärdande meddelad tillämpningsföreskrift[62] skulle nämligen, när visst område överlåtits och området därvid tillika betecknats med visst skattetal samt lagfart meddelats å fånget, ägovidden registreras såsom en avsöndrad lägenhet, därest inte veterligen genom lagakraftägande dom bestämts att området skulle betraktas såsom hemmansdel "eller detsamma blivit vid ägoskifte så ansett".[63] Likväl torde bara

[59] Jfr not 41 å s. 75 här ovan.

[60] Jfr Prawitz a. a. s. 266. Se även Holmbäcks kompendium s. 82 f. varav motsättningsvis möjligen får anses framgå att före år 1897 tillkomna produkter av privat ägostyckning skulle ha kunnat beviljas lagfart; måhända åsyftas dock i stället jord som varit föremål för mantalssättning.

[61] §§ 24—27 och § 32 tredje st. i förordningen; se ovan. — Ang. jordregisterförordningens avsaknad av registreringsregler rörande sämjestyckningslotter se även Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 207.

[62] Se Anvisningar till vid jordregisterförordningen fogat form. F (SFS 1908: 74 s. 102).

[63] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 207 och 291, prop. 1953: 63 s. 63 och SOU 1960: 26 s. 49.

ett fåtal av sämjestyckningslotterna ha registrerats i enlighet med angivna föreskrift.[64] För jämförelses skull må anmärkas att enligt jordregisterförordningens § 7 mom. 7 första stycket med fastighetsandel som vid mantalssättning åsatts mantal eller andelstal skall i registreringshänseende "förfaras på sätt i mom. 2 stadgas för fall som där avses".[65]

Uti jorddelningsrättsligt avseende blev sämjestyckningslotterna underkastade samma för deras innehavare oförmånliga principregler i JDL som sämjeklyvningslotterna.[66] Därom må hänvisas till vad som beträffande de senare utvecklats i det föregående. Härtill kom att de ovan redovisade för sämjeklyvningslotterna uppställda undantagen från grundsatsen om att sämjedelad jord skulle anses som oskiftad egentligen inte alls gällde sämjestyckningslotterna.[67] Dock bör uppmärksammas att man vid tillämpningen av bestämmelsen i 19 kap. 1 § andra stycket angående avstyckning från sämjedelad mark nödgats i praktiken under sämjedelning inbegripa även den privata ägostyckningen.[68] Ytterligare märks ett par speciella särbestämmelser rörande verkan av privat ägostyckning. I 13 kap. 11 § fjärde stycket stadgades att vid laga skifte sämjestyckningslott fick utläggas under förutsättning att hinder mot områdets avskiljande inte skulle möta enligt avstyckningsreglerna. Om ägolott utlades, skulle enligt 9 kap. 2 § tredje stycket områdets ägare erhålla vad enligt uppskattning svarade mot detsamma; innehavet utgjorde sålunda alltid delningsgrund för sådant fall.[69]

Som berörts inledningsvis i förevarande kommentar till 1 § andra stycket har de av den privata delningen föranledda olägenheterna kommit att i modern tid aktualisera tanken på att skapa mer effektiva *spärrar mot vidare privat jorddelning*.[70] Det har stått klart att de restriktioner av jorddelningsrättslig och inskrivningsrättslig art, vilka redovisats här ovan, är otillräckliga och att sanktioner av centralt civilrättslig karaktär — innebärande formlig ogiltigförklaring av den privata delningen — erfordras. Ett första ingripande av det sist angivna slaget skedde genom lagen den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län, vilken lag trädde i kraft den 27 mars 1952. I den lagen förklaras att sämjedelning av sådan jord inom länet, vilken varit föremål för laga skifte enligt viss för länet gällande

[64] Se prop. 1953: 63 s. 63.
[65] Ang. registrering av område som utbrutits enligt 13 kap. 11 § fjärde st. JDL se § 18 andra st. jordregisterförordningen.
[66] Se t. ex. Prawitz a. a. s. 270.
[67] JDL får som antytts anses begagna termen sämjedelning endast för sämjeklyvningar och betecknade ett område, vilket tillkommit genom privat ägostyckning, såsom "jordinnehav grundat på handling, som med hänsyn till sin avfattning och övriga omständigheter bör så förstås, att ägor inom vissa gränser upplåtits, även om visst hemmanstal eller annat skattetal tillika angivits eller åsatts" (9 kap. 2 § tredje st. och 13 kap. 11 § fjärde st.). Se härom Prawitz a. a. s. 265.
[68] Prop. 1953: 63 s. 64 och SOU 1960: 26 s. 48 not 3.
[69] Jfr prop. 1953: 63 s. 62 och SOU 1960: 26 s. 48 not 3.
[70] Överväganden i denna riktning möter redan i SOU 1924: 40 s. 129 och SOU 1944: 46 s. 52 ff.

speciallagstiftning[71] eller som i viss ordning varit föremål för äganderättsutredning,[72] skall vara utan verkan. Lagen gäller dock inte sämjedelning som ägt rum före dess ikraftträdande. Ifrågavarande lagstiftning tillkom för att motverka att resultatet av skiftesverksamheten m. m. skulle omintetgöras till följd av benägenheten hos den berörda befolkningen att också efter skiftenas genomförande fortsätta att sämjedela jorden.[73] Lagens bestämmelse innebär, att samäganderätten består trots sämjedelningen. Äganderätten till den ideella andelen kommer alltså inte att genom delningen ersättas av äganderätt till den vid delningen utlagda lotten, och vid lantmäteriförrättningar skall inte i något avseende hänsyn tas till den skedda sämjedelningen. Sämjedelningsavtal hindras inte, men sådana avtal behöver inte respekteras av parterna och är alltså inte bindande för dem. Lagen hindrar inte heller inskrivningsåtgärd beträffande ideell andel av fastighet, men om delägarna trots lagen träffar avtal om sämjedelning, får detta inte till följd att lagfarter och andra inskrivningar skall anses hänförliga till viss på marken utlagd ägolott.[74]

Nästa steg på vägen mot att förebygga vidare privat jorddelning utgjordes av lagen den 25 maj 1962 (nr 166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom, vilken lag trädde i kraft den 1 juli 1962. Tillkomsten av 1962 års lag betydde, att den lokalt begränsade ogiltighetsregeln i 1952 års lag utsträcktes till att omfatta hela riket. Lydelsen av 1962 års lag kunde göras mycket kortfattad. Där föreskrevs bara: "Sämjedelning av fast egendom må ej äga rum; sker ändock sådan delning, skall den vara utan verkan." I fråga om innebörden härav gäller exakt detsamma som ovan redovisats beträffande 1952 års lag.[75] Uti en övergångsbestämmelse förtydligades att 1952 års lag alltjämt äger rättsverkningar — i den lokala räjong och under de förutsättningar som sistnämnda lag anger — beträffande sämjedelning som skett under tiden fr. o. m. den 27 mars 1952 t. o. m. den 30 juni 1962.[76]

Förarbetena till 1962 års lag klargjorde, att denna borde betraktas såsom ett provisorium i avbidan på JB och FBL.[77] JB har nu åstadkommit en definitiv lösning av frågan hur man skall förhindra vidare privat jorddelning. Och JBs reglering i ämnet är allmängiltig; den avser inte bara, såsom 1952 och 1962 års lagar, den egentliga sämjedelningen utan jämväl övriga former av privat jorddelning, d. v. s. det rena arealförvärvet och den privata ägostyckningen.

Även 1960 års jordabalksförslag syftade till en universell lösning av proble-

[71] Lagen 30/4 1925 (nr 102) rörande vissa laga skiften inom de på bekostnad eller med understöd av staten storskiftade delarna av Kopparbergs län och dalalagen (jfr not 7 å s. 69).

[72] Förrättning enligt lagen 4/6 1943 (nr 302) med särskilda bestämmelser om äganderättsutredning och sammanläggning av fastigheter inom vissa byar i Kopparbergs län, såframt förrättningen skett i samband med att annan jord inom byn enligt dalalagen undergått laga skifte till rubbning av storskifte.

[73] Prop. 1952: 58 s. 23. Jfr prop. 1962: 163 s. 5 f.

[74] Se prop. 1952: 58 s. 24 och 26. Jfr prop. 1962: 163 s. 5 f.

[75] Se prop. 1962: 163 s. 22.

[76] Jfr prop. 1962: 163 s. 22 f.

[77] Prop. 1962: 163 s. 22.

met med de privata jorddelningarna.[78] Innebörden av förslaget var i huvudsak den, att vid överlåtelse genom köp, byte eller gåva av visst område av fastighet överlåtelsen för sin giltighet skulle bli beroende av att området avskildes genom fastighetsbildning inom viss tid eller att åtgärd för att få till stånd ett avskiljande vidtoges inom viss tid.[79] Motsvarande skulle gälla också i fråga om överlåtelse av andel i fastighet, såvida i överlåtelsehandlingen angetts att andelen skulle utbrytas. Hade sådan föreskrift inte upptagits i överlåtelsehandlingen, skulle förvärvaren av andelen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de övriga delägarna.[80] I anslutning till sist angivna regel hade uttryckligen föreskrivits att sämjedelning vore utan verkan.[81] Genom samtidigt föreslagna ändringar i giftermålsbalken och ärvdabalken hade LB sökt motverka sämjedelning också i fråga om förvärv på grund av giftorätt, arv och testamente. Detsamma skulle gälla på associationsrättens område.[82]

I propositionen uttalade departementschefen att dessa regler i LBs jordabalksförslag, vilka avsågs skapa en spärr mot alla former av privat jorddelning, i första hand tog sikte på de situationer som uppkommer i samband med överlåtelser eller andra slags förvärv av områden av fastigheter eller av andelar i sådana.[83] Ytterligare anförde departementschefen i detta sammanhang:[84] "Det framstår mot bakgrunden härav som ganska naturligt att beredningen funnit reglerna böra placeras i det kapitel som innehåller bestämmelser om köp, byte och gåva av fast egendom, d. v. s. 4 kap. Mot detta kan inte riktas någon anmärkning såvitt gäller sådan privat jorddelning som sker i form av olika slag av arealöverlåtelser. Reglerna härom hör uppenbarligen hemma i 4 kap. Vad angår sämjedelning i egentlig mening, d. v. s. den form av delning inom eller över fastighetsgräns som innebär att ägarna av ideella andelar i fast egendom träffar avtal om utläggande av särskilda ägolotter som svarar mot andelstalen, är det emellertid tveksamt om den av beredningen valda lösningen i fråga om reglernas placering är helt lyckad. I detta fall kompliceras nämligen situationen av det förhållandet att sämjedelningen ingalunda behöver stå i samband med någon överlåtelse eller annat slag av förvärv av den egendom varom är fråga. Beredningen har i och för sig inte förbisett denna komplikation. I motiven till den av beredningen föreslagna regeln om att sämjedelning

[78] LBs jordabalksförslag av år 1947 skilde sig härvidlag från 1960 års förslag genom att det saknade den allmängiltiga inriktningen på problemet med de privata jorddelningarna. Skillnaden antyds närmare i de nästföljande noterna.
[79] Regeln var upptagen i 4 kap. 7 § av 1960 års förslag. 1947 års version av paragrafen gick i princip ut på samma anordning.
[80] 4 kap. 8 § i 1960 års förslag. I princip upptog 4 kap. 8 § i 1947 års förslag samma reglering.
[81] Även detta förbud mot egentlig sämjedelning var upptaget i 4 kap. 8 § av 1960 års förslag. Motsvarande förbudsregel fanns inte upptagen i 1947 års förslag vare sig i 4 kap. 8 § eller i annan paragraf.
[82] Ifrågavarande uti 1960 års jordabalksbet. redovisade ändringsförslag på familjerättens och associationsrättens områden saknade motsvarigheter i 1947 års jordabalksbet.
[83] Prop. B s. 75.
[84] Prop. B s. 75 f.

är utan verkan, vilken regel placerats i 4: 8 första stycket, framhålls nämligen att i bestämmelsen uppenbarligen innefattas även ett förbud för kontrahenterna att 'efter köpslutet' fristående träffa avtal om sämjedelning. Även om man med stöd av detta motivuttalande skulle anse sig berättigad att tolka nyssnämnda regel så vidsträckt att varje sämjedelning — med eller utan påvisbart samband med överlåtelse eller annat förvärv av egendomen i fråga — underkänns,[85] är sammankopplingen av regeln med övriga regler i 4 kap., vilka enbart avser rena överlåtelsefall, enligt min mening dock ägnad att skapa en viss oklarhet. Det vore olyckligt om missförstånd härigenom skulle behöva uppstå i denna viktiga fråga. Detta torde — som lantmäteristyrelsen framhållit — kunna undvikas, om regeln i fråga i stället placeras i förevarande kapitel av balken. Jag har med hänsyn härtill flyttat regeln om att sämjedelning är utan verkan från 4: 8 och låtit den ingå som ett andra stycke i 1 § av detta kapitel i departementsförslaget."

Förevarande regel i 1 kap. 1 § andra stycket utgör alltså ett ovillkorligt förbud mot egentlig sämjedelning. I nära samband med regeln står bestämmelsen i 4 kap. 8 § andra stycket, enligt vilken köp av andel i fastighet under förbehåll att andelen skall utbrytas är giltigt endast om fastighetsbildning för sådan utbrytning sker inom viss tid, ävensom stadgandet i 4 kap. 9 § med motsvarande krav på utbrytning beträffande köp av fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter. I fråga om arealförvärv och privat ägostyckning reser innehållet i 4 kap. 7 § ett mot förevarande regel i 1 kap. 1 § andra stycket svarande ovillkorligt förbud mot privat jorddelning.[86]

Vad angår innebörden av förevarande förbudsregel mot egentlig sämjedelning gäller detsamma som uttalades i samband med tillkomsten av 1952 års och 1962 års lagar i ämnet.[87] Sämjedelning medför således inte någon upplösning av den gemenskap i äganderätten som tidigare bestått. Samäganderättslagen eller — när fråga är om egendom som är samfälld för flera fastigheter — bysamfällighetslagen blir alltjämt tillämplig på delägarnas inbördes förhållanden. Äganderätten till de ideella andelarna i fastigheten ersätts inte av äganderätt till de vid delningen utlagda ägolotterna. Innehavare av inteckning i ideell andel får vid exekution hålla sig till andelen och inte till en särskild ägolott. Vid fastighetsreglerande åtgärder tas inte någon hänsyn till sämjedelning, vilket kan få speciell betydelse beträffande likvider av olika slag.[88]

Såsom framhölls i propositionen får en ogiltighetsregel av denna innebörd

[85] Tvekan råder inte om att man är berättigad att tolka LBs regel så vidsträckt. LB uttalade bl. a.: "Det ligger i sakens natur att sämjedelning ej kan, sedan nya JB trätt i kraft, förekomma för komplettering av tidigare överlåtelse, vilken ej varit förenad med sämjedelning." Se SOU 1960: 25 s. 92. Av sammanhanget framgår att LBs uttalande inbegrep också sådan tidigare överlåtelse som ägt rum före JBs ikraftträdande.

[86] Genom lagen 29/11 1968 (nr 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet, vilken lag trädde i kraft 1/1 1969, har innehållet i 4 kap. 7 § JB bringats i förtida tillämpning. Se härom prop. 1968: 127 och kommentaren till 4 kap. 7 § här nedan.

[87] Se ovan.

[88] Se prop. B s. 76.

visserligen inte någon omedelbar verkan på sämjedelningsavtal så länge dessa respekteras av parterna och frågan om avtalets giltighet inte aktualiseras t. ex. genom en lantmäteriförrättning eller ett exekutivt förfarande. Regelns effekt ligger främst däri, att innehavaren av en sämjelott får en i så hög grad osäker ställning att varje omtänksam person rimligen måste dra sig för att inlåta sig i ett sämjedelningsförfarande. Departementschefen betonade i detta sammanhang, att inteckning inte skall enligt JB kunna erhållas i en andel av en fastighet.[89] Enligt departementschefen vore det "uppenbart att särskilt inteckningsförbudet kommer att motverka sämjedelning, eftersom uppdelning av en fastighet i andelar gör det svårare att utnyttja fastigheten som kreditobjekt".[90] Man kan även uttrycka förhållandet så, att inteckningsförbudet i praktiken omöjliggör att ett andelsinnehav är täckmanteln för innehav av sämjelott; genom att andelen inte kan intecknas, har sämjelottsinnehavare som skulle begagna sig av sådan täckmantel inte längre någon möjlighet att belåna sin jord såsom separat objekt.

Det bör framhållas, att förbudet mot sämjedelning riktar sig mot uppdelning av äganderätten men inte drabbar avtal av den innebörden att brukningsrätten mera tillfälligt fördelas mellan delägarna.[91]

Som antytts redan inledningsvis i förevarande kommentar till 1 § andra stycket kan emellertid de med privat jorddelning förbundna problemen inte angripas enbart genom att man åstadkommer spärrar som förhindrar vidare sådan delning. Vid sidan härav har man att vidta åtgärder för att bemästra konsekvenserna av redan verkställd privat delning. Framställningen kommer härmed in på *möjligheterna att legalisera privat jorddelning.*

Förutsättningarna för att återställa sambandet mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen där den senare avvikit från den förra har länge tilldragit sig uppmärksamhet. De har i senare tid förbättrats genom särskild lagstiftning; här åsyftas lagen den 17 april 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m., lagen den 6 juni 1962 (nr 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall (ÄUL), vilken lag från början ägde tillämpning endast i Kopparbergs

[89] Prop. B s. 76.

[90] I remissyttrande över den promemoria från fastighetsbildningskommittén varå 1962 års lag ang. förbud mot sämjedelning av fast egendom bygger hävdade jordabalksutredningen såsom sin uppfattning, att den föreslagna förbudsregeln som sådan knappast skulle komma att utgöra ett effektivt faktiskt hinder mot sämjedelning. Ytterligare anfördes bl. a. följande: "Vid detta laget synes det stå klart att lagstiftaren måste ty sig till en helt annan anordning för att effektivt strypa sämjedelningsverksamheten; här åsyftas det i lagberedningens jordabalksförslag uppställda förbudet mot inteckning i ideell andel. Sagda förbud, primärt föranlett av överväganden som ej hänföra sig till sämjedelningsfrågan, betraktades av lagberedningen såsom en helt avgörande faktor för sämjedelningsförbudets respekterande, och jordabalksutredningen anlägger därvidlag samma synsätt." Se prop. 1962: 163 s. 16. Detta jordabalksutredningens uttalande tillmättes i 1962 års lagstiftningsärende inte beaktande såsom argument för att sämjedelningsförbudet borde få anstå till dess förbudet mot inteckning i ideell andel kunde bringas att träda i kraft. Se även SOU 1960: 25 s. 88 och 176 f. samt SOU 1960: 26 s. 52.

[91] Se SOU 1960: 25 s. 91.

län men efter ändring den 3 maj 1963 (nr 122) numera gäller hela landet, samt lagen den 29 november 1968 (nr 578) om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag). Innan denna lagstiftning närmare uppmärksammas, skall emellertid först erinras om dessförinnan förefintliga möjligheter att legalisera privat jorddelning.[92]

Såsom framgått av den historiska översikten i det föregående följde man i den verksamhet, varigenom i modern tid den officiella fastighetsindelningen etablerades, inte samma principer beträffande jord på landet och jord i stad. Medan innebörden av formuleringarna i jordregisterförordningen blev att produkterna av privat jorddelning endast i begränsad omfattning godtogs som registreringsenheter, lät man vid uppläggandet av fastighetsregister enligt föreskrifterna i 7 kap. av lagen om fastighetsbildning i stad den äganderättsliga indelningen i största utsträckning ligga till grund för fastighetsindelningen. I så måtto kan redan uppläggandet av fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna sägas ha inneburit en form för legalisering av privat jorddelning.[93]

I den begränsade omfattning vari produkter av privat jorddelning kunnat enligt jordregisterförordningen upptas i jordregistret innebar då alltså även sådan registrering en legalisering. Här får hänvisas till vad som uti det föregående redovisats angående registrering av enheter som utgjort resultat av privat jorddelning genom arealförvärv och privat ägostyckning. Anmärkas må att enligt § 18 första stycket jordregisterförordningen jämväl förvärv av andel för visst mantal i oskift mark kunde "såsom avsöndring" registreras som självständig fastighet.

Legalisering av sämjedelning har vidare kunnat ske på så sätt att man med stöd av fastighetsbildningslagstiftningen omvandlat en genom privat jorddelning tillkommen enhet till reguljär fastighet.

I detta hänseende kan först framhållas att innehavaren av sämjelott kunnat påkalla laga skifte enligt JDL för att erhålla officiell bekräftelse på den indelning som åstadkommits sämjevis. Möjligheterna därtill har dock inte varit stora, eftersom innehavet endast under särskilda förutsättningar utgjort delningsgrund och eftersom sämjelotterna måst uppfylla de i JDLs 1 kap. 8 § uppställda materiella villkoren för fastigheter bildade vid nyskifte;[94] att tillämpningen av det angivna lagrummet kunnat leda till att gemensam ägolott utlagts för flera sämjelottsägare, varigenom den enskilde sämjelottsägaren fått sitt markinnehav förvandlat till en ideell andel, har berörts i den tidigare framställningen. Även om särskild ägolott utlagts för varje sämjelottsinnehavare, har det — med hänsyn till att laga skifte enligt 1 kap. 8 § JDL innebar en av den tidigare indelningen oberoende omdelning — ingalunda varit givet

[92] Ang. dessa möjligheter se allmänt prop. 1953 : 63 s. 62 f., SOU 1960 : 26 s. 49 f. och prop. 1968: 127 s. 14 f.

[93] Beteckningen legalisering begagnas beträffande detta sammanhang såväl av Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 289 som i prop. 1953: 63, SOU 1960: 26 s. 49 och prop. 1968: 127 s. 14.

[94] Jfr särskilt prop. 1953: 63 s. 62.

att skiftesresultatet kommit att överensstämma med resultatet av sämjedelningen.[95]

Att enheter som uppstått genom arealförvärv eller privat ägostyckning kunnat upphöjas till reguljära fastigheter genom avstyckning — i den mån ordinära avstyckningsförutsättningar varit för handen — är uppenbart. Institutet avstyckning har t. o. m. kunnat undantagsvis tillämpas för legalisering av egentlig sämjedelning. Därvid har det tillgått så, att den sämjedelade fastigheten genom överlåtelse pro forma överförts i en ägares hand och att genom samtidigt härmed utfärdade köpehandlingar denne i sin tur sålt tillbaka de ägovidder som tillhört de tidigare sämjelotterna. Ett sådant tillvägagångssätt har emellertid förutsatt att jordpolitiska hinder mot avstyckningarna inte förekommit och att eventuella inteckningshavare lämnat sin medverkan.[96]

Vad beträffar genom arealförvärv eller privat ägostyckning uppkomna enheter kan legalisering ha kommit till stånd även genom att de vunnit officiellt erkännande i samband med laga skifte; härom får hänvisas till de förut omnämnda föreskrifterna i 13 kap. 11 § fjärde stycket JDL.

Förvärv av andel i samfällighet har ibland kunnat legaliseras genom laga skifte och efterföljande avstyckning eller genom avstyckning av hela det samfällda området jämte åtföljande överlåtelse av andel av den nybildade fastigheten. Att båda dessa utvägar varit omständliga och kostsamma är emellertid uppenbart.[97]

En speciell legaliseringsmöjlighet skapades genom promulgationslagen till JDL. Enligt 13 §, som har tillämpning på privat ägostyckning verkställd före år 1928, gällde att, om viss till gränsen bestämd ägovidd av hemman eller lägenhet av visst slag överlåtits före JDLs ikraftträdande och utbrytning av ägovidden enligt äldre lag skolat ske genom ägostyckning, denna delningsform alltjämt får användas. Om sakägarna så önskar och de lagstadgade förutsättningarna föreligger, kan dock ägovidden i stället avstyckas. Hänvisningen till äldre lag angående ägostyckning avser förstås 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring; se härom i den föregående framställningen.[98] — Med avseende på arealförvärv före 1928 gällde motsvarande enligt 14 §. Innehavaren av det förvärvade området kan utverka avsöndringsfastställelse enligt 1896 års lag eller avstyckning enligt JDL.

Slutligen skall här nämnas att legalisering av sämjedelning från tiden före JDLs ikraftträdande kunde i vissa fall uppnås enligt lagen den 25 april 1930 (nr 99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m. m. Av 7 § andra stycket i lagen framgår sålunda att genom sämjedelningen utlagd ägolott skall under vissa förutsättningar behandlas såsom fastighet och att sämjedelningen, sedan förrättningen fastställts, skall ha verkan som fastställt laga skifte.[99]

Nu redovisade så att säga normala legaliseringsmöjligheter befanns emellertid vara otillräckliga. Detta föranledde tillkomsten av ovan antydda, på le-

[95] Jfr prop. 1968: 127 s. 14.
[96] Se närmast prop. 1953: 63 s. 62.
[97] Prop. 1968: 127 s. 14.
[98] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 291.
[99] Jfr Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 289.

galiseringsbehoven helt eller delvis inriktade lagar av 1953, 1962 och 1968.

Incitamentet till 1953 års lag var närmast den pågående verksamheten för jordbrukets yttre rationalisering.[1] Lagen öppnade möjlighet till legalisering av såväl egentlig sämjedelning som privat ägostyckning. Den speciella form av egentlig sämjedelning som komplicerad sämjedelning utgör kunde dock legaliseras bara om envar delägare inom varje berörd registerfastighet erhöll ägor som väsentligen motsvarade hans andel i fastigheten. För att lagen skulle vara tillämplig fordrades att den privata jorddelningen i fråga tillkommit före den 1 januari 1928. Delning som avsett enbart samfälld mark eller inte omfattat fastighetens inägojord fick inte heller legaliseras. Som ytterligare förutsättning för legaliseringen gällde att samtliga delägare var ense om delningens innehåll och önskade legalisering. Däremot uppställdes inte några jordpolitiska villkor för legaliseringen. Fråga om legalisering skulle prövas vid lantmäteriförrättning. Om handläggningen gällde vissa särskilda regler, innebärande bl. a. att gode män aldrig skulle medverka, att sämjedelningen skulle utmärkas på karta och att gränserna mellan sämjelotterna skulle, om det behövdes, utstakas och utmärkas innan förrättningen avslutades. Någon fastställelseprövning av förrättningsresultatet skulle inte ske.[2]

Det ursprungliga syftet med ÄUL var att medverka till att bemästra svårigheterna som följt av den långtgående ägosplittringen i Kopparbergs län. Den äganderättsutredning varom är fråga i lagen avser en av förrättningsman verkställd utredning av äganderättsförhållandena beträffande samtliga ägor som hör till en by eller ett på annat sätt avgränsat område. Utredningsresultatet läggs sedan till grund för registrering i fastighetsregistret och leder dessutom i vissa fall även till lagfart och sammanläggning. Som redan nämnts kom ÄUL redan ett år efter tillblivelsen att erhålla giltighet beträffande landet i dess helhet. Äganderättsutredning får verkställas endast efter förordnande av Kungl. Maj:t. Det krävs vidare att äganderätten till fastigheter inom det aktuella området är oviss, att det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs och att åtgärder härför lämpligen bör vidtas i ett sammanhang. Förordnande om äganderättsutredning kan också meddelas beträffande område inom vilket fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Äganderättsutredning handläggs vid förrättning av en förrättningsman som förordnas av lantmäteristyrelsen. Med ledning av den samlade utredningen, vari bl. a. ingår uppgifter om föreliggande fång och hävdeförhållanden, prövar förrättningsmannen vem som bör anses vara ägare till varje fastighet eller område därav eller till mark som är samfälld för flera fastigheter. Resultatet av prövningen redovisas i en äganderättsförteckning. Har fastighet eller samfälld mark delats genom sämjedelning, arealöverlåtelse eller liknande åtgärd som kommit till stånd före den 1 juli 1962, skall varje del tas upp som särskild ägolott i förteckningen. Ägolotterna skall redovisas på en karta över förrättningsområdet; gränserna skall däremot inte utstakas eller utmärkas. Har privat jorddelning medfört att viss mark redovisats som särskild ägolott, skall delningen anses verkställd genom lagligen gällande lantmäteri-

[1] Prop. 1953: 63 s. 64.

[2] Översiktliga uppgifter om 1953 års legaliseringslag finns i prop. 1953: 63 s. 2 och 80 ff., SOU 1960: 26 s. 50 f. samt prop. 1968: 127 s. 15.

förrättning. Denna verkan inträder när äganderättsutredningen vunnit laga kraft.[3]

Legaliseringslagen av år 1968, slutligen, syftar till att åstadkomma en så fullständig avveckling som möjligt av existerande privata jorddelningar.[4] Lagen möjliggör i princip, att alla slags privata delningar — egentliga sämjedelningar, privata ägostyckningar samt arealförvärv och andra liknande överlåtelser — vilka kommit till stånd före den 1 juli 1962 blir legaliserade. Fråga om legalisering behandlas vid lantmäteriförrättning. Bestämmelserna därom har getts en utformning som syftar till ett enkelt och smidigt förfarande. För legalisering krävs varken fullständig enighet mellan delägarna eller någon jord- och planpolitisk prövning. Vid förrättningen skall i huvudsak endast konstateras att giltig jorddelning av det slag som avses med lagstiftningen föreligger. Utstakning och utmärkning av sämjegränser skall inte förekomma. Även beträffande komplicerad sämjedelning står möjligheten till legalisering öppen. I detta fall får legalisering dock inte komma till stånd om skada uppkommer för innehavare av fordran eller rättighet för vilken fastighet eller del av fastighet svarar eller hinder eljest föreligger på grund av inteckningsförhållande.[5]

Genom ikraftträdandet den 1 januari 1969 av 1968 års legaliseringslag bringades 1953 års lag att i princip upphöra. Bestämmelserna i ÄUL påverkades däremot inte.

I fråga om upphävande av 1962 års lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom får hänvisas till 2 § PromL.

2 §

Om allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område finns särskilda bestämmelser.

Paragrafen motsvarar 1 kap. 2 § i 1960 års jordabalksförslag. Uti 1 kap. av 1947 års jordabalksförslag hade såsom 3 och 4 §§ upptagits vissa stadganden i det ämne som numera regleras i den särskilda lag vilken åsyftas i förevarande paragraf, lagen om gräns mot allmänt vattenområde.[1]

Med termen "allmänt vattenområde" betecknas dels havsterritoriet utanför vad som ingår i de enskilda fastigheterna, dels de största insjöarnas vatten utanför det som hör till fastigheterna.

Väsentligen grundas 1950 års lag om dylikt område på ett av LB år 1949 avgivet förslag.[2] Däri hävdades den meningen, att lagstiftningen i fråga borde få sådan utformning att den utan egentliga ändringar kunde infogas i en ny

[3] Prop. 1962: 159 s. 1 och 32 ff. samt prop. 1968: 127 s. 9 f.
[4] Se prop. 1968: 127 s. 17.
[5] Jfr prop. 1962: 159 s. 78 f. (lagrådets utl.). — Allmänt ang. legaliseringslagen av 1968 se prop. 1968: 127.
[1] Se SOU 1947: 38 s. 43 ff.
[2] SOU 1949: 23.

jordabalk.[3] Lagrådet uttalade emellertid vid granskningen av förslaget bl. a., att det måhända komme att visa sig böra närmare övervägas, om eller i vad mån den lämpligaste anordningen verkligen bleve att införliva gränslagen med en ny jordabalk. Åtminstone vissa partier av lagen skulle enligt lagrådets mening kunna lämnas utanför balken. Lagrådet avsåg därvid i första hand det förhållandet, att gränslagen innehölle ganska omfattande och detaljerade undantag från huvudreglerna om vad som skall hänföras till allmänt vatten; dessa undantag kunde enligt lagrådet te sig väl tyngande och alltför lokalbetonade för att intas i själva balken, vartill komme att man här i särskild grad måste räkna med framtida behov av ändringar och kompletteringar.[4] Uti 1960 års jordabalksbetänkande uttalade LB samma åsikt som lagrådet sålunda hade anmält; följaktligen upptog LB i sagda jordabalksförslag bara en hänvisning till gränslagen.[5] Också enligt departementschefens bedömande syntes det mest lämpligt att — trots att det ämne som behandlades i lagen om gräns mot allmänt vattenområde vore sådant att det skulle vara naturligt att infoga de däri upptagna bestämmelserna i JB — i denna bara ta in en hänvisning till lagen.[6]

Med hänsyn till att lagen i fråga emellertid inrymmer regler som står jordabalksmaterian synnerligen nära, torde det vara motiverat att här återge innehållet i lagen:

Lagen den 1 december 1950 om gräns mot allmänt vattenområde

1 §. Vattenområde i havet är allmänt (allmänt vatten), där det ej ingår i fastigheterna (enskilt vatten).

2 §. Till fastigheterna hänföres i havet

1. allt vatten inom trehundra meter från fastlandet eller från ö av minst etthundra meters längd ävensom, på de ställen där den stranden följande kurvan för högst tre meters djup går längre ut, allt vatten inom denna djupkurva; samt

2. allt vatten, som har förbindelse med öppna havet allenast över vatten som nu sagts;

dock att ej på grund av vad under 2 upptagits vatten vid Bohusläns kust från och med Gullmarsfjorden till och med Hakefjorden må hänföras till fastigheterna.

3 §. Vid rikets östra och södra kuster från gränsen mot Finland till Listershuvud i Blekinge hänföres till fastigheterna tillika allt vatten, som väl har annan förbindelse med öppna havet än i 2 § 2 angives men ej av större bredd än en kilometer räknat från fastlandet eller från ö av minst etthundra meters längd.

[3] Jfr prop. 1950: 59 s. 27, SOU 1960: 25 s. 48 och prop. B s. 77.
[4] Prop. 1950: 59 s. 44; se även SOU 1960: 25 s. 48 f. och prop. B s. 77.
[5] SOU 1960: 25 s. 49.
[6] Prop. B s. 77 f. Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 191 f.

Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning beträffande vatten vid Gotland eller Öland eller vid andra öar, vilka från fastlandet helt skiljas av vatten som har förbindelse med öppna havet av större bredd än en kilometer räknat på sätt i första stycket sägs.

4 §. I Norrbottens och Kalmar län hänföras till fastigheterna även följande vattenområden i havet:

i *Norrbottens län* vid Torne älvs mynning allt vatten innanför en linje från gränsen mot Finland vid 65 grader 35 minuter nordlig bredd västerut till 23 grader 40 minuter ostlig längd från Greenwich, därifrån norrut till 65 grader 45 minuter nordlig bredd och därifrån österut till Seskarö; samt

i *Kalmar län*

allt vatten innanför en linje mellan de södra uddarna av Sladö Ask och Äskeskär,

Idöfjärden och Björkskärsdjupet innanför en linje mellan de sydöstra uddarna av Örskär, Idö Stångskär och Bussan,

allt vatten innanför linjen Ljungskärs sydspets—Vinö Bredhäll—Boskärs nordöstra udde—Örskärens östra uddar—Logen—Lilla (Södra) Ljusklabb—Soen,

allt vatten innanför linjen Tjudö sydöstra udde—Träthällarnas huvudö—Långgrunds norra udde—Slobbsudden—Oxlenäs—Sandö nordspets—Taktö nordspets—Taktö ostspets—Eneskärs yttre både—Eneskärs sydöstra udde—Vållöromps nordöstra udde—Vållöromps sydspets—Stora Sillekroks ostspets—Gåsö ostspets, samt

allt vatten innanför linjen Stångskärs sydspets—Pata Enskärs nordöstra udde—Pata Enskärs sydspets—Lilla Millgrund—Enskärskläppens ostspets—Ryssby Enskärs ostspets—Långskärs sydöstra udde—Stånggrund—sydöstra udden av Ryggås—Stora Rocknekalvens ostspets—Skäggenäslandets nordspets.

5 §. I annat vattenområde än havet finnes allmänt vatten allenast i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland. Angående dessa sjöar äge vad i 1—3 §§ är stadgat motsvarande tillämpning.

6 §. I Hjälmaren och Storsjön hänföras till fastigheterna även följande vattenområden:

i *Hjälmaren* allt det vatten som begränsas i norr av skärgården mellan Vraklandet och Vinöns nordvästra udde samt i öster av Vinön och linjen Vinöns sydvästra udde—Fåran—Ramberget—Djursnäsudde; och

i *Storsjön* allt det vatten som mot Storsjöflaket begränsas av räta linjer Andersöns nordvästra udde—Norderöns nordspets—Värköns nordspets—sydöstra udden av Hammarnäslandet.

7 §. Finnes allmänt vatten vid ö, vilken utgör fastighet eller del därav, skall gränsen mot det allmänna vattnet anses följa strandlinjen bestämd på sätt nedan sägs.

8 §. Strandlinjer och vattendjup skola vid tillämpningen av denna lag bestämmas efter förhållandena vid följande vattenstånd:

i havet normalt medelvattenstånd;

i Vänern 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp;

i Vättern 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala;

i Hjälmaren 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen; samt

i Storsjön 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem, som ligger till grund för sjöns reglering.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1951.

Vid tillämpning av denna lag skall den omständigheten att visst område redovisas i bihang till fastighetsregister för stad eller samhälle icke utgöra hinder mot att området anses ingå i fastigheterna.

Har vattenområde delats före den 1 januari 1951 och kommer enligt denna lag att till skifteslaget hänföras ytterligare vattenområde, skall detta anses delat mellan de ägolotter, som ligga vid stranden, efter de i 12 kap. 4 § jordabalken (äldre) angivna grunderna; skedde den tidigare delningen efter väsentligen annan grund, skall dock det nytillkomna vattenområdet anses delat mellan de ägolotter, vilkas vattenområden gränsa däremot, så att till varje ägolott hör den del därav, som är närmast ägolottens vattenområde. Utan hinder av vad nu stadgats skall vid gränsbestämning företagas den jämkning, som prövas erforderlig för att erhålla lämplig sträckning å gräns eller för att förhindra att ägolott avskäres från allmänt vattenområde.

Om ersättning av statsmedel med anledning av att vattenområde, som jämlikt dom eller annan särskild rättsgrund tillkommit fastigheterna eller eljest enligt äldre rätt ansetts tillhöra dessa, till följd av nya lagen frångår fastigheterna, är särskilt stadgat.

Såsom anmärkts i anslutning till 1 § första stycket andra och tredje punkterna i förevarande kapitel betecknar allmänt vattenområde ett av undantagen från regeln i 1 § första stycket andra punkten att den fasta egendomen är indelad i fastigheter. Att allmänt vattenområde inte ingår i fastighetsindelningen klargörs ju genom själva termen som sådan men är till yttermera visso direkt utsagt i 1 § av gränslagen.[7]

[7] Ang. den rättsliga karaktären av allmänt vattenområde se närmare Bergström, Om allmänt vattenområdes rättsliga ställning (Uppsala 1957); se även Westerlind i SvJT 1958 s. 439 ff.

Såvitt angår fastighets gräns mot allmänt vattenområde utgör hänvisningen i förevarande lagrum en inledning till de bestämmelser i kapitlet vilka avhandlar olika gränsfrågor. Medan gränslagen tillhandahåller de materiella normerna för sträckningen av fastighets gräns mot allmänt vattenområde,[8] regleras själva förfarandet vid gränsens bestämmande av de i 14 kap. FBL upptagna föreskrifterna om fastighetsbestämning (se bl. a. 4 och 5 §§ i kapitlet, vilka stadgar viss speciell behandling av gränsbestämning som rör allmänt vattenområde). Uti den äldre fastighetsbildningslagstiftningen fanns samtidigt med gränslagen tillkomna regler om gränsbestämningsförfarandet beträffande allmänt vattenområde dels i 7 kap. 8 § JDL, dels i 2 kap. 13 § lagen om fastighetsbildning i stad.[9]

3 §

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Denna paragraf meddelar reglerna om hur sådan gräns sträcker sig som blivit "lagligen bestämd". Innehållet ansluter sig nära till motsvarande regler i 1 kap. 6 § första stycket av 1947 års jordabalksförslag och i 1 kap. 3 § i 1960 års jordabalksförslag.

Såsom framgått av 2 § gäller särskilda stadganden om fastighets gräns mot allmänt vattenområde. Ytterligare får erinras om att gräns kan komma att avvika från vad som skulle följa av reglerna i förevarande paragraf dels därför att vid förrättning för gränsbestämning — enligt FBLs terminologi fastighetsbestämning — kan verkställas s. k. teknisk jämkning eller träffas överenskommelse om avsteg från paragrafens reglering, dels därför att gränshävd finns vara för handen. I båda avseendena får hänvisas till vad som utvecklats vid kapitelrubriken, beträffande gränshävd tillika till 18 § PromL.

[8] Ett närmare kommenterande av sagda normer faller utanför detta arbete. För studium av bakgrund och motiv till gränslagen må här hänvisas till LBs bet. 1909 s. 135 ff., SOU 1925: 19 s. 48 ff., SOU 1937: 10 s. 21 ff. och 67 f., SOU 1947: 38 s. 43 ff., SOU 1947: 47 s. 49 ff. och 304 ff., SOU 1949: 23, SOU 1963: 68 s. 659 och 675, prop. 1950: 59, prop. 1950: 184, prop. 1969: 128 B s. 807 f. och 813, Romberg—Thulin, Fiskelag och vattengräns (Sthlm 1955) s. 12 ff., 15 ff. och 41 ff., Undén i Festskrift för Thore Engströmer s. 203 ff. (uppsats betitlad "Om strandägares vattenrätt vid öppna havet"), densamme, Svensk sakrätt II: 1 s. 25 f. samt Ljungman—Stjernquist, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten I (fjärde uppl.) s. 73 f. och II, tredje uppl. (Sthlm 1968), s. 123 ff.

[9] Jfr NJA 1933 s. 490.

Första punkten. Här möter huvudregeln om gräns som blivit "lagligen bestämd". Regeln befäster den genom 1932 års lag med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser införda principen, att förhållandena på marken äger vitsord framför andra uppgifter rörande gränsens sträckning.

Innan närmare uppmärksamhet ägnas sistnämnda lag, skall söka preciseras vilka gränser som i regelns mening är "lagligen bestämda".[1]

Såsom liktydig med termen "lagligen bestämda gränser" har i den tidigare fastighetsbildningslagstiftningen, särskilt i JDL, använts benämningen "i laga ordning bestämda gränser".[2] Därmed avsågs företrädesvis gränser som varit föremål för fastställelse.[3] Detta var fallet med gräns vars sträckning avgjorts genom dom av domstol eller synerätt;[4] detsamma gäller gräns vars sträckning bestämts i samband med storskifte genom en av domstol fastställd förlikning i råskillnadstvist.[5] Till gruppen fastställda gränser är naturligtvis vidare att räkna gräns för vilken sträckningen avgjorts genom fastställd gränsbestämning enligt 7 kap. JDL. Och ytterligare hör givetvis till denna grupp varje gräns som tillskapats vid enligt äldre fastighetsbildningslagstiftning (inbegripet JDL och lagen om fastighetsbildning i stad) fastställda förrättningar för skifte, avvittring, hemmansklyvning,[6] ägostyckning, avstyckning, ägoutbyte eller utbrytning av servitut.

Nästa grupp av "lagligen bestämda gränser" torde vara den som på längre sikt får den största praktiska betydelsen. Här avses de gränser vilkas sträckning avgjorts genom fastighetsbestämning enligt 14 kap. FBL eller vilka tillkommit vid fastighetsbildning enligt FBL.

Uppenbart är emellertid att kategorien "lagligen bestämda gränser" inbegriper även andra grupper än de hittills berörda; till kategorien bör rimligtvis räknas "varje slag av gräns vars sträckning kan anses vara behörigen be-

[1] Jfr översikter i SOU 1947: 38 s. 57 f. och prop. B s. 78.

[2] Se 7 kap. 2, 4 och 7 §§ samt 19 kap. 10 § JDL. — Ang. ändamålsenligheten av den i anseende till sättet för gränsers bestämmande gjorda uppdelningen av dessa uti "i laga ordning bestämda" och "icke i laga ordning bestämda" gränser, se Andrén i Svensk lantmäteritidskrift 1948 s. 448 (i uppsatsen "... ägen de halvt vardera").

[3] Typiskt är att i 1 kap. 6 § av 1947 års jordabalksförslag begagnades den vidlyftigare formuleringen "fastställd eller eljest lagligen bestämd gräns". Se härom SOU 1960: 25 s. 49.

[4] Ang. det syneförfarande som här avses meddelades regler i 14 kap. ÄJB. Se härom närmare Almquist, Det processuella förfarandet vid ägotvist (Sthlm 1923) s. 148 ff. Jfr Rodhe, Gränsbestämning s. 10. I vad angår gränstvist torde 14 kap. ÄJB ha blivit upphävt genom tillkomsten av bestämmelserna i 21 kap. 15 § JDL. I formell mening blev kap. upphävt genom 2 § promulgationslagen till rättegångsbalken.

[5] Bestämmelser om domstols fastställelse å en av lantmätare företagen rågångsutstakning infördes genom kungl. förordningen 12/8 1783 om lantmäteriet i riket. I 62 § av förordningen stadgades bl. a. att lantmätaren borde söka förena tvistande parter i godo och därefter upphugga, beskriva och i nämndemäns närvaro rörlägga rågången; härefter borde karta och beskrivning inges till rätten för fastställelse.

[6] Som framgått av kommentaren till 1 § andra st. i förevarande kap. handlades hemmansklyvningsförrättning enligt skiftesstadgorna.

stämd".[7] Med hänsyn härtill måste även i följande fall gräns vara att betrakta såsom "lagligen bestämd".

"Lagligen bestämd" är sålunda gränsen, när dess sträckning avgjorts genom förening enligt vad därom föreskrevs i 5 kap. 2 § i 1827 års skiftesstadga respektive i 46 § av 1866 års skiftesstadga, likaså då sträckningen bestämts genom lagakraftvunnen utstakning enligt 5 kap. 3 § i 1827 års skiftesstadga respektive 47 § i 1866 års skiftesstadga.[8] "Lagligen bestämd" är vidare gräns som tillskapats genom utlåtande vid förrättning enligt 2 kap. lagen om fastighetsbildning i stad eller vars rätta sträckning avgjorts i sådan ordning. En gräns är ock "lagligen bestämd" när den tillkommit genom lantmäteriförrättning som, ehuru den inte blivit fastställd, "eljest är lagligen gällande";[9] det är i det sist angivna fallet huvudsakligen fråga om gräns som tillkommit vid lagakraftvunnet men inte fastställt storskifte eller enskifte eller vid klyvning enligt 12 kap. 17 § andra punkten[10] i 1827 års skiftesstadga respektive 94 § första stycket tredje punkten i 1866 års skiftesstadga.[11] Kriteriet, att gränsen blivit "lagligen bestämd", är uppfyllt också beträffande gräns som tillkommit vid lantmäteriförrättning enligt lagen om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m. Enligt direkt uttalande i förarbetena till sammanföringslagen är dylik gräns "att anse såsom en i laga ordning bestämd gräns", oaktat fastställelseprövning av förrättningsresultatet inte sker enligt den lagen.[12] Motsvarande måste anses gälla i fråga om gräns som tillkommit vid lantmäteriförrättning enligt 1953 års lag om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m.[13]

Som framhållits i kommentaren till 1 § andra stycket i förevarande kapitel kan också förrättning enligt ÄUL få till resultat att privat jorddelning legaliseras; delningen skall "anses verkställd genom lagligen gällande lantmäteriförrättning". I uttryckligt stadgande[14] utsägs dock att detta inte skall föranleda, att gräns "anses vara i laga ordning bestämd". På samma sätt föreskrivs i 1968

[7] Med de citerade orden karakteriserade LB i SOU 1947: 38 (s. 57) de gränser som avsågs med ifrågavarade regel. Jfr exempelvis även Anderberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag (Sthlm 1934) I s. 244 (i uppsatsen "Jordabalken").

[8] Jfr NJA 1952 s. 387 och 538.

[9] Jfr lokutionen i 1 kap. 2 § första st. 2 JDL samt kommentaren här ovan till 1 § andra st. i förevarande kap.

[10] Enligt tillägget av år 1861; se ovan kommentaren till 1 § andra st. i förevarande kap.

[11] Det får anses vara något missvisande att, såsom skett i SOU 1947: 38 s. 57, uti detta sammanhang åberopa även andra p. av 94 § första st. i 1866 års skiftesstadga. Se kommentaren till 1 § andra st. i förevarande kap.

[12] Prop. 1952: 40 s. 93; uttalandet gjordes uti fastighetsbildningssakkunnigas p. m. 15/11 1950 med förslag till lagen och anslöt till innehållet i lagens 15 §.

[13] 7 § i 1953 års lag om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m., vilket lagrum berör erforderligt utstakande och utmärkande av gränser mellan sämjelotterna, är en nära efterbildning av 15 § i sammanföringslagen. — Ang. utstakning och utmärkning av gränser mellan sämjelotterna vid förrättning enligt 1953 års lag, se i övrigt vad som anmärkts i kommentaren till 1 § andra st.

[14] 12 § andra st. ÄUL.

års legaliseringslag[15] att legalisering enligt lagen inte föranleder att gräns "anses vara i laga ordning bestämd".

Uti 1947 års jordabalksförslag upptogs i 1 kap. 6 § andra stycket en regel som i förevarande hänseende med "lagligen bestämd gräns" likställde gräns som godtagits vid skifte — d. v. s. storskifte, enskifte och laga skifte — vartill rågrannarna behörigen kallats. Av motiven[16] framgår att regeln hade sin förebild i stadgandet uti 2 kap. 2 § av 1909 års jordabalksförslag att, om vid skifte vartill rågrannarna blivit behörigen kallade rågången funnits riktigt å marken utmärkt, detta skulle vara lika giltigt som om förening träffats om rågången.[17] I det genom proposition för 1921 års riksdag framlagda men inte antagna förslaget till lag om ägogränser[18] fanns ett motsvarande stadgande av innehåll att, om vid skifte vartill rågrannarna blivit behörigen kallade rå och rör eller andra märken funnits utmärka gränsens rätta sträckning, samma rågång skulle anses som fastställd.[19] Också i ägogränssakkunnigas betänkande år 1929 återfanns ett sådant stadgande.[20] För egen del uttryckte LB i 1947 års betänkande en viss tvekan rörande det berättigade hos ifrågavarande regel uti 1909 års jordabalksförslag. Sålunda framhölls att det inte syntes ha antagits i rättspraxis före tillkomsten av 1909 års betänkande att en rågång skulle gälla såsom behörigen bestämd vid skifte när den efter kallelse å rågrannarna befunnits riktigt utmärkt på marken. I vad mån en sådan regel vore förenlig med skiftesförfattningarnas bestämmelser vore också tvivelaktigt, menade LB.[21] Att LB likväl godtagit regeln förklarades bero på att regeln börjat tränga igenom i rättspraxis och att regeln tillgodosåge samma syfte som 1932 års lagstiftning om ägogränser, nämligen att förhållandena på marken skulle ha vitsord framför andra data rörande en gräns. Uti 1960 års jordabalksförslag hade ifrågavarande regel inte medtagits. Som skäl härför åberopades att, även om man vad anginge vissa äldre skiften skulle vara benägen att erkänna det riktiga och lämpliga i en regel av denna art, en sådan regel dock inte torde böra erkännas beträffande skiften som reglerades i den moderna fastighetsbildningslagstiftningen. I detta hänseende kunde — anfördes det — till en början anmärkas att i de år 1909 och 1921 avgivna förslagen med skifte torde ha förståtts, förutom storskifte och enskifte, just den i 1827 års och 1866 års skiftesstadgor

[15] 11 §.
[16] SOU 1947: 38 s. 58.
[17] LBs bet. 1909 s. 121 ff.
[18] Prop. 1921: 70; jfr not 38 å s. 41 här ovan.
[19] Stadgandet var upptaget i 2 § av lagförslaget; se prop. 1921: 70 s. 2, 17, 28 f. och 61.
[20] Bet. inte tryckt; se not 39 å s. 41 här ovan. Jfr SOU 1947: 38 s. 58.
[21] I SOU 1960: 25 s. 50 erinrades om att i rättslitteraturen framlagts skäl för uppfattningen att den i 1909 års förslag upptagna regeln vad anginge storskifte stode i viss överensstämmelse med vad som uttalats i förarbetena till kungörelsen 9/6 1832 ang. vissa ändringar och tillägg uti 1827 års skiftesstadga — ang. sagda kungörelse jfr not 69 å s. 63 här ovan — men att regeln i fråga om laga skifte utgjorde en rättslig nybildning. Se härom Rodhe, Gränsbestämning s. 18 ff.; jfr ock s. 22 not 5. Likaså framhölls att den grundsats regeln gav uttryck för endast i viss utsträckning syntes ha godtagits i HDs praxis; härvidlag hänvisades till Rodhe a. a. s. 19 ff. samt 81 f. och där redovisade rättsfall.

avsedda lagaskiftesformen; där regeln framlagts i förslag avgivna efter JDLs tillkomst kunde den däremot inte gärna ha tillagts betydelse med avseende å laga skifte enligt JDL. I viss motsats till vad förhållandet var vid laga skiften enligt skiftesstadgorna vore nämligen gränsbestämning kring skifteslaget obligatorisk enligt JDL. Med hänsyn härtill borde ett sådant stadgande, som uppenbarligen hade betydelse enbart för de äldre skiftesförhållandena, inte upptas i själva JB. Såvitt rörde de äldre förhållandena torde, särskilt med hänsyn till att rättspraxis varit så skiftande, avgörandena i spörsmålet liksom tidigare böra förbehållas rättstillämpningen, hette det.[22] — Under det slutliga arbetet på förevarande paragraf har betraktelsesättet tydligen varit detsamma som det i 1960 års jordabalksbetänkande redovisade. Någon motsvarighet till ifrågavarande regel i 1909 års förslag har som framgått inte medtagits.

I 1932 års lag med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser gavs stadganden om gränser tillkomna "vid lantmäteriförrättning som fastställts eller eljest blivit lagligen gällande" före lagens ikraftträdande den 1 januari 1933. Om tvist angående rätta sträckningen av sådan gräns inte yppats inom tio år efter lagens ikraftträdande, skall den sträckning som "i laga ordning" blivit utmärkt på marken anses såsom den rätta, fastän den inte överensstämmer med förrättningskartan och därtill hörande handlingar. Efter utgången av denna preklusionstid äger alltså den på marken utmärkta sträckningen vitsord, ehuru gränsen primärt utlagts på karta eller beskrivits i ett till grund för förrättningen liggande avtal. Samtidigt med genomförandet av 1932 års lagstiftning om äldre ägogränser fick 21 kap. 47 § JDL ändrad lydelse. Den nya lydelsen innebar att, om det sedan jorddelningsförrättning blivit fastställd genom lagakraftägande beslut utröns att vid förrättningen förelupit fel i utmärkandet på marken av ägogräns som tillkommit vid förrättningen, skall rättelse sökas inom ett år från det kartan utlämnats till vederbörande sakägare. Av denna bestämmelse i JDL har ansetts följa att, om klagorätten inte begagnats, den på marken utlagda gränsen gäller mot karta och handlingar; principen i 1932 års lag om äldre ägogränser avser i enlighet härmed följaktligen även gränser som tillkommit efter år 1932.[23] Till förmån för ändringen i JDL anfördes uti propositionen i ämnet att det moderna mätningsväsendet torde skapa trygghet för att de gränser som tillskapas — utom rent undantagsvis — kommer att utmärkas på marken i god överensstämmelse med förrättningskartan. Det vore därför i fråga om framdeles tillskapade gränser av mindre vikt att fastställa viss tid efter vilken den på marken verkställda utmärkningen inte längre skulle få klandras. Å andra sidan mötte av samma skäl mindre betänkligheter mot en sådan bestämmelse. Vidare underströks att kartan jämte tillhörande handlingar uppenbarligen alltjämt skulle bibehålla sin betydelse såsom bevismedel i händelse av tvist varest gränsen blivit vid förrättningen utmärkt på marken. Allmänt betonades det önskvärda i att jordägarna för framtiden kunde fullt lita på en lagligen utmärkt gräns.[24]

[22] SOU 1960: 25 s. 50 f.; jfr prop. B s. 80.
[23] Se SOU 1947: 38 s. 61, SOU 1960: 26 s. 37 och prop. B s. 79. Jfr Rodhe, Gränsbestämning s. 138 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 25 och NJA 1965 C 90 (se särvotum av justitierådet Westerlind).
[24] Prop. 1932: 4 s. 29 f. och 31; jfr s. 76 f.

Sin huvudsakliga tillämpning har 1932 års lag och den därmed korresponderande föreskriften i 21 kap. 47 § JDL haft i fråga om gräns på landet. Den genom sagda lagstiftning införda principen om vitsord åt sträckningen på marken kom emellertid att i viss utsträckning gälla också beträffande gräns i stadssamhällen. Detta förklaras av att före ikraftträdandet vid årsskiftet 1917/18 av lagen om fastighetsbildning i stad skifte, hemmansklyvning, ägoutbyte och utbrytning av servitut på stadsmark skedde genom lantmäteriförrättning, varav alltså utan vidare följde att gräns som tillskapats i dylikt sammanhang inbegreps under 1932 års lag; efter ikraftträdandet av lagen om fastighetsbildning i stad skedde motsvarande fastighetsbildning genom s. k. mätningsförrättning. Att märka är vidare att 6 kap. lagen om fastighetsbildning i stad, vilket kapitel rörde skifte, ägoutbyte och servitutsutbrytning, allmänt hänvisade till JDLs bestämmelser om motsvarande institut. Härigenom var alltså innehållet i 21 kap. 47 § JDL tillämpligt på sådan gräns i stad som tillkommit vid skifte, ägoutbyte och servitutsutbrytning. I följande fall var principen om vitsord åt sträckningen på marken däremot inte gällande beträffande gräns i stad, nämligen a) då fråga var om gräns som tillkommit genom laga skifte, ägoutbyte eller utbrytning av servitut under tiden från och med den 1 januari 1918 intill ikraftträdandet av den förändrade lydelsen av 21 kap. 47 § JDL den 1 januari 1933 (gränsen var inte tillkommen vid lantmäteriförrättning), b) i fråga om gräns som tillkommit vid avstyckning enligt 5 kap. lagen om fastighetsbildning i stad (inte lantmäteriförrättning; 5 kap. hänvisade inte till JDLs regler) samt c) beträffande tomtgräns (inte lantmäteriförrättning; inte hänvisning till JDL).[25]

I 1947 års jordabalksbetänkande konstaterade LB, att principen om vitsord åt sträckningen på marken är av sådan vikt att den bör meddelas i jordabalken.[26] Regeln föreslogs gälla alla gränser, alltså även gränser i städer och i samhällen som med avseende på mätningsväsendet var likställda med städer.[27] Samma ståndpunkt i dessa båda hänseenden intogs i 1960 års jordabalksbetänkande och i propositionen.[28] Beträffande principens tillämplighet på gränser i städer och liknande samhällen framhölls visserligen i propositionen att sådana gränser ofta utmärks genom enbart tillfälliga markeringar och att man i stället förlitar sig på de rekonstruktionsmöjligheter som noggranna numeriska mätningsuppgifter ger; i den mån så skedde saknade regeln praktisk betydelse. Detta borde emellertid inte föranleda en begränsning av tillämpningsområdet för regeln som sådan.[29]

Vad angår den formella utformningen hade LB i 1947 års jordabalksförslag förordat följande avfattning av regeln: "Har gräns blivit fastställd eller eljest lagligen bestämd, skall den sträckning som i laga ordning utmärkts på marken lända till efterrättelse, ändå att den ej överensstämmer med förrättningskartan och därtill hörande handlingar." I den version av regeln som fanns i 1960 års jordabalksförslag medtogs inte det uttryckliga påpekandet att regeln skall

[25] Se SOU 1947: 38 s. 62 och — den ännu tydligare — översikten i SOU 1960: 26 s. 37.
[26] SOU 1947: 38 s. 61.
[27] SOU 1947: 38 s. 62.
[28] Se SOU 1960: 25 s. 51 och prop. B s. 80.
[29] Prop. B s. 80.

gälla ändå att sträckningen inte överensstämmer med förrättningskartan och därtill hörande handlingar. Detta ansågs inte behöva utsägas i lagtexten.[30] Den slutliga regelformuleringen ansluter sig nära till 1960 års version.

Redan den i inledningen av förevarande paragrafkommentar gjorda preciseringen av vilka gränser som är "lagligen bestämda" och därmed omfattas av regeln har klarlagt, att i vissa fall är fråga om nytillkomna gränser, i andra fall om förut befintliga gränser vilkas rätta sträckning blivit på särskilt sätt bestämd. Regeln har med andra ord såsom utgångspunkt den dom eller förrättning som är det senaste avgörandet beträffande gränsens sträckning. Om gränsbestämning inte någonsin skett, blir utgångspunkten alltså den dom eller förrättning varigenom gränsen tillkommit. Om åter gränsbestämning kommit till stånd, blir utgångspunkten denna (i fall av flera gränsbestämningar den senaste). Att gränsen vid gränsbestämning bestämts annorlunda än rätteligen bort ske rubbar inte vad nu sagts.[31]

Den omständigheten, att JB-regeln sålunda har tillämpning även på gränsbestämningarna, torde få anses innebära att den har en längre räckvidd än 1932 års lagstiftning. Denna lär nämligen inte ha tagit sikte jämväl på gränsbestämningsfallen; terminologien såväl i lagen om äldre ägogränser som i 21 kap. 47 § JDL ger i själva verket ganska övertygande belägg för att endast fastighetsbildande förrättningar avsetts.[32] Såvitt rör gränsbestämningarna har i tidigare rättspraxis ibland skänkts företräde åt karta och handlingar, ibland åt utmärkningen på marken, och några fullt säkra normer för valet mellan dessa båda alternativ torde inte kunna utläsas ur domstolarnas avgöranden.[33] Uti 1947 års jordabalksbetänkande betonades att i fråga om gränsbestämningarna bör uppställas samma grundsats som beträffande de fastighetsbildande förrättningarna och att således även beträffande resultaten av de förra bör gälla att utmärkningen på marken har vitsord framför karta och handlingar.[34]

JB-regelns syftning på både de fastighetsbildande avgörandena och de gränsbestämmande motsvaras av en lika extensiv syftning hos den regel i FBL som ersatt ifrågavarande bestämmelser i 21 kap. 47 § JDL. Regeln i FBL — intagen i 15 kap. 6 § första stycket — är tillämplig såväl på gränsutmärkning vid fastighetsbildning som på gränsutmärkning vid fastighetsbestämning.

För JB-regelns fulla tillämplighet även på gränser i stadskommuner och jämförliga samhällen erfordras viss övergångsbestämmelse. Härom får hänvisas till 16 § PromL.

[30] SOU 1960: 25 s. 51.
[31] Jfr SOU 1947: 38 s. 57 f. — Naturligtvis blir (den senaste) gränsbestämningen utslagsgivande även om vittnesbörden från denna *inte* är motstridiga, d. v. s. även om utmärkningen på marken överensstämmer med karta och handlingar. Jfr uttalande i SOU 1947: 38 s. 61 f.
[32] Se prop. 1932: 4 s. 8, Rodhe, Gränsbestämning s. 141 f. och SOU 1947: 38 s. 62, bl. a. de i noten angivna rättsfallen, samt vidare NJA 1952 s. 387 och 538 (jfr not 8 å s. 94 här ovan). Jfr Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje s. 143 ff. ävensom det i not 23 å s. 96 här ovan anmärkta rättsfallet NJA 1965 C 90.
[33] SOU 1947: 38 s. 62.
[34] SOU 1947: 38 s. 62.

Andra och tredje punkterna. I anslutning till den huvudregel som är upptagen i första punkten föreskrevs i 1947 års jordabalksförslag (1 kap. 6 § första st. andra p.) att, om gränsens sträckning funnes inte vara utmärkt på marken eller det inte kunde utrönas var utmärkning skett, karta och handlingar skulle äga vitsord. Föreskriften avsåg alltså två fall, dels det att utmärkning ägt rum i laga ordning men man inte längre kunde utröna var utmärkningen skett, dels det att gränsens sträckning inte någonsin blivit i laga ordning utmärkt.[35]

Beträffande det första av dessa båda typfall må erinras om att 1932 års lag om äldre ägogränser inte såsom förutsättning för preklusion uppställde att de vid gränsens utmärkande utsatta gränsmärkena alltjämt funnes i behåll.[36] Såsom föredragande departementschefen anförde, då förslaget till nämnda lag remitterades till lagrådet,[37] vore det tillräckligt att gränsen en gång blivit i laga ordning utmärkt, och spörsmålet inskränkte sig då till frågan var den sålunda utsatta gränsen skulle anses framgå. Detta vore en bevisningsfråga, vid vars besvarande bevisvärde borde tillkomma varje omständighet som härutinnan kunde tjäna till upplysning. Därest med ledning av hägnader, diken eller närliggande gränser, jämförda med kartan, upplysning kunde vinnas, var gränsen tidigare utmärkts, borde gränsen anses ha denna sträckning, även om resultatet blivit ett annat vid en utstakning enbart med ledning av kartan. I fråga om hävden yttrade departementschefen att denna inte syntes böra äga annan betydelse än såsom ett bevismedel — låt vara ett viktigt sådant — jämte andra angående gränsens rätta sträckning. Återfunnes de en gång utsatta gränsmärkena, borde de mindre avvikelser mellan gränsmärken och hävd, som inte sällan förelåge, inte utesluta tillämpning av preklusionsbestämmelsen. Anledning torde saknas att i dylikt fall frånkänna de utsatta gränsmärkena vitsord. Funnes inte gränsmärkena kvar, komme hävden självfallet att utöva större inflytande. Vad departementschefen sålunda uttalat underströks starkt av lagrådet.[38] Bl. a. yttrade lagrådet att, eftersom man torde böra utgå från att förrättningsmännen vid den ursprungliga förrättningen fullgjort dem åliggande utmärkningsskyldighet, gränslinjen således skulle — så snart det inte kunde anses framgå att nämnda skyldighet blivit eftersatt — komma att, sedan preklusionstiden gått till ända, vara fastlåst vid den sträckning vari den från början utmärkts å marken. Påföljden härav bleve att en framtida gränsbestämningsförrättning i avseende å linjen komme att gälla bestämmandet av denna sträckning. Säkrast skedde ett dylikt bestämmande naturligen efter de ursprungliga gränsmärkena, när dessa kvarstode. Därvid komme främst i betraktande rösen och andra råmärken i gränslinjens änd- och brytningspunkter men även mellan dessa märken befintliga utliggare och visare. Upphuggning eller utbläckning av gränslinjen, då den framginge i skogsmark, syntes däremot inte kunna äga dylikt direkt vitsord. Såsom bevismedel då det gällde att återfinna den sträckning vari gränslinjen ursprungligen blivit utmärkt kunde likvisst upphuggningar och utbläckningar äga betydelse, om de gamla märkena

[35] SOU 1947: 38 s. 63 och SOU 1960: 25 s. 51.
[36] Jfr prop. 1932: 4 s. 30 och SOU 1960: 25 s. 51.
[37] Se prop. 1932: 4 s. 30 f.
[38] Se prop. 1932: 4 s. 77 f.

inte vore kvar. Andra bevismedel utgjordes exempelvis av äldre hägnader och diken ävensom fasta punkter, om vilkas belägenhet i förhållande till försvunna gränsmärken kännedom kunde vinnas. Av inte ringa betydelse vore likaledes märken i närliggande, samtidigt tillkomna gränslinjer. Att förrättningskartan med tillhörande handlingar även utgjorde ett synnerligen viktigt hjälpmedel vore uppenbart. I avsaknad av märken i gränslinjen och varje annat bevismedel rörande utmärkningen å marken än kartan och handlingarna måste dessas vittnesbörd helt lända till efterrättelse, d. v. s. gränsbestämningsförrättningen komme då att verkställas på samma sätt som där det kunde antas att gränslinjen aldrig blivit i laga ordning utmärkt på marken.

Angående den bevisfråga som sålunda föreligger, när gräns blivit lagligen bestämd och i samband därmed i laga ordning utmärkt på marken men gränsmärkena inte längre finns i behåll, lämnades inte några anvisningar i själva texten till 1932 års lag. Under åberopande av nyss återgivna motiv till lagen ansåg sig LB kunna konstatera att varje upplysningskälla skulle få komma till användning. Med hänsyn därtill borde exklusivt vitsord — hävdade LB — ges åt karta och handlingar allenast när andra omständigheter med bevisvärde inte stode till buds.[39] Beträffande det typfall som nu ägnats uppmärksamhet införde LB därför i 1960 års jordabalksförslag, såsom en andra punkt i förevarande paragraf, en bevisregel av innehåll att, om inte längre med visshet kunde utrönas var utmärkning skett, den sträckning skulle gälla som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter må antas ha varit åsyftad.

Utan ändring i sak möter denna regel även i den slutliga utformningen av paragrafen.

I fråga om det andra typfallet — det då den lagligen bestämda gränsen inte blivit i laga ordning utmärkt på marken — innebar 1947 års jordabalksförslag, såsom redovisats, att karta och handlingar skulle äga exklusivt vitsord. Härom anfördes följande i 1960 års jordabalksbetänkande:[40] "En sådan regel torde ock återgiva vad som anses vara gällande rätt. Från fastighetsbildningskommitténs sida har emellertid i detta sammanhang framhållits att vid bestämmande av gräns mot samfällighet understundom i praxis beaktades förutom kartan och handlingarna även förhållandena på marken.[41] I äldre tid hade ej sällan vid skifte förekommit att i förrättningsprotokollet antecknats att vissa ägofigurer skulle undantagas eller bibehållas för gemensamt ändamål utan att sedermera gränserna för sålunda avsatta områden blivit utmärkta på marken. Vore avfattningen av ägofigurerna på skifteskartan bristfällig, kunde det vid framtida gränsbestämning visa sig nödvändigt att ta hänsyn till förhållandena på marken; det kunde t. ex. befinnas att kartan såsom samfällda utvisade områden vilka uppenbarligen ej varit avsedda som samfälligheter. Enligt beredningens mening torde det ligga i sakens natur att vid tillämpningen av den i tredje punkten upptagna regeln hänsyn bör tas till den ofullständighet som i angivna hänseende vidlåder kartan och handlingarna."

[39] SOU 1960: 25 s. 52; jfr prop. s. 80.
[40] SOU 1960: 25 s. 52 f.
[41] Jfr NJA 1917 A 648 och Rodhe, Gränsbestämning s. 135 f.

Lika med vad 1947 års jordabalksförslag innebar i denna del upptogs alltså i 1960 års jordabalksförslag — såsom en tredje punkt i förevarande paragraf — den regeln att, om gränsens sträckning inte blivit i laga ordning utmärkt på marken, skall karta och handlingar äga vitsord. Som framgått har den slutliga avfattningen av tredje punkten samma innebörd.[42] I enlighet med vad som utvecklades i 1960 års jordabalksbetänkande bör ifrågavarande regel inte anses utesluta att i vissa fall hänsyn tas även till andra faktorer än karta och handlingar.

4 §

Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.

Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

Paragrafen motsvarar 4 § i 1960 års jordabalksförslag. Vad angår förhållandet till 1947 års jordabalksförslag är första stycket i paragrafen en motsvarighet till 5 § i det förslaget och andra stycket en motsvarighet till 7 § i samma förslag. I paragrafen ges regler om sträckningen av gräns som i motsats till gräns enligt 3 § inte har blivit "lagligen bestämd". Regleringen är uppdelad på så sätt att andra stycket avser gräns som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, medan normen för andra gränser som inte blivit lagligen bestämda meddelas i första stycket.

Också beträffande förevarande paragraf bör påminnas om att särskilda stadganden gäller beträffande fastighets gräns mot allmänt vattenområde samt om att teknisk jämkning, överenskommelse eller gränshävd kan föranleda avvikelse från vad som enligt paragrafens regler skulle vara gränsens sträckning. Se därom vad som utvecklats vid kapitelrubriken, beträffande gränshävd dessutom 18 § PromL.

Första stycket. Den tidigare bestämmelsen om rätta sträckningen av en gräns som inte blivit lagligen bestämd återfanns i 12 kap. 3 § ÄJB. Enligt den bestämmelsen skulle i fråga om rågång gälla de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utvisa gränsen.[1] Ett korresponderande stadgande som reg-

[42] Jfr prop. B s. 80.

[1] Jfr SOU 1947: 38 s. 55 f. och prop. B s. 80 f. — 12 kap. 3 § ÄJB hade ordagrant återgivet följande lydelse: "Dela byar om skillnad dem emellan; gälle de rå och rör, som av ålder varit, eller med dom gillade äro. Finnas ej rå och rör; have då gamle gärdesgårdar, berg och forne stenrösen, diken, häckar, eller annat märke vitsord, där de av ålder för laga skillnad hållne blivit. Ligger å, sjö, eller sund byar emellan; de må ock bolstada skäl vara, om ej rå och rör där emot äro." Enligt sin avfattning skulle alltså den i 12 kap. 3 § ÄJB uttryckta principen ang. vitsord åt rå, rör och andra märken som "av ålder" utvisade gränsen hänföra sig till det fallet att rå och rör inte "med dom gillade äro". Principen saknade emellertid till-

lerade förfarandet vid bestämmande av gräns varom här är fråga fanns i 7 kap. 4 § JDL.

Principen i 12 kap. 3 § ÄJB gick igen uti den regel på detta område vilken upptogs i 1909 års jordabalksförslag.[2] För den regelns tillämpning förutsattes uttryckligen att tvist uppstått angående gränsens sträckning. Detta bör ses mot bakgrund av skiftesstadgornas föreskrifter om bestämmande av rågång. Rågång kunde enligt skiftesstadgorna bestämmas endast genom förening eller genom dom, och när rågrannarna träffade förening, torde de ha ägt oinskränkt dispositionsrätt över en inte lagligen bestämd rågång.[3] Den i 1909 års förslag upptagna gränsdragningsnormen kunde följaktligen inte tänkas få berättigande i annat fall än om tvist förelåge. Efter JDLs tillkomst blev förhållandena annorlunda. Avgörandet i gränsbestämningsärende enligt 7 kap. 4 § JDL kunde åvila förrättningsmännen även om tvist inte hade yppats. Detta var fallet, när förening var utesluten, t. ex. därför att sakägare var frånvarande. Förrättningsmännen hade då att pröva gränsens rätta sträckning och ge beslut därom. Också sådant beslut behövde grundas på den ifrågavarande gränsdragningsnormen. Och beträffande förening ansågs normen behövlig för bedömande av huruvida rågrannarna hade överskridit sin dispositionsrätt.[4] Med hänsyn härtill hävdade LB i 1947 års jordabalksbetänkande att det inte vore riktigt att göra gränsdragningsnormens användning beroende av att tvist förelåge om gränsen. Sagda modifikation av normens tillämplighet uteslöts följaktligen i den regel uti ämnet vilken var inrymd i 1947 års förslag; som nämnts återfanns regeln där i 1 kap. 5 §.

Regelns utformning i 1960 års förslag och den därmed överensstämmande avfattningen av den slutliga lagtexten innebär ingen saklig ändring av 1947 års version.[5]

Den här gränsdragningsnormen har ju i likhet med andra, jämförliga normer i 1 kap. giltighet beträffande alla slags gränser, inte bara beträffande rågångar. Den är alltså tillämplig i samtliga fall då en fastighetsgräns tillkommit så långt tillbaka i tiden att närmare kännedom saknas rörande omständigheterna vid tillkomsten. Givetvis skall den kunna komma till begagnande exempelvis i fråga om gräns för en av ålder bestående tomt i stad eller för en stads-

lämpning inte bara då rågångens sträckning fastställts genom dom. Sträckningen kunde också på annat sätt vara bindande avgjord. Jfr SOU 1947: 38 s. 56 och vad som utvecklats här ovan i kommentaren till 3 §.

[2] I 2 kap. 3 §.

[3] Se Rodhe, Gränsbestämning s. 23 f. och SOU 1947: 38 s. 56.

[4] LB synes i SOU 1947: 38 ha utgått ifrån att rågrannarnas befogenhet att träffa förening var begränsad även i fall som avsågs i 7 kap. 4 § JDL; se s. 56. Jfr vad Rodhe anför uti detta ämne i Gränsbestämning s. 28 f. Såvitt angår FBL är rättsläget fullt klart; enligt 14 kap. 5 § andra st. skall överenskommelse om sträckning av gräns — även gräns som inte blivit lagligen bestämd — lämnas utan beaktande, om den avtalade sträckningen väsentligen avviker från gränsens rätta läge eller om ett fastställande av sträckningen skulle innebära att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

[5] Ang. slopandet av varje terminologisk åtskillnad mellan rågång och annan gräns, se vad som anmärkts vid kapitelrubriken.

äga som registrerats på grundval av en sedan gammalt föreliggande uppdelning av jorden. För sträckningen av en sådan gräns har registrets innehåll inte ansetts avgörande. Gränsens sträckning skall, såvida den inte blivit avgjord genom dom eller i annan ordning, bedömas med ledning av sådana märken som av ålder ansetts utmärka gränsen. Är det känt att fastigheten har bildats genom förvärv varom talas i andra stycket, skall förstås regeln däri komma till användning.[6]

Andra stycket. Regleringen i detta stycke rör alltså sådan inte lagligen bestämd gräns som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Och normen härvidlag är som framgår av lagtexten att sträckningen skall bedömas med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter.

Ännu enligt paragrafens utformning i det till lagrådet remitterade departementsförslaget avsåg regleringen i förevarande stycke sådan inte lagligen bestämd gräns som tillkommit antingen genom överlåtelse av jord eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.[7]

Till en början må här granskas vilka slags överlåtelser som avsågs uti lagrådsremissens regelversion.

Av 4 kap. 7—9 §§ JB följer att för överlåtelse av del av fastighet som skett efter JBs ikraftträdande fordras fastighetsbildning försåvitt överlåtelseobjektet är visst område, fastighet med undantag av visst område, andel i fastighet under villkor att andelen skall utbrytas eller fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter.[8] För dylika fall av överlåtelse blir således sträckningen av gränsen att bedöma enligt 3 § i förevarande kapitel. Detsamma gäller i huvudsak jämväl överlåtelse som föranlett avstyckning eller annan delning enligt den före FBL tillämpliga fastighetsbildningslagstiftningen.[9]

I fråga om överlåtelsefallen ägde lagrådsremissens reglering i detta stycke fördenskull sin betydelse enbart beträffande gräns som tillkommit genom avsöndring av jord på landet eller genom jämförlig överlåtelse av stadsjord.

På landsbygden gav före JDLs ikraftträdande varje frivillig överlåtelse av ett område upphov till en avsöndrad lägenhet.[10] Visserligen utvecklades så småningom ett fastställelseförfarande jämförligt med fastställandet av avstyckning, men denna utveckling hann inte avslutas innan avsöndringsinstitutet helt avskaffades genom JDL. Det har sålunda inte ifrågasatts, att vad som förekommit vid fastställelsen skulle vara avgörande för lägenhetens omfattning. I rättspraxis har den ståndpunkten intagits, att en avsöndrad lägenhet alltid omfattar det område som varit avsett med överlåtelsen. Mera sällan torde detta område vara tillräckligt tydligt angivet i överlåtelsehandlingen; dennas innehåll måste ofta kompletteras med annan utredning om parternas avsikt. Här-

[6] Jfr SOU 1947: 38 s. 56.
[7] Ang. lydelsen av lagrådsremissens lagtext, se den fortsatta framställningen.
[8] Genom lagen 29/11 1968 med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet, vilken lag trädde i kraft 1/1 1969, bringades i förtida tillämpning vad 4 kap. 7 § JB stadgar om att giltigheten av arealköp är beroende av fastighetsbildning i överensstämmelse med köpet. Jfr not 86 å s. 83 här ovan ävensom kommentaren till 4 kap. 7 §.
[9] Jfr SOU 1960: 25 s. 53.
[10] Se kommentaren till 1 § andra st.

vid har rättspraxis särskilt tagit hänsyn till den omständigheten, att ett visst område hävdats vid tiden närmast efter överlåtelsen. Ibland har också karta som företetts vid fastställelsen tillmätts betydelse såsom hjälpmedel vid tolkning av överlåtelsen.[11]

Också i stad kunde fastighet tidigare tillkomma genom att ägaren av en fastighet överlät ett område av denna. Efter ikraftträdandet av lagen om fastighetsbildning i stad var detta inte längre möjligt. Överlåtelser av nu nämnda slag har i rättspraxis bedömts på samma sätt som nyss berörda överlåtelser på landsbygden.[12]

Det har ifrågasatts huruvida inte normen om gränssträckningens bedömande med ledning av förvärvet borde ha sin tillämpning även på fastighetsgränser som tillkommit genom sämjedelning.[13] Såsom exempel har därvid angetts fastighetsgränser vilka utgjort resultat av att sämjedelning blivit legaliserad i samband med uppläggandet av fastighetsregister enligt 7 kap. lagen om fastighetsbildning i stad.[14] Genom att reglerna i 3 § om "lagligen bestämda gränser" avser endast gränser som tillkommit eller bestämts vid olika slag av "legala" fastighetsbildningsåtgärder lämnas nu berörda sämjedelningsgränser utanför sagda regler, har det framhållits. I lagrådsremissen uttalade departementschefen att sämjedelning ofta, men inte alltid, stode i samband med överlåtelser av fast egendom och till sin verkan hade väsentliga likheter med sådan överlåtelse som avsåges med stadgandena i förevarande stycke enligt utformningen i det remitterade departementsförslaget. Dessa stadganden kunde därför i många fall analogivis tillämpas vid bestämmandet av gränser utav här ifrågavarande typ, framhöll han.[15]

I sitt utlåtande gjorde lagrådet bl. a. det allmänna uttalandet beträffande 1 kap. JB, att vissa av reglerna i utformningen enligt lagrådsremissen vore sådana att de endast kunde gälla äldre förhållanden, "så exempelvis regeln i 4 § om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord".[16] Lagrådets uttalande togs av departementschefen till intäkt för att slopa regleringen i förevarande stycke såvitt den avsåg överlåtelse av jord; uttalandet borde beaktas på det sättet att regleringen flyttades från JB till PromL, hette det i propositionen.[17] Närmare bestämt återfinns regeln i 17 § PromL.[18]

Som framgått har emellertid betraktelsesättet, att fastighetens omfattning skall bestämmas med ledning av förvärvet, anlagts också beträffande vissa

[11] Se Rodhe, Gränsbestämning s. 100 f. (se även de därstädes åberopade rättsfallen), SOU 1947: 38 s. 63 och prop. B s. 81.
[12] Se SOU 1947: 38 s. 64 och prop. B s. 81.
[13] Lantmäteristyrelsens remissutl. över 1960 års och 1963 års jordabalksförslag; se prop. B s. 82.
[14] Se kommentaren till 1 § andra st.
[15] Prop. B s. 83.
[16] Se prop. A s. 202.
[17] Prop. A s. 393. Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 192 f. och lagutskottets utl. 1971: 2.
[18] Lydelsen av 17 § PromL är denna: "Om fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad."

tvångsförvärv; efter överflyttandet till PromL av regleringen rörande gräns som tillkommit genom överlåtelse utgörs hela innehållet i förevarande stycke av föreskriften, att betraktelsesättet skall tillämpas på gräns tillkommen genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Föreskriften gäller bl. a. förvärv enligt lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation och enligt vattenlagen, liksom vid förvärv enligt motsvarande äldre lagstiftning. Här ger förvärvet, om del av fastighet exproprierats eller inlösts, direkt upphov till en fastighetsbildning, och den nybildade fastighetens omfattning måste alltså avgöras med ledning av förvärvet.

I fråga om fastighetsbildande tvångsförvärv i äldre tid är det inte alltid möjligt att anlita kartmaterial som hjälpmedel vid bedömandet av förvärvets omfattning; i den mån karta legat till grund för beslut om expropriation eller inlösen, har kartorna varit av växlande kvalitet, och det har i allmänhet inte varit sörjt för att de blivit omhändertagna i officiell ordning.[19] Numera är emellertid — genom ändringar år 1939 i expropriationslagen och vattenlagen — föreskrivet att i ärenden som här avses karta skall upprättas av vederbörande lantmätare eller mätningsman. Kartan är avsedd att ge ett auktorativt besked om vilket område tvångsförvärvet omfattat. Ett exemplar av kartan skall tillställas registerföraren.[20] I 1947 års jordabalksbetänkande uttalade LB under hänvisning till nyss berörda numera gällande krav på karta i ärenden varom är fråga, att det spörsmålet skulle kunna uppkomma, huruvida kartan eller den på marken utlagda gränsen borde vid brist på överensstämmelse dem emellan tjäna såsom bevis om förvärvets omfattning. Det tedde sig önskvärt, att principen om gränsutmärkningens vitsord vunne beaktande för kommande tvångsförvärvs del, ansåg LB. Detta syntes lämpligen kunna ske genom stadganden i expropriationslagen och vattenlagen av innebörd, att tvångsförvärvet skulle anses ha omfattat det område som utmärkts på marken. I samband därmed borde tillses att gränsutmärkningen på marken kunde bli föremål för prövning, antingen vid handläggningen inför rätten respektive synemännen eller också efter särskild klagan inom viss tid.[21] Vad sålunda uttalades av LB i 1947 års betänkande vann dock inte instämmande i 1960 års jordabalksbetänkande. LB i dess senare sammansättning ansåg det vara betänkligt att låta lantmätarens eller mätningsmannens utmärkning av gränsen få karaktär av lagligt bestämmande i den mening som avses i 3 § av förevarande kapitel. Under handläggningen av expropriationsmålet — LB talade i detta sammanhang inte uttryckligen om handläggning av annat inlösenmål eller -ärende — vore det nämligen ovisst huruvida expropriationen över huvud taget komme till stånd, och det syntes mindre lämpligt att i detta läge uppta frågan om gränsutmärkningens överensstämmelse med expropriationsbeslutet till behandling och avgörande. Lämpligare vore att den genom fullbordad expropriation uppkomna gränsen betraktades såsom — trots gränsutmärkningen —

[19] Jfr SOU 1947: 38 s. 64.
[20] Se 26 § andra st. och 42 § första st. expropriationslagen samt 10 kap. 25 § andra st. och 66 § andra st. ävensom 11 kap. 44 § vattenlagen. Jfr SOU 1947: 38 s. 64, SOU 1960: 26 s. 123 f. och prop. B s. 81.
[21] SOU 1947: 38 s. 64 f.

ligen bestämd". LB hade därför ansett sig böra avstå från att föreslå en av den innebörd som rekommenderats i 1947 års betänkande.[22] ståndpunkt intogs i lagrådsremissen. Sålunda yttrade departements- att han inte ansåge det påkallat att från tillämpningen av förevastämmelser i 4 § undanta gräns som tillkommit genom expropria- liknande tvångsförvärv enligt vattenlagen eller byggnadslagen den 947 (nr 385).[23] Sådana gränser skall visserligen enligt särskilda stadtmärkas på marken och redovisas på karta men detta skall ske redan t har blivit avgjort huruvida något förvärv kommer till stånd, underpartementschefen. Under dessa omständigheter vore det såsom LB mhållit tveksamt, huruvida gränsen borde anses vara i laga ordning Slutlig ställning i frågan borde tas i samband med reformerna på exons- och fastighetsbildningslagstiftningens område, anförde departefen.[24]

framställningen lämnar förevarande bestämmelses tillämplighet på illkomna genom tvångsförvärv, skall till sist påpekas att regleringen er beträffande gräns som uppstått genom inlösen enligt lagen den 18 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under erätt upplåtet område, den s. k. ensittarlagen. Också sådan inlösen är n en form av tvångsförvärv. Det inlösta området blir emellertid i utbrutet genom ett i ensittarlagen reglerat förfarande vilket kan besom ett modifierat avstyckningsförfarande.[25] Den därvid dragna olir att anse såsom "lagligen bestämd" i den mening som åsyftas i

härefter rör själva formuleringen av ifrågavarande norm att gränsgen skall bedömas med ledning av förvärvet upptog 1947 års jorrslag följande lydelse: "Gräns, som tillkommit genom [överlåtelse elgsinlösen av jord, skall hava den sträckning som varit avsedd vid förKan tillräcklig upplysning härom ej vinnas, äge hävden vitsord." egeln i andra punkten låg den i motiven deklarerade uppfattningen att, om erforderlig utredning angående parternas avsikt inte kunde han hade att falla tillbaka endast på de bestående förhållandena, såsa tagit sig uttryck i den förhandenvarande hävden.[27] I 1960 års jorrslag hade man jämkat regeln i första punkten så, att avgörande ra den sträckning som var avsedd "med" förvärvet, inte "vid" förvär- motivering uttalades att regeln därigenom komme att mera noggrant sig till själva förvärvet.[28] Beträffande den i andra punkten avsedda en framfördes i 1960 års betänkande meningen, att hänsyn borde få amtliga omständigheter, inte bara till hävden. Om man för konstate- full bevisning angående avsikten vid förvärvet ägde beakta samtliga

960: 26 s. 124.
§ byggnadslagen jfrd med 141 § andra st. samma lag.
s. 83.
ch 18 §§ ensittarlagen.
U 1947: 38 s. 64 och prop. B s. 81.
947: 38 s. 63 f.; jfr SOU 1960: 25 s. 53 f.
960: 25 s. 53.

tillgängliga bevisdata, borde man följdriktigt vara berättigad att, även där full bevisning inte kunde föreligga, grunda avgörandet på alla förebringade omständigheter och inte därvidlag vara hänvisad allenast till hävden, varmed i detta sammanhang vore att förstå förhållandena på marken. Först när andra upplysningskällor än innehavet saknades, bleve detta utslagsgivande, anförde LB.[29] Av nu redovisade skäl gavs ifrågavarande bevisregel det innehållet i 1960 års förslag att, när visshet om gränsens sträckning inte kunde vinnas med ledning av vad som var avsett med förvärvet, den sträckning skulle gälla som med hänsyn till innehav och andra omständigheter finge antas ha varit åsyftad. Lagrådsremissens redigering av lagtexten i förevarande andra stycke innebar i viss mån en kompromiss mellan 1947 års och 1960 års regelavfattningar. Departementschefen uttalade, att regleringen strängt taget skulle kunna begränsas till att fastslå att parternas avsikt vid förvärvet är avgörande. Denna avsikt kunde klarläggas på olika sätt, men en omständighet som finge tillmätas särskilt stor betydelse vore innehavet, hette det vidare. Sagda betraktelsesätt hade man velat ge uttryck åt i andra punkten av lagrådsremissens version av regeltexten; andra punkten vore egentligen överflödig, men den belyste de tankegångar vilka låge bakom regleringen.[30] Den fullständiga lydelsen av lagrådsremissens utformning av förevarande reglering var följande: "Om gränsen tillkommit [genom överlåtelse av jord eller] genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som var avsedd vid [överlåtelsen eller] förvärvet. Föreligger ej tillräcklig upplysning härom, har gränsen den sträckning som med ledning av innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad." Beträffande den nu återgivna regeltexten i lagrådsremissens version yttrade lagrådet, att stadgandet i första punkten finge anses utgå från att upplysning om avsikten vid förvärvet skulle i första hand hämtas ur fångeshandlingen. Tydligt vore emellertid, fortsatte lagrådet, att såsom ock förutsattes i andra punkten även innehavet och andra omständigheter vore av betydelse för bedömandet av avsikten. Att uppdela regleringen i två olika punkter efter graden av den vikt som skulle tillmätas de skilda upplysningskällorna syntes inte motiverat, menade lagrådet. Det förordades från dess sida, att andra punkten i lagrådsremissens version finge utgå och första punkten ges innehållet, att gränsen skulle ha den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kunde antas ha varit åsyftad.[31] Som synes av den slutliga lagtexten i förevarande stycke är detta utformat helt i överensstämmelse med lagrådets rekommendation.

Angående bestämningen "expropriation eller liknande tvångsförvärv" må nämnas att den förekommer även på vissa andra håll i JB; se 6 kap. 14 §, 7 kap. 26 §, 13 kap. 26 § andra stycket, 20 kap. 7 § 6, 22 kap. 3 § första stycket 4 och 23 kap. 2 § första stycket 6. I förevarande sammanhang torde såsom "liknande tvångsförvärv" bara komma i fråga tvångsförvärv enligt vattenlagen och byggnadslagen; båda dessa typfall har berörts i framställningen här ovan.

[29] SOU 1960: 25 s. 54.
[30] Prop. B s. 83.
[31] Se prop. A s. 203.

5 §

Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.

Sträckning av gräns i vattenområde bestämmes efter normalt medelvattenstånd. I Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland fastställes dock sträckningen efter ett vattenstånd av

i Vänern 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp,

i Vättern 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala,

i Hjälmaren 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen och

i Storsjön 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem som ligger till grund för sjöns reglering.

Paragrafen anger sträckning av sådan gräns i vatten som inte kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §. I 1947 års jordabalksförslag fanns motsvarande regler i 1 kap. 12 § första och andra styckena, medan motsvarigheten i 1960 års jordabalksförslag var 1 kap. 10 § första och andra styckena.

Den centrala regleringen i ämnet finns i paragrafens första stycke. Där möter i första punkten själva huvudnormen om gränsens dragande efter närhet till strand. Andra punkten i samma stycke meddelar ett undantag från denna norm; mindre holme eller skär skall inte påverka gränsdragningen, något som uttrycks så, att för mindre holme eller skär förs inte någon del av vattenområdet till fastigheten. Tredje punkten, slutligen, befattar sig med den speciella problematik som uppkommer när strandlinjen förskjutits; kan strandlinjens tidigare läge utrönas, skall gränsen bestämmas efter detta.

Andra stycket i paragrafen har komplementkaraktär. Däri lämnas föreskrifter om de vattenstånd som skall utgöra utgångspunkt för gränsens bestämmande. I allmänhet är denna utgångspunkt det normala medelvattenståndet.

Första stycket. *Första punkten.* Normen bygger på 12 kap. 4 § ÄJB,[1] som avsåg gräns byar emellan i vatten men som i rättspraxis vunnit analog tillämpning på andra gränser i vatten.[2] Uti 12 kap. 4 § ÄJB skildes mellan två huvudfall av vattengränser mellan byar. Så stadgades i upptakten av lagrummet att "är å, sjö eller sund, sidolångs byar emellan; ägen då halvt vardera", under det att något längre fram i paragrafen föreskrevs att "ligger by vid ändan, eller å sido vid stora sjöar; äge då i sjö eller holma efter rågång och bolstad sin". Ehuru

[1] Ang. 12 kap. 4 § ÄJB se även framställningen vid kapitelrubriken om normerna för fördelning av vattenområde byar emellan. Den fullständiga avfattningen av 12 kap. 4 § ÄJB är återgiven i not 18 å s. 38 här ovan.

[2] Se SOU 1947: 38 s. 69 och prop. B s. 83.

den senare bestämmelsen enligt ordalagen avsåg enbart "stora sjöar", har den i praxis tillämpats också i fråga om mindre sjöar.[3]

Om innebörden av 12 kap. 4 § ÄJB har rått viss tvekan. I LBs betänkande år 1909 anfördes härom att vid tillämpning av regeln om hälftendelning i rinnande vatten eller långsträckt sjö ("å, sjö eller sund sidolångs byar emellan"), hälften vore att räkna efter vattendragets bredd. Gränslinjen skulle dras med iakttagande av strändernas alla bukter, men i verkligheten komme dessa att i viss mån utjämna varandra. Om hänsyn toges till strändernas oregelbundna form, kunde regeln anges så — menade LB — att varje by ägde den del av vattenområdet som låge närmast dess strand. Gällde fördelningen byar på samma sida av ett långsträckt vattendrag, tillkomme på lika sätt varje by den del av vattnet som låge dess strand närmast. Därom vore ingenting uttryckligt stadgat, men det följde av den nyss angivna regeln, som finge anses innebära att varje by, så långt dess strand räckte, ägde del i vattenområdet. Avsåge slutligen fördelningen by vid "ändan eller å sido" vid sjö, skulle byn äga del i sjön "efter rågång och bolstad sin". Detta uttryck ägde enligt LB alldeles samma betydelse som motsvarande ord i landslagen (26 kap. byggningabalken i Magnus Erikssons landslag) "som hans bolstad tillsäger", d. v. s. bolstadens strand, sådan denna sträckte sig mellan de punkter där de båda rågångslinjerna träffade vattnet, vore bestämmande för byns område i vattnet. Resultatet bleve detsamma som i närmast föregående fall. Såsom allmän regel kunde alltså uppställas — hävdade LB — att till varje by som låge vid vattnet skulle läggas den del av vattenområdet vilken vore dess strand närmast.[4]

En regel av detta innehåll, avseende gräns byar emellan i sjöar och rinnande vatten, upptogs i 2 kap. 4 § av 1909 års jordabalksförslag. Liksom motsvarande stadganden i 12 kap. 4 § ÄJB skulle denna regel vara endast subsidiär;[5] den skulle alltså inte äga tillämpning, när gränsen var på annat sätt lagligen bestämd eller märken fanns som av ålder hade ansetts utvisa gränsen. I fråga om vissa större sjöar skulle regeln gälla med den inskränkning som följde av förekomsten av allmänt vattenområde. Enligt 5 § skulle regeln i 4 § användas också vid fördelning mellan byar av enskilt vattenområde vid öppna havsstranden och utom skären. Vidare upptogs i 7 § ett stadgande att för mindre holmar eller skär särskild andel av vattenområdet inte finge tilläggas den by vartill de hörde.

I motiven till regeln i 2 kap. 4 § av 1909 års jordabalksförslag framhölls som en fördel med regeln att den innefattade en norm, vilken alltid — oberoende av vattenområdets form — kunde tillämpas, men att regeln å andra sidan medförde den olägenheten att ägogränserna i vattnet kunde bli mer eller mindre oregelbundna. Gränsen komme vanligen att bilda en buktig linje, dock såsom LB betonat redan i den ovan återgivna analysen av innebörden i 12

[3] SOU 1947: 38 s. 69 och prop. B s. 84.

[4] LBs bet. 1909 s. 131 f.; jfr SOU 1947: 38 s. 69.

[5] Att gränsdragningsbestämmelserna i 12 kap. 4 § ÄJB var allenast subsidiära synes inte ha varit föremål för egentlig tvekan. I 1909 års bet. gav LB klart till känna sin uppfattning härvidlag, och den torde sedermera inte ha bestritts; se nämnda bet. s. 132. Se även t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 25. Jfr not 21 å s. 38 här ovan.

kap. 4 § ÄJB väsentligen mindre buktig än vardera strandlinjen tagen för sig. De olika strändernas bukter och vikar komme nämligen endast till viss del att bestämma ägogränsens riktning; till en annan del utjämnade de varandra, så att gränsen närmade sig en rät linje. Vid sådant förhållande finge den praktiska betydelsen av nämnda olägenhet inte anses bli synnerligen stor. Där emellertid behovet av sådana ägogränser medelst vilka man med lätthet kunde bestämma läget av varje punkt inom vattenområdet gjorde sig gällande, finge detta behov anses kunna tillgodoses därigenom att vederbörande slöte förening om rågången i den ordning som föreskreves i 48 § av 1866 års skiftesstadga.[6]

Den princip om gränsdragning efter närhet till strand som sålunda kom till uttryck i 1909 års jordabalksförslag och som inte åsyftade någon saklig ändring i de enligt 12 kap. 4 § ÄJB gällande normerna upptogs sedermera i det förslag till lag om äldre ägogränser, som år 1916 remitterades till lagrådet,[7] och senare även i 1921 års proposition angående lag om ägogränser[8] samt i ägogränssakkunnigas betänkande år 1929.[9] Någon lagstiftning i anledning av dessa förslag genomfördes emellertid inte såvitt avser frågan om sträckning av gräns i enskilt vatten.[10] I skrivelse till Kungl. Maj:t år 1938 om fullföljande av ägogränslagstiftningen i denna del anslöt sig lantmäteristyrelsen — liksom tidigare i yttrande över 1909 års jordabalksförslag — till den ifrågavarande principen om gränsdragning efter närhet till strand.[11] Denna har godtagits också i rättspraxis.[12]

I 1947 års jordabalksbetänkande gjorde LB först vissa uttalanden om regeln i 2 kap. 4 § av 1909 års förslag och om sagda regels förhållande till stadgandet i 12 kap. 4 § ÄJB. Med den i 1909 års förslag upptagna regeln om gränsdragning byar emellan i vatten åsyftades inte att göra någon saklig ändring i de gällande normerna för gränsdragningen — hette det — utan endast att ange dessas verkliga innebörd. Stadgandet i 12 kap. 4 § ÄJB att byar, som låge på ömse sidor av rinnande vatten eller sjö, ägde hälften var av vattenområdet ansågs innebära att till vardera byn hörde den del av vattenområdet som låge närmast dess strand. I verkligheten var emellertid den i 1909 års förslag upptagna regeln inte identisk med en regel om hälftendelning av vattenområdet, fortsatte LB. Principen om delning efter närhet till strand ledde till en hälftendelning endast om stränderna vore varandras spegelbilder eller strändernas alla bukter helt utjämnade varandra, medan stora avvikelser härifrån eljest kunde

[6] LBs bet. 1909 s. 132 f.
[7] Se prop. 1921: 70 s. 17 f. (lagtexten: 4 §). Jfr ovan s. 41.
[8] Se prop 1921: 70 s. 2 f. (lagtexten: 4 §). Jfr ovan s. 41.
[9] Bet. inte tryckt; se ovan s. 41. Jfr SOU 1947: 38 s. 71.
[10] Jfr prop. B s. 84. Jfr beträffande 1921 års prop. även not 38 å s. 41 här ovan.
[11] Se SOU 1947: 38 s. 70 och 71 f. samt prop. B s. 84 och 85.
[12] Se NJA 1911 s. 225, 1933 s. 54 och 224, 1934 s. 253, 1936 s. 640 samt 1944 s. 133. Jfr SOU 1947: 38 s. 73 och 74 samt prop. B s. 84. Jfr Andrén i Svensk lantmäteritidskrift 1948 s. 446.

uppstå. Rättspraxis före framläggandet av 1909 års förslag lämnade inte heller stöd för en sådan tolkning av lagrummet, hävdade LB.[13]

I sitt fortsatta anförande i ämnet uti 1947 års betänkande anställde LB en värderande jämförelse mellan en regel om hälftendelning och en regel om gränsdragning efter närhet till strand. Till förmån för en regel om hälftendelning talade att en sådan delning av vattenområdet måhända av många uppfattades såsom mera rättvis än en gränsdragning efter närhet till strand, men även för godtagandet av sistnämnda regel kunde vissa skäl anföras, ansåg LB. En hälftendelning kunde nöjaktigt utföras på följande sätt. Först bedömde man hur många räta linjer som skulle kunna utgöra ett representativt uttryck för de motliggande strändernas huvudriktningar och uppdroge efter ögonmått dessa försökslinjer på kartan. Därefter jämkade man envar av försökslinjerna så, att den därigenom avskurna vattenarealen bleve lika stor som den avskurna landarealen. Sedan uppdroges bisektriser till de vinklar som bildades av mitt emot varandra liggande linjer. Bisektrisernas skärningspunkter bleve gränsens brytningspunkter; mellan dessa punkter följde gränsen bisektriserna. Den sålunda funna gränsen bleve väsentligen beroende av det skönsmässiga bestämmandet av antalet linjer och dessas inpassning i förhållande till stranden. Någon fullt objektiv metod vore det berörda tillvägagångssättet alltså inte. Metoden lämpade sig inte heller så väl för smala vattendrag med oregelbundna stränder där gränsen borde smidigt följa stränderna. Den vore ganska tidsödande, i synnerhet om för utjämningen användes vetenskapliga beräkningar (minsta kvadratmetoden), vilket emellertid kunde förmodas komma i fråga endast i undantagsfall. Gränsdragning efter närhet till strand vore enklare och den uteslöte i princip subjektiva inflytelser. Emellertid måste den enligt denna metod konstruerade, vanligen mer eller mindre krokiga gränsen av praktiska skäl nästan alltid utjämnas till en eller flera räta linjer, och även här inkomme följaktligen ett subjektivt moment. Det innebure dock vissa fördelar att sålunda kunna direkt utjämna gränslinjen framför att såsom enligt hälftendelningsmetoden först utjämna strandlinjerna och sedan vara bunden av den framkonstruerade gränsen. Särskilt borde observeras att man vid en direkt utjämning av gränsen kunde verkställa denna med hänsynstagande till föreliggande möjligheter att utmärka brytningspunkterna genom markeringar på holmar och skär eller genom syftlinjer mot vissa terrängföremål eller på annat liknande sätt. Vidare hade man härvid möjlighet att i viss utsträckning tillmötesgå sakägarnas önskningar i fråga om gränsens sträckning. Även om någon jämkning av gränsen i dylikt syfte kunde anses tillåten också vid gränsdragning enligt hälftendelningsmetoden, låge det i sakens natur att jämkningsmöjligheterna här måste bli väsentligt mindre. Den konstruerade gränsen vore ju i detta fall själv resultatet av en redan företagen jämkning. Regeln om gränsdragning efter närhet till strand kunde vinna tillämpning även mellan fastigheter vid samma sida av vattendraget, medan regeln om hälftendelning här saknade användning. Med den förstnämnda regeln erhölles

[13] SOU 1947: 38 s. 72 f. Se även där åberopad litteratur och rättspraxis, bl. a. rättsfallen NJA 1878 s. 141, 1884 s. 353, 1892 s. 36, 1900 s. 74 och 1902 s. 146. Jfr på nytt det i nästföregående not åberopade uttalandet av Andrén.

alltså en enhetlig norm för gränsdragning i vatten. Denna regel vore också för gemene man lättare att tillämpa än hälftendelningsregeln, och betydelsen härav borde inte underskattas. Lagregeln skulle ju lända till efterrättelse inte blott vid gränsbestämning utan även i det dagliga livet vid utnyttjandet för olika ändamål av vattenområde vari gräns inte blivit bestämd. Vid övervägandet av alla dessa synpunkter hade LB inte funnit tillräcklig anledning att frångå principen om gränsdragning efter närhet till strand, vilken princip — enligt vad LB uttalade — under senare tid sanktionerats i rättspraxis.[14]

Den i 1 kap. 12 § första stycket första punkten (första ledet) av 1947 års jordabalksförslag inrymda regeln om gränsdragning efter närhet till strand var till ordalydelsen i det närmaste helt överensstämmande med den slutliga lagtexten i förevarande punkt. Regeln avsåg inte bara gräns mellan byar utan varje gräns i enskilt vatten. I 1960 års jordabalksförslag återfanns regeln oförändrad uti 1 kap. 10 § första stycket första punkten. Uti propositionen konstaterades uttryckligen att LBs regel finge anses i huvudsak överensstämma med gällande rätt och eljest rådande uppfattning.[15]

Såsom utvisats av framställningen här ovan hade redan i motiven till regeln i 2 kap. 4 § av 1909 års jordabalksförslag berörts att behov kunde föreligga av att i den praktiska tillämpningen modifiera principen om gränsdragning efter närhet till strand; detta behov kunde enligt LB tillgodoses genom förening mellan delägarna.[16] Frågan om viss jämkning av principen kom sedermera att aktualiseras i skilda sammanhang.[17] I 1947 års jordabalksbetänkande uttalades att regeln om gränsdragning efter närhet till strand borde kompletteras med en föreskrift, att det vid gränsbestämning skulle åligga förrättningsmännen att företa den jämkning som med hänsyn till omständigheterna prövades rättvis och ändamålsenlig.[18] En sådan föreskrift upptogs därför i 1947 års förslag (i 1 kap. 12 § tredje st.; motsvarande föreskrift i 1960 års jordabalksförslag var upptagen i 1 kap. 10 § tredje st.). I detta ämne får hänvisas till vad som vid kapitelrubriken anmärkts om jämkning av gräns.[19]

Andra punkten. Som nämnts vid första punkten fanns i 2 kap. 7 § av 1909 års jordabalksförslag ett stadgande om att mindre holmar och skär inte skulle påverka den enligt 2 kap. 4 § utförda gränsdragningen efter närhet till strand; för mindre holmar eller skär skulle särskild andel inte tilläggas den by vartill holmarna eller skären hörde.[20] I 1921 års proposition angående lag om ägogränser[21] och i ägogränssakkunnigas förslag år 1929 förekom ett motsvarande stadgande.[22]

[14] SOU 1947: 38 s. 73 f.
[15] Prop. B s. 87.
[16] Se ovan s. 110.
[17] I ett av lantmäteristyrelsen avgivet yttrande över 1909 års jordabalksförslag, i ägogränssakkunnigas bet. 1929 och i lantmäteristyrelsens omförmälda skrivelse 1938 om fullföljande av ägogränslagstiftningen; se SOU 1947: 38 s. 70 och 71 samt prop. B s. 84.
[18] SOU 1947: 38 s. 74.
[19] Se s. 36 f.
[20] Jfr LBs bet. 1909 s. 142 f.
[21] Se prop. 1921: 70 s. 3 (lagtexten: 7 §).
[22] Se 1947: 38 s. 71.

Den regel som LB upptog i 1947 års jordabalksförslag (i 1 kap. 12 § första st. första p. andra ledet) och i 1960 års förslag (1 kap. 10 § första st. första p.) överensstämde i sak med de nyss nämnda stadgandena. Lydelsen i den slutliga lagtexten är nästan ordagrant sammanfallande med LB-förslagens.

I 1947 års betänkande anfördes följande som motiv för regeln. Om det i vattnet funnes holmar eller skär, uppkomme frågan huruvida vid gränsdragningen dessa skulle betraktas såsom strand för den fastighet vartill de hörde eller fastighetens ägovälde i vattnet skulle bestämmas enbart med hänsyn till fastlandets strandlinje. Enligt de tidigare förslagen skulle — erinrade LB — när mindre holmar eller skär funnes i vattenområde vari flera byar ägde del, särskild andel av vattenområdet inte därför tillkomma by varunder de lydde. Det ansågs vid dessa tidigare förslags utarbetande ligga i sakens natur att öar påverkade gränsens sträckning, medan detta inte borde vara fallet med mindre holmar och skär. Ett bestämt mått hade emellertid inte kunnat uppställas, utan avgörandet i de enskilda fallen hade ansetts böra få bero av den vid varje tillfälle rådande rättsuppfattningen.[23] Samma inställning präglade den i 1947 års förslag upptagna regeln; lika litet som i de äldre formuleringarna hade i denna regel kunnat ske en närmare precisering av ifrågavarande undantag.[24]

Också i denna del framhöll LB i 1947 års betänkande att möjlighet till jämkning borde stå till buds för vinnande av rättvist resultat.[25] Liksom skett vid jämkningsmöjlighetens berörande i anslutning till första punkten får här hänvisas till framställningen vid kapitelrubriken.

Tredje punkten. Av 12 kap. 4 § ÄJB framgick att sådan gräns som där avsågs var orubblig. Sagda förhållande kom till uttryck genom föreskriften att, om insjö eller del därav växer till äng, envar skall äga "äng eller land, efter ty, som han i sjön rådande varit".[26] Grundsatsen, att den tidigare strandlinjen skulle vara avgörande, torde ock ha varit vedertagen vid den praktiska tillämpningen av regleringen i 12 kap. 4 § ÄJB.[27] Analogiskt har grundsatsen ansetts tillämplig även på andra gränser i enskilt vatten än gräns mellan byar.[28]

Jämväl reglerna om vattengräns i 1909 års jordabalksförslag byggde på den uppfattningen att en förskjutning av strandlinjen genom landhöjning, uppgrundning, sjösänkning, vattenavledning eller dylikt inte medförde någon motsvarande förskjutning av byarnas ägogränser. Den tidigare strandlinjen skulle vara avgörande i den mån denna kunde tillförlitligen styrkas genom kartor eller annorledes.[29] Samma ståndpunkt anmäldes i ägogränssakkunnigas betänkande år 1929.[30]

[23] LB hänvisade i detta sammanhang till vissa rättsfall, bl. a. NJA 1899 s. 271, 1931 B 945, 1936 B 994 och 1944 B 605.
[24] Se SOU 1947: 38 s. 74; jfr prop. B s. 87.
[25] SOU 1947: 38 s. 74.
[26] Jfr LBs bet. 1909 s. 133, SOU 1947: 38 s. 70 och prop. B s. 85.
[27] Jfr SOU 1947: 38 s. 70 och 75 samt prop. B s. 85.
[28] Se SOU 1947: 38 s. 75.
[29] LBs bet. 1909 s. 133.
[30] Bet. inte tryckt; se ovan s. 41. Jfr SOU 1947: 38 s. 75.

I den vid första punkten nämnda skrivelsen från lantmäteristyrelsen av år 1938 angående fullföljande av ägogränslagstiftningen kritiserades principen om orubbligheten av vattengräns. Styrelsen ifrågasatte rentav huruvida principen vore möjlig att genomföra i praktiken. Beträffande exempelvis den norrländska kusten rådde inte minsta tvivel om att strandlinjerna under de senare århundradena förskjutits högst avsevärt genom landhöjningen, och dennas storlek kunde också för särskilda orter med någorlunda säkerhet beräknas. Vid gränsbestämning inomskärs mellan två byar borde man alltså enligt motiven till 1909 års förslag försöka utröna vid vilken tid byarna bildats, därefter beräkna landhöjningens storlek under tiden efter bybildningen och med ledning därav och av verkställda ytavvägningar fastställa strandlinjens läge vid tiden för bybildningen samt slutligen bestämma gränsens sträckning med utgångspunkt i den sålunda funna strandlinjen. Men det resultat till vilket man med ett sådant tillvägagångssätt skulle komma bleve säkerligen ofta sådant att den allmänna rättskänslan på det kraftigaste skulle reagera däremot. Man finge betänka, att det här rörde sig om nivåförändringar av flera meter, vilka stundom fullständigt omdanat kusttraktens utseende. Där, såsom ofta vore fallet, den ena stranden vore tvärbrant och den andra långgrund, kunde det exempelvis inträffa, att byn vid den förstnämnda stranden finge inte blott hela vattenområdet utan även en stor del av den landvinning som genom landhöjningen uppkommit utanför den andra byns ursprungliga strand. Därtill komme att ett sådant tillvägagångssätt skulle betinga alldeles oöverkomliga kostnader för kameralhistoriska byforskningar, vetenskapliga beräkningar av landhöjningen samt avvägningar för bestämmande av den gamla strandlinjens sträckning. I praktiken förfores inte heller på detta sätt, utan vanligen utginge man från den nuvarande strandlinjen eller från någon tidigare strandlinje som funnes utmärkt på äldre karta. Hade byarna fått sig strandområden tilldelade exempelvis vid avvittring, erbjöde sig i avvittringskartorna en principiellt riktig grund för gränsbestämningen, vilken skedde med utgångspunkt i de vid tiden för avvittringen befintliga strandlinjerna. I verkligheten tillämpades alltså inte och kunde inte rimligen annat än i undantagsfall tillämpas den i motiven till 1909 års förslag uttalade principen om rågångens orubblighet vid inträffande förändringar i strandlinjen. Annat vore förhållandet beträffande den analogiska tillämpningen av 12 kap. 4 § ÄJB vid gränsbestämning i vatten mellan lotter utbrutna genom skifte eller annan jorddelningsförrättning, enär därvid bestämmandet av gräns så gott som undantagslöst finge anses ske med hänsyn till den strandlinje som funnes utmärkt på förrättningskartan.[31]

Vid de överväganden i spörsmålet som redovisades i 1947 års jordabalksbetänkande vitsordade LB lantmäteristyrelsens konstaterande, att principen om fasta gränser kunde medföra strandfastighets avskärande från vattnet. Detta kunde inträffa inte bara vid landhöjning utan också vid sjösänkning. En princip om rörlig gräns skulle visserligen lämpa sig för de fall då landvinningen vore obetydlig men däremot knappast när det rörde sig om större arealer, påpekade LB. Att uppställa olika principer alltefter som förskjutningen i strandlinjen vore större eller mindre finge emellertid inte anses vara praktiskt möjligt.

[31] Se SOU 1947: 38 s. 71 f. och prop. B s. 85.

Även LBs förslag byggde därför på principen om fast gräns, framhöll LB. I sammanhanget hänvisades till att regleringen i 1 kap. 13 § i LBs förslag — motsvarande 6 § i förevarande kapitel — beredde utvägar att undvika olägenheter av principen om fast gräns. Likaså betonades också här att en möjlighet till jämkning borde stå till buds;[32] liksom vid första och andra punkterna får i detta avseende hänvisas till framställningen vid kapitelrubriken.

Enligt vad LB ytterligare uttalade i 1947 års betänkande borde genom uttryckligt stadgande anges att, om strandlinjen varaktigt förskjutits, hänsyn skulle tas till dess tidigare sträckning i den mån denna kunde med tillräcklig visshet utrönas. Vore detta inte möjligt, hade man att utgå från en senare strandlinje, i sista hand den nuvarande. Avgörande bleve alltså i princip strandlinjens läge vid tillkomsten av gränsen.[33] LB vore emellertid ense med lantmäteristyrelsen om att man inte borde göra alltför omfattande efterforskningar efter äldre strandlinjer. Det vore likväl inte ovanligt att mycket gamla kartor vore tillgängliga. När gränsen bestämdes med utgångspunkt i den sålunda kända gamla strandlinjen, kunde resultatet stundom bli otillfredsställande med hänsyn till nuvarande hävd. Här anförde LB följande exempel. Vid avvittringen fick två hemman sina ägor på vardera sidan av en å. Genom landhöjningen hade åmynningen sedan avvittringen förskjutits etthundra meter utåt havet, och åns sträckning genom landvinningsområdet hade hävdats såsom gräns mellan hemmanen. I ett dylikt fall borde den antydda jämkningsmöjligheten komma till användning för uppnående av ett rättvist och ändamålsenligt resultat, betonade LB.[34]

Det uttryckliga stadgande som LB sålunda fann erforderligt (upptaget i 1 kap. 12 § första st. andra p. i 1947 års förslag och i 1 kap. 10 § första st. andra p. i 1960 års förslag) lydde: "Har stranden förskjutits, skall vid gränsens bestämmande strandens tidigare läge, i den mån det kan utrönas, vara avgörande."

Som framgår av den slutliga lagtexten representerar denna endast viss redaktionell avvikelse från den av LB förordade formuleringen. I propositionen gav departementschefen sin fulla anslutning åt LBs bedömning i spörsmålet: "Enligt min mening", yttrade han, "bör principen vara den som beredningen gett uttryck åt, d. v. s. strandens tidigare läge skall vara avgörande. Innebörden av detta uttryck synes inte i regel behöva vålla några meningsskiljaktigheter. En annan sak är att det kan föreligga svårigheter att bevisa vilket läge stranden tidigare haft. Detta problem har uppmärksammats av beredningen som också anvisat vissa lösningar. Beredningen har därvid även behandlat den situation som kan uppkomma när mycket gamla kartor är tillgängliga. Det är enligt min mening inte möjligt att närmare än beredningen gjort i förväg ta ståndpunkt till de frågor som här kan bli aktuella. Omständigheterna kommer med säkerhet att vara mycket skiftande. Det får därför ankomma på rättstillämpningen att från fall till fall bedöma vilka faktorer som skall vara avgörande."[35]

Andra stycket. I 1909 års jordabalksförslag förekom inte någon bestämmelse om det vattenstånd som skulle tas till utgångspunkt vid bestämmandet av

[32] SOU 1947: 38 s. 75.
[33] LB hänvisade här till rättsfallen NJA 1918 s. 158 och 1932 B 295.
[34] SOU 1947: 38 s. 75 f.
[35] Prop. B s. 87 f.

gräns i enskilt vattenområde. Inte heller upptogs någon sådan bestämmelse i 1921 års proposition angående lag om ägogränser eller i ägogränssakkunnigas förslag år 1929.[36] I 1947 års jordabalksbetänkande blev frågan ingående behandlad, varvid behovet av en uttrycklig reglering fastslogs.[37] Denna (upptagen i 1 kap. 12 § andra st. i 1947 års förslag och i 1 kap. 10 § andra st. i 1960 års förslag) gick ut på att sträckning av gräns i vatten skulle bedömas efter normalt medelvattenstånd. I fråga om gräns som efter JBs ikraftträdande tillkomme i Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland — vilka sjöar enligt lagen om gräns mot allmänt vattenområde inte är i sin helhet underkastade enskild rätt; se därom 2 § här ovan jämte kommentar — skulle sträckningen dock bestämmas efter vissa fixerade vattenstånd, nämligen desamma som anges i 8 § nyssnämnda lag (se den vid 2 § i förevarande kapitel intagna texten till lagen om gräns mot allmänt vattenområde). Enligt vad som uttalades av LB i 1947 års betänkande avses i fråga om reglerade sjöars och kraftverks dämningsområden med normalt vattenstånd förhållandena vid gränsens tillkomst, när dessa kan rekonstrueras, och annars de nutida förhållandena. Om det normala medelvattenståndet är missvisande eller omöjligt att bestämma, bör enligt LB ledning sökas av vattenståndet vid normal medelvattenföring, vilket i allmänhet ligger nära det naturliga, normala medelvattenståndet.[38]

Den slutliga lagtexten upptar regler som i sak helt överensstämmer med LBs (i redaktionellt hänseende är det LB-formuleringen i 1960 års förslag som varit förebilden).

6 §

Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits, har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse. Fastighetens ägare har därvid samma rätt som enligt 1 kap. 3 § vattenlagen (1918: 523) tillkommer strandägare.

Detta lagrum reglerar den situation som uppkommer när en strandfastighet blivit till följd av förskjutning av stranden skild från vattnet. Regleringen innebär, att strandfastighetens ägare skall ha rätt att utan vederlag nyttja området mellan fastigheten och vattnet samt ha den rätt till stranden som enligt 1 kap. 3 § vattenlagen tillkommer strandägare. Före JBs ikraftträdande fanns inte bestämmelser av detta slag. Reglerna bygger på vad som förordades i 1947 års jordabalksförslag; se 1 kap. 13 § i sagda förslag och 1 kap. 11 § i 1960 års förslag.

[36] Jfr SOU 1947: 38 s. 76.
[37] SOU 1947: 38 s. 76 ff.
[38] Se SOU 1947: 38 s. 79.

Här må först erinras om innehållet i det angivna lagrummet i vattenlagen, 1 kap. 3 §. Däri stadgas att ägare av strand vid sjö eller annat vatten är, där vattenområdet inte är honom tillhörigt, ändock berättigad att vid sin strand ha mindre brygga, båt-, bad- eller tvätthus eller annan dylik byggnad, såframt inte vattenområdets ägare genom byggnaden lider men av någon betydelse eller hinder mot byggnaden möter av stadgandena i 2 kap. vattenlagen om byggande i vatten.

Bakgrunden till reglerna i förevarande 6 § är närmare antytt följande.[1] Om en strandfastighet inte omfattar det vattenområde som ligger utanför stranden, kan en förskjutning av strandlinjen medföra, att fastigheten blir avskuren från vattnet.[2] Följden härav kan i sin tur bli beaktansvärda olägenheter. Å ena sidan berövas då fastighetens ägare de förmåner vilka tillkommer honom enligt 1 kap. 3 § vattenlagen och vilka ju sträcker sig betydligt utanför ramen för den s. k. allemansrätten. Det syfte som ifrågavarande lagrum i vattenlagen är avsett att fylla skulle med andra ord bli förfelat. Ser man å andra sidan till vattenområdets ägare, må konstateras att denne vanligen inte skulle kunna med fördel utnyttja en smal torrlagd remsa utmed stranden. Också om en strandfastighet omfattar vattenområdet utanför stranden, kan strandfastigheten bli avstängd från vattnet på grund av förskjutning i strandlinjen, föranledd av landhöjningen[3] eller av partiell torrläggning eller dylikt.[4] Nyss berörda olägenheter inställer sig även i en sådan situation.

I 1947 års jordabalksbetänkande framhöll LB, att landvinningar av obetydlig omfattning i de flesta fall utan vidare brukas av den förutvarande strandfastighetens ägare. Detta förhållande syntes böra accepteras i lagstiftningen; fastighetens ägare borde alltså berättigas att nyttja landvinningen. På denna väg skulle följaktligen ett legalt tvångsservitut tillskapas. En förutsättning härför borde dock vara, att landvinningen inte vore av någon betydelse för dennas ägare. Med utgångspunkt häri upptog LB i sitt förslag regeln, att den förutvarande strandfastighetens ägare skulle ha rätt att nyttja landvinningen och för denna åtnjuta strandägares befogenheter enligt 1 kap. 3 § vattenlagen, såframt inte det torrlagda områdets ägare därigenom komme att lida men av någon betydelse.[5] Vid departementsbehandlingen godtogs i princip den av LB sålunda förordade regleringen, men det ansågs att denna borde uttryckligen begränsas till att ta sikte på fall där inte bara den av LB förordade premissen — d. v. s. att det torrlagda områdets ägare inte skulle lida men av betydelse genom rättighetens uppkomst — vore för handen utan där tillika vore fråga om en landvinning av ringa omfattning. Härvid betonades att fallen där land-

[1] Jfr SOU 1947: 38 s. 81 f. och prop. B s. 92.
[2] Såsom framgår av 5 § första st. tredje p. är gräns i enskilt vattenområde fast och inte rörlig; dess sträckning skall inte påverkas av (varaktiga) förändringar i vattenståndet. Detsamma gäller gräns som löper i strandlinje. Se härom SOU 1947: 38 s. 81.
[3] Ang. förskjutning av strandlinjen till följd av landhöjning se kommentaren här ovan till 5 § första st. tredje p.
[4] Jfr SOU 1947: 38 s. 82.
[5] SOU 1947: 38 s. 82.

vinningen har ringa omfattning finge anses vara de till antalet allt övervägande.[6]

Beträffande fall i fråga om vilka de båda nu angivna premisserna inte föreligger och där paragrafens reglering alltså inte blir tillämplig gjordes vissa uttalanden i lagrådsremissen. För dessa fall borde en lösning sökas inom fastighetsbildningslagstiftningen, hette det. FBL finge anses tillhandahålla ett i tekniskt hänseende lämpligt institut för ändamålet, nämligen fastighetsreglering.[7] Nackdelarna med denna lösning låge främst däri att förrättningar för fastighetsreglering skulle i vissa fall bli nödvändiga med ganska kort tids mellanrum och att kostnaderna ofta inte skulle stå i rimlig proportion till värdet. Uppenbart vore dock att detta alternativ erbjöde den bästa lösningen för mera komplicerade fall, d. v. s. sådana där landvinningen vore av större omfattning eller där vattenområdets ägare annars kunde ha ett intresse av att själv få nyttja landvinningen.[8]

Första punkten. I vid utsträckning torde gälla om de uppställda båda premisserna att är den ena för handen, så föreligger nog också den andra. Är området av ringa omfattning, lär således oftast kunna konstateras att nyttjanderätten inte orsakar skada eller olägenhet av betydelse för området ägare; omvänt torde väl i allmänhet, när sådant men inte uppkommer, vara fråga om en landvinning av ringa omfattning. Vad nu sagts om att premisserna mestadels täcker varandra jävar emellertid inte, att man måste beakta förekomsten av situationer där motsatsen är fallet. De båda kraven har därför funnits böra gälla vid sidan av varandra.[9]

Att i lagtexten ange i vilka fall landvinningen skall anses vara av allenast ringa omfattning har inte varit möjligt. Sådana naturliga uppgrundningar som förekommer i många vattendrag och som ofta är en följd av vegetationsförhållandena kommer i regel att inbegripas under bestämningen i fråga, framhölls det i lagrådsremissen.[10]

Motsvarande svårigheter att precisera bestämningen föreligger beträffande rekvisitet, att det torrlagda områdets ägare inte får tillfogas skada eller olägenhet av betydelse. Enligt vad LB uttalade bör rätten för den förutvarande strandfastighetens ägare att utnyttja det torrlagda området kunna utövas intill dess dettas ägare gett till känna, att han anser sig lida men av betydenhet. Även om det då skulle befinnas att dylikt men uppstått redan tidigare, bör den förutvarande strandfastighetens ägare inte drabbas av någon påföljd för tid innan det torrlagda områdets ägare protesterat mot nyttjandet, hävdade LB.[11]

Den nyttjanderätt varom är fråga har som synes inte heller den blivit närmare preciserad i lagtexten. I sakens natur lär dock få anses ligga att det faktiska nyttjandet av den förutvarande strandfastigheten bör bli avgörande för det sätt varpå landvinningen får nyttjas. Nyttjandet är inte begränsat till att

[6] Prop. B s. 93.
[7] Se 5—9 kap. FBL.
[8] Prop. B s. 93; jfr SOU 1947: 38 s. 82.
[9] Se prop. B s. 94.
[10] Prop. B s. 93 f.; jfr SOU 1947: 38 s. 82.
[11] SOU 1947: 38 s. 82 f.

enbart avse rätt att ta väg till vattnet.[12] Exempelvis vad angår s. k. fritidsfastighet kan det vara angeläget att fastighetsägaren blir bevarad vid rätten till ett mera intensivt användande av området än vad en befogenhet att ta väg däröver skulle innebära.[13]

Nyttjanderätten är som framgått knuten till den förutvarande strandfastigheten och medföljer alltså äganderätten till denna. I så måtto är rättigheten således av servitutsliknande karaktär.[14] Uti lagrådsremissen har framhållits att några komplikationer i fastighetsbildningssammanhanget inte synes vara att befara såsom konsekvens av rättighetens nu berörda osjälvständiga natur. Det torrlagda området kan givetvis säljas — hette det — och även utbrytas till särskild fastighet utan att detta behöver påverka den rätt som tillkommer ägaren av den förutvarande strandfastigheten. I regel finge det emellertid anses förhålla sig så, att området i dylikt fall hade ett så högt värde att förevarande lagrum över huvud inte vore tillämpligt.[15]

Liksom förhållandet är beträffande den i 1 kap. 3 § vattenlagen stadgade befogenheten torde det böra stå den berättigade parten fritt att genom avtal avstå från sin rätt.[16]

I jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 inleddes förevarande punkt med orden "Har strandfastighet genom strandens förskjutning blivit skild från vattnet". Uti det till lagrådet remitterade departementsförslaget ändrades lokutionen till "Blir fastighet som är belägen intill vattenområdet skild från vattnet till följd av att stranden förskjutes".[17] Paragrafens innehåll avses emellertid få tillämpning också i det fallet, att fastigheten redan före JBs ikraftträdande har skilts från vattnet.[18] Till undanröjande av eventuell anledning till tvekan om tillämpligheten jämväl beträffande äldre landvinningar har den slutliga utformningen av förevarande punkts upptakt skett på sådant sätt, att själva tempusvalet inte motsäger att paragrafen gäller också i fråga om redan uppkomna förhållanden. Texten har därmed väsentligen bringats i nära överensstämmelse med vad som förordades i LBs och jordabalksutredningens förslag.[19]

Andra punkten. Rättigheten enligt denna punkt är ett bihang till nyttjanderätten enligt första punkten. Rättighetens inträde är följaktligen helt avhängigt

[12] Se prop. B s. 94.
[13] Jfr prop. B s. 93.
[14] Jfr LBs ovan återgivna betecknande av rättigheten såsom ett legalt tvångsservitut. Givet är att rättigheten inte är ett servitut i JBs mening; jfr remissyttrande av lantmäteristyrelsen redovisat i prop. B s. 91.
[15] Prop. B s. 94.
[16] Prop. B s. 94; jfr s. 147 i bet. 14/3 1917 av sakkunniga för överarbetning av vissa delar i det av vattenrätts- och dikningslagskommittéerna 17/12 1910 avgivna förslaget till vattenlag.
[17] Se prop. A s. 105.
[18] Särskild övergångsbestämmelse har inte ansetts erforderlig, eftersom paragrafens innehåll knappast innebär annat än ett lagfästande av den före JBs ikraftträdande i praktiken tillämpade ordningen; se härom prop. A s. 313 (lagrådets utl.). Jfr prop. 1970: 145 s. 401 (lagrådets utl.) och s. 450.
[19] Se prop. A s. 313 (lagrådets utl.).

av att förutsättningarna enligt första punkten är för handen; se härom kommentaren till första punkten.

Angående rättighetens osjälvständiga natur, d. v. s. dess bindning vid äganderätten till den förutvarande strandfastigheten, och angående möjligheten att avstå från rättigheten hänvisas likaså till sagda kommentar.

Genom den befogenhet som tillförsäkras den förutvarande strandfastighetens ägare i förevarande punkt kan denne sålunda uppföra nytt båthus vid den nya strandlinjen eller där anlägga ny brygga, för att nu anföra de praktiskt kanske mest betydelsefulla exemplen på rättighetsutövning enligt 1 kap. 3 § vattenlagen. Att han inte behöver bortföra båthus eller brygga som han eventuellt har uppfört vid den tidigare strandlinjen är däremot inte en konsekvens av förevarande punkt utan av första punkten.[20]

Samtidigt med JBs antagande infördes i 1 kap. 3 § vattenlagen en erinran om bestämmelsen i förevarande punkt.[21]

2 Kap.
Tillbehör till fastighet

Frånsett vissa mindre jämkningar upptar detta kapitel innehållet i 2—8 §§ av 1966 års lag om vad som är fast egendom. Vad angår 1 § i sagda lag utgör det lagrummet 1 § av 1 kap. JB; se kommentaren till sistnämnda paragraf.

Lagen om vad som är fast egendom innebar en utbrytning till separat lagstiftning av reglerna i 2 kap. av 1947 års, 1960 års och 1963 års jordabalksförslag; i materiellt avseende var lagen utformad i nära anslutning till det sist angivna förslaget. 1 § i lagen motsvarade emellertid 1 kap. 1 § i de tre förslagen. En reglering av vad som skulle utgöra tillbehör till fast egendom fanns inrymd även i 1909 års jordabalksförslag; den mötte där i 1 kap.[1]

Intill dess lagen om vad som är fast egendom trädde i kraft den 1 juli 1967, fanns tillbehörsbestämmelserna meddelade i 2—6 §§ av 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra.[2]

Reglerna i 2 kap. JB vilar liksom tillbehörsregleringen uti lagen om vad som är fast egendom i avsevärd utsträckning på de principer som var befästa redan genom 1895 års lag. Till nyheterna är främst att räkna den genomgripande förändring som i överensstämmelse med 1963 års jordabalksförslag skett beträffande avgränsningen av de s. k. industritillbehören (se 3 §).

Att tillbehörsbegreppet sådant det präglats i JB och i lagen om vad som är fast egendom anknyter, inte till den fasta egendomen som sådan utan till fastighetsindelningsenheten och att termen följaktligen är fastighetstillbehör och

[20] Jfr ett uttalande i prop. B s. 93 vilket möjligen kan framstå som något otydligt i syftningen.
[21] Se SFS 1970: 1009.
[1] En ingående redogörelse för de successivt vidareutvecklade förslag som låg till grund för 1966 års lag om vad som är fast egendom lämnas av Westerlind i arbetet Vad som är fast egendom s. 19 ff. (jfr not 1 å s. 49 här ovan).
[2] Beträffande sagda lag se not 1 å s. 49 här ovan.

inte tillbehör till fast egendom har framhållits vid 1 kap. 1 § första stycket första punkten.

Den centrala gränsdragningen kring tillbehören verkställs genom 1—3 §§ i kapitlet. Det framgår vid studium av dessa lagrum, att fråga är om tre olika tillbehörskategorier, nämligen de omedelbara fastighetstillbehören av allmän beskaffenhet, vilka behandlas i 1 §, vidare de medelbara fastighetstillbehören, som avhandlas i 2 § och även kan benämnas byggnadstillbehören, eftersom förmedlingslänken är byggnad, och slutligen de i 3 § upptagna omedelbara fastighetstillbehören av speciell beskaffenhet, d. v. s. de omnämnda industritillbehören.

I 1 § uppräknas de omedelbara tillbehören av allmän beskaffenhet. Framför allt märks i uppräkningen byggnad och annan anläggning. Uppräkningen avser i sin helhet föremål som har ett yttre, mekaniskt samband med fastighetens område. Enligt ett kompletterande stadgande i paragrafen skall likväl också viss egendom utanför fastighetens område kunna ha tillbehörskaraktär. Så innebär stadgandet i fråga att till fastighet hör även byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns.

För att föremål skall enligt 2 § såsom tillbehör till byggnad utgöra medelbart fastighetstillbehör uppställs ett generellt gällande krav på att föremålet skall tjäna till stadigvarande bruk för byggnaden. Det räcker inte med att föremålet anskaffats för sådant bruk; det subjektiva syfte som byggnadens ägare kan ha haft vid anskaffningen är inte utslagsgivande. Avgörande är i stället den objektiva prövningen huruvida föremålet är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. Detta krav på att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del därav kan karakteriseras som en fordran på inre samhörighet eller på ändamålsgemenskap. För att ett föremål skall utgöra byggnadstillbehör reses emellertid även krav på ett yttre samband med byggnaden, och jämväl det rekvisitet är generellt gällande. Rekvisitet är naturligtvis alltid uppfyllt beträffande s. k. fast inredning. Rörande andra föremål än sådana som ingår i den fasta inredningen skall det yttre sambandet vara manifesterat på det sättet, att föremålen skall ha anbringats i sådant samband med byggnaden som motsvarar föremålens ändamålsgemenskap med denna. De sålunda redovisade normerna för bestämningen av kretsen byggnadstillbehör har koncentrerat uttryckts i en definition som inleder paragrafen. Till ytterligare säkerställande av att begreppet byggnadstillbehör skall i praktiken få den uttydning som avsetts har emellertid i lagtexten upptagits viss exemplifiering av hur definitionen bör ge utslag dels för byggnader i allmänhet, dels för skilda huvudtyper av byggnader.

Med 3 § och dess vida bestämning av gruppen tillbehör till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet möter som sagt den mest betydelsefulla nyheten i den tillbehörsreglering som genomfördes i och med 1966 års lag om vad som är fast egendom och som sedan upptagits i JB. Karakteristiskt för avgränsningen av tillbehörskretsen är att kravet på yttre samband väsentligen efterges och att avgörande vikt tillmäts den inre samhörigheten mellan verksamhetens ändamålsinriktning och industriutrustningen. Denna för industritillbehören speciella gränsdragningsprincip har motiverats i

första rummet av att den så långt möjligt är låter alla slags industrielement som bidrar till produktionsutfallet vara i rättsligt avseende sammanhållna såsom en enhet. Detta har ansetts vara en påtaglig vinning i panträttsligt avseende. Principen, att vad som utgör en organisk helhet inte skall splittras, har emellertid inte alldeles oinskränkt fått prägla industritillbehörsbestämningen. Tre grupper inbegrips inte bland industritillbehören, nämligen fordon, kontorsinventarier och handverktyg. Att industritillbehören är omedelbara fastighetstillbehör, d. v. s. har oförmedlad anknytning till fastigheten som sådan, utesluter inte att man också i fråga om fastigheter med industriell verksamhet räknar med ett visst bestånd av byggnadstillbehör enligt 2 §. Innehållet i 3 § är nämligen supplerande i förhållande till bl. a. 2 §.

I 4 § första stycket avhandlas situationer vari det är skilda ägare till fastigheten och till föremål som tillförts denna. De tidigare paragrafer i 2 kap. vilka klassificerat vissa föremål som tillbehör och därmed som del av den fastighet vartill de omedelbart eller medelbart anknyter, alltså 1—3 §§, har lämnat därhän huruvida föremålen varit i samma ägo som fastigheten. I sin kategoriska lydelse träffar klassificeringen också föremål i annans ägo än fastighetsägarens. För att modifikationer härvidlag skall gälla erfordras uttryckliga förbehåll som skänker relevans åt att äganderättsförhållandena inte är överensstämmande. Det är ett par förbehåll av det slaget vilka stadgas i 4 § första stycket. Först avses den situationen, att någon annan än fastighetsägaren — en nyttjanderättshavare eller eljest annan person än fastighetsägaren — tillfört fastigheten ett föremål vartill antingen han själv eller också någon annan, dock inte fastighetsägaren, har äganderätten. Härom heter det i lagtexten, att föremålet inte hör till fastigheten, försåvitt inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Bestämmelsen innebär t. ex., att en s. k. överloppsbyggnad som arrendator uppfört på arrenderad mark inte utan vidare skall betraktas som del av fastigheten utan som lös egendom. Detsamma gäller exempelvis kylskåp som hyresgäst försett den förhyrda lokalen med. Den andra undantagsbestämmelsen i 4 § första stycket tar sikte på den situationen, att det är fastighetsägaren själv som tillfört fastigheten föremål i annans ägo. I praktiken är det ettdera av följande båda fall som därvid har aktualitet, antingen det fallet, att fastighetsägaren tillfört fastigheten förhyrt föremål, eller också det, att han tillfört fastigheten föremål som han förvärvat under äganderättsförbehåll och vartill äganderätten till följd därav alltjämt kvarstår hos säljaren. Beträffande båda fallen skulle ju den i det föregående berörda konsekvensen av de kategoriskt hållna formuleringarna i 1—3 §§ vara, att föremålet under betingelser som anges i paragraferna blir fastighetstillbehör försåvitt inte uttrycklig undantagsbestämmelse meddelas. Det visar sig, att den undantagsregel som här möter i 4 § första stycket har jämförelsevis begränsad räckvidd. Regeln innebär, att inträdet av tillbehörsegenskap skall vara uteslutet enbart vad angår föremål som enligt 3 § skulle utgöra industritillbehör; sådana föremål skall kunna vinna tillbehörsegenskap endast för den händelse de kommer i samma ägo som fastigheten. Rörande såväl förhyrningsfallen som de fall då äganderättsförbehåll till förvärvad egendom föreligger gäller följaktligen tillbehörsnormerna i 1 och 2 §§ utan varje reservation. Att uthyrda eller med äganderättsförbehåll överlåtna föremål i enlighet härmed förvandlas till fast egendom betyder att ägaren inte kan gentemot tredje man rikta anspråk

på att återfå föremålen. Vad beträffar förhyrningsfallen bör det inte anses uteslutet, att avtalet varå förhyrningen grundats kan äga bibehållen verkan mellan kontrahenterna. Om däremot tillbehörsegenskap inträder i fråga om föremål som sålts under äganderättsförbehåll, mister förbehållet sin verkan även kontrahenterna emellan; det framgår av 5 § första stycket.

Med de fall då äganderättsförbehåll till förvärvad egendom föreligger har likställts de fall då föremål förvärvats under villkor, att överlåtaren har rätt att återta föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet. Detta framgår av 4 § första stycket tredje punkten och 5 § första stycket.

Enligt 6 § skall byggnad, stängsel och annan anläggning på område som besväras av inskriven tomträtt samt anläggning för gruvdrift inte höra till fastigheten även om de tillhör fastighetens ägare. Undantagen avser sådant som i stället skall utgöra tillbehör till tomträtt och till gruva.

I 2 kap:s slutparagraf, 7 §, stadgas att överlåtelse av föremål som hör till fastighet inte gäller mot tredje man förrän föremålet skiljs från fastigheten på sådant sätt, att det inte längre kan anses tillhöra denna. Givetvis utgör tillbehörsegenskapen inte hinder för fastighetsägaren att rättsligt förfoga över det föremål egenskapen vidlåder, t. ex. överlåta eller pantsätta föremålet. Att dispositionen som sådan inte medför tillbehörsegenskapens bortfallande — inte gäller mot tredje man — är å andra sidan lika uppenbart. Tillbehörsegenskapen innebär just, att föremålet inte utgör självständigt objekt för sakrätt. Innan dylik rätt kan konstitueras, måste följaktligen tillbehörsegenskapen hävas, d. v. s. den för tillbehörsegenskapen avgörande anknytningen till fastigheten upplösas. Är tillbehörsegenskapen grundad på ett mekaniskt samband mellan föremål och fastighet, åstadkoms den erforderliga upplösningen av anknytningen genom att detta samband avklipps. Om tillbehörsegenskapen åter grundas väsentligen på ändamålsgemenskap, åstadkoms förändringen vanligen därigenom att föremålet flyttas så, att det inte längre kan tjäna det ursprungliga ändamålet.[3]

Något skall här till sist anmärkas om hur det i JB bestämda fastighetsbegreppet förhåller sig till vad som i skatte- och försäkringssammanhangen betraktas som fast egendom. Att ernå ett fastighetsbegrepp som tolkas ensartat på skilda rättsgebit vore — såsom jordabalksutredningen framhöll[4] — visserligen i och för sig eftersträvansvärt. Vid tillkomsten av lagen om vad som är fast egendom lyckades man dock lika litet som tidigare skapa ett dylikt allmängiltigt begrepp; den totala jordabalksreformen genom JBs antagande har härvidlag inte inneburit någon förändring. Ett faktum är att tillbehörsbestämningen i lagen om vad som är fast egendom och sedermera i JB rentav kommit att, åtminstone tills vidare, accentuera skillnaden mellan det centralt civilrättsliga fastighetsbegreppet och vad som på speciella rättsområden avses med termen fast egendom.

Såvitt först beträffar det skatterättsliga sammanhanget förstås enligt 4 §

[3] En regelöversikt som går något mera in på detaljer än den nu lämnade finns hos Westerlind, Vad som är fast egendom s. 61 ff.
[4] SOU 1963: 55 s. 266.

kommunalskattelagen den 28 september 1928 (nr 370) med fastighet i nämnda lags mening vad som enligt allmän lag är att hänföra till fast egendom, så ock byggnad, ändå att den enligt allmän lag inte är hänförlig till fast egendom. När kommunalskattelagen sålunda hänvisar till fastighetsbegreppet enligt allmän lag avses härmed 1895 års lag. Uti proposition den 18 mars 1966[5] erinrade chefen för finansdepartementet om att nästa allmänna fastighetstaxering normalt skulle ske år 1970 samt om att de vid 1965 års allmänna fastighetstaxering fastställda värdena enligt vad som följde av 12 § kommunalskattelagen inte finge ändras förrän vid 1970 års taxering, såvida inte fastigheten underginge väsentlig ändring under mellantiden; sistnämnda lagrum stadgade för övrigt, anfördes det, att om sådana förändringar skett beträffande fastighet att den borde åsättas nytt värde, taxeringen skulle ske efter det allmänna prisläge och de uppskattningsgrunder i övrigt som tillämpats vid den närmast föregående allmänna fastighetstaxeringen. Av det sagda framginge — framhölls vidare i propositionen — att det dåvarande skatterättsliga fastighetsbegreppet inte borde ändras före 1970 års fastighetstaxering. I propositionen föreslogs därför ändring av 4 § kommunalskattelagen av innebörd att med allmän lag förstodes 1895 års lag oaktat denna upphört att gälla. Härigenom komme det dåvarande skatterättsliga fastighetsbegreppet att tills vidare få tillämpas också inom andra områden av skattelagstiftningen, t. ex. i fråga om den allmänna varuskatten, betonades det i propositionen. Sedan denna antagits av riksdagen, utfärdades den 13 maj 1966 lag angående den ifrågavarande ändringen i kommunalskattelagen.[6] Alltjämt har 4 § kommunalskattelagen den lydelse paragrafen sålunda erhöll.[6a]

Beträffande de skatterättsliga förhållandena må ytterligare noteras att skattelagstiftningen medger avskrivning för alla maskiner enligt enhetliga regler, oavsett om maskinerna är att enligt 1895 års lag hänföra till fast eller lös egendom.[7]

Angående brandförsäkringspraxis under det 1895 års lag var gällande anmärktes i jordabalksutredningens betänkande att försäkring av fabriksbyggnader visserligen omfattade sådan i 3 § av 1895 års lag angiven egendom som kunde hänföras till avbalkningar, ledstänger, spiltor, krubbor och dylikt men däremot inte annat som enligt samma lagrum hörde till byggnad, såsom maskiner, ångpannor, ugnar och ledningar; sist uppräknade föremål inbegreps i

[5] Prop. 1966: 87.
[6] SFS 1966: 136.
[6a] Med anknytning till den här återgivna generella hänvisningen till fastighetsbegreppet "enligt allmän lag" upptar 4 § kommunalskattelagen även ett modifierande stadgande. Det heter däri att registrering enligt lagen 22/6 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. dock inte skall föranleda, att så registrerad egendom endast på denna grund hänförs till fastighet i beskattningshänseende. Att 1920 års lag upphävts genom 2 § PromL — se härom närmare i kommentaren nedan till 2 kap. 1 § JB — har inte bedömts behöva medföra någon ändring i 4 § kommunalskattelagen.
[7] Jfr härom SOU 1963: 55 s. 266.

försäkringen endast i den mån så blivit särskilt angivet i försäkringsbrevet.[8] Beträffande andra byggnader och byggnadstillbehör torde brandförsäkringspraxis däremot ha accepterat den civilrättsliga gränsdragningen kring fast egendom. Jordabalksutredningen sade sig anta, att tillbehörsreformen skulle något förstora divergensen mellan de civilrättsliga och försäkringsrättsliga fastighetsbegreppen, något som dock finge godtas.[9] Mera konkreta uttalanden i det avseendet kunde utredningen givetvis inte göra.[10]

Ett alldeles speciellt spörsmål förbundet med brandförsäkringssammanhanget avser tillämpningen av lagen den 17 december 1970 (nr 1011) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal.[11] I lagen är fråga om ersättning i anledning av brandförsäkring av byggnad, och såvitt avser fastighet med industriell verksamhet inställer sig därför viss tvekan om vad som därvid är att inräkna i byggnad. Till byggnad torde komma att hänföras enbart tillbehör enligt 2 kap. 2 § JB (byggnadstillbehör), däremot inte föremål som enligt 3 § utgör industritillbehör.[12]

1 §

Till fastighet hör

byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

Till fastighet hör även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastighet där den finns.

Paragrafen, som till övervägande del har samma lydelse som 2 § lagen om vad som är fast egendom, rör de omedelbara[1] fastighetstillbehören av allmän beskaffenhet (jfr de omedelbara fastighetstillbehören av särskild beskaffenhet i 3 § — industritillbehören — och de medelbara fastighetstillbehören i 2 § — byggnadstillbehören). Motsvarande bestämmelser upptogs i 1895 års lag uti 2 §.

Inledningsvis förtjänar framhållas att förevarande lagrum, även om man

[8] SOU 1963: 55 s. 266.
[9] SOU 1963: 55 s. 266.
[10] Se emellertid Bystedt i Försäkringstidningen 1967: 1 s. 8 ff.
[11] Lagen utgör en i vissa delar ny version av lagen 8/4 1927 (nr 79) om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal. Se prop. 1970: 145 s. 52 ff. och 315 ff.
[12] Se SOU 1963: 55 s. 267, Fogelklou i Nordisk försäkringstidskrift 1967 s. 188 f. och Bystedts art. i Försäkringstidningen (jfr not 10 å denna sida).
[1] Jfr prop. 1966: 24 s. 59.

bortser från den kompletterande regleringen i 2 och 3 §§, inte lämnar en uttömmande redovisning av vad som i vidare mening utgör "adpertinenser" eller "åtföljder" till fastighet. Lagrummet befattar sig nämligen enbart med att ange de fysiska adpertinenserna; termen tillbehör har väl enligt gängse juridiskt språkbruk sin syftning närmast inskränkt just till dessa. Däremot inlåter sig lagrummet inte på att ta ställning till frågan i vilken mån rättigheter ingår bland fastighetsåtföljderna. Till dels representerar nu den frågan ingen verklig problematik. Att t. ex. till konstruktionen osjälvständiga rättigheter såsom fastighets rätt till samfälld mark och fastighet tillkommande servitut innefattas bland åtföljderna — är förenade med äganderätten till fastigheten — ligger ju i sakens natur. Härvid rör det sig om element i en fastighets rättsliga innehåll lika självklara som beståndsdelarna av grunden och de fysiska tillbehören. Rätten till andel i samfällighet etableras i offentligrättslig ordning genom fastighetsbildning, och servitut tillkommer i avsevärd utsträckning på samma sätt; givetvis har emellertid även en genom privaträttslig upplåtelse konstituerad servitutsförmån karaktären av åtföljd.[2] Också i andra sammanhang kan det stå klart, att rättigheter med anknytning till en fastighet inbegrips bland åtföljderna till denna och sålunda utan vidare skall anses ha ingått i en överlåtelse av fastigheten. Mestadels torde väl så vara förhållandet beträffande förmåner sådana som rätt till ersättningskraft och rätt till likvid i anledning av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsförrättning[3] samt rätt till expropriationsersättning.[4] Rörande ägarhypotek gäller att dylikt vid överlåtelse av fastigheten medföljer in dubio.[5] I somliga situationer kan emellertid nu behandlade fråga angående rättighets natur av till fastigheten hörande åtföljd erbjuda vissa svårigheter.[6] Rättspraxis uppvisar bl. a. avgöranden beträffande anspråk på ersättning för vägrätt och beträffande andel i elektrisk distributionsförening.[7] Angående rätt till ersättning vid vindikation av fastighet — se härom närmare 5 kap. 3 och 5 §§ JB — synes avgörandet böra bli beroende av hänsynstagande till god tro.[8] Ett speciellt spörsmål på ifrågavarande område reser rätten till jordägarandel i gruva, sedan rättigheten nått sitt s. k. transmissibla stadium, d. v. s. sedan jordägaren gjort anspråk på att få begagna andelsrätten.[9]

De olikheter förevarande paragraf uppvisar i förhållande till 2 § i 1966 års

[2] Jfr nya lagberedningens bet. 1892 s. 39, LBs bet. 1909 s. 103, SOU 1947: 38 s. 88 och SOU 1960: 25 s. 59; se även Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 167 f.
[3] Se härom närmare Holmbäck, Begränsade sakrätter till fast egendom vid expropriation, lösen enligt vattenlagen, återköp m. m. (Uppsala och Sthlm 1925) s. 63 ff.
[4] Se NJA 1907 s. 330.
[5] Se Olivecrona, Inteckningsförordningen, åttonde uppl. (Lund 1970), s. 98 och Undén, Svensk sakrätt II: 2, femte uppl. (Lund 1968), s. 328 f. — Att ägarhypoteket det till trots har karaktär av lös egendom må dock beaktas. Jfr t. ex. Olivecrona a. a. s. 98 och Undén a. a. s. 328.
[6] Se härom Rodhe i SvJT 1946 s. 37 f.
[7] SvJT 1942 rf. s. 26 respektive NJA 1943 s. 89.
[8] LBs bet. 1909 s. 249.
[9] Se Westerlind i SvJT 1956 s. 277 f.

lag om vad som är fast egendom består främst i att ett par stadganden slopats. Detta gäller dels en till bestämmelsen i andra stycket fogad, såsom andra punkt i stycket upptagen undantagsregel vari utsades att bestämmelsen inte skulle avse elektrisk starkströmsledning, dels ett till paragrafen hörande tredje stycke. Uteslutandet av andra styckets undantagsregel angående starkströmsledning skall kommenteras här nedan i anknytning till andra stycket. Tredje stycket ägde lydelsen: "Om vad som hör till fastighet, där elektrisk station eller järnväg finnes, gälla särskilda bestämmelser." De bestämmelser vartill sålunda hänvisades var dels 2 § lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m., dels 1 § andra stycket förordningen den 15 oktober 1880 (nr 36), innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs.[10] Att tredje stycket slopats är en konsekvens av att båda de författningar vartill det hänvisade har — genom 2 § PromL — blivit upphävda i samband med tillkomsten av JB.[11] Följaktligen skall de allmänna bestämmelserna om fastighetstillbehör i förevarande paragrafs första och andra stycken gälla även sådana elektriska stationer och järnvägar som avsågs med tredje stycket.[12]

[10] Jfr prop. 1966: 24 s. 89.

[11] Se följande ställen i förarbetena:

a) prop. (1970: 20) B s. 33 ff. (preliminära uttalanden i lagrådsremissen 11/2 1966 — ang. JB — om behovet av ett sakrättsligt institut "rätt till elektrisk kraft" och om placeringen av regleringen rörande ett eventuellt sådant institut),

b) prop. 1970: 145 s. 259 ff. (uttalanden i lagrådsremissen 19/9 1969 — ang. följdlagstiftning till JB — vari förordades att 1880 års förordning skulle upphävas) och 302 ff. (i nyssnämnda lagrådsremiss intagna motiv till lag om rätt till elektrisk kraft, avsedd att tillsammans med vissa bestämmelser som skulle inrymmas i 7 kap. JB träda i stället för 1920 års lag),

c) prop. (1970: 20) B s. 893 (uttalanden i lagrådsremissen 19/9 1969 — ang. bl. a. 2 och 7 kap. JB — om att med hänsyn till det föreslagna upphävandet av 1920 års lag och 1880 års förordning, varvid de allmänna bestämmelserna om fastighetstillbehör skulle gälla även sådana elektriska stationer och järnvägar som avsåges i 2 kap. 1 § tredje st. JB, sagda st. borde utgå) och 916 f. (uttalanden i nyssnämnda lagrådsremiss vari föreslogs att vissa bestämmelser om rätt till elektrisk kraft skulle upptas i 7 kap. JB [allmänna bestämmelser; särskilda bestämmelser skulle däremot placeras i den omförmälda lagen om rätt till elektrisk kraft]),

d) prop. (1970: 20) A s. 313 (lagrådsutl. 20/2 1970 vari noterades att enligt lagrådsremissen 19/9 1969 ang. bl. a. 2 kap. JB 1 § tredje st. i sagda kapitel skulle utgå såsom en konsekvens av, bl. a., upphävandet av 1920 års lag) och 321 ff. (uttalanden i nyssnämnda lagrådsutl. vari förordades att regleringen av det sakrättsliga institutet rätt till elektrisk kraft borde i sin helhet inrymmas i JB) samt

e) prop. (1970: 20) A s. 392 f. och 411 (statsrådsprot. 20/3 1970 vari godtogs att regleringen av institutet rätt till elektrisk kraft blev i sin helhet inrymd i JB; närmare bestämt upptogs regleringen såsom 15 kap. i balken).

Ang. den inverkan som 1920 års lag med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. utövade på bestämningen av fastighetsbegreppet, se specialkommentaren här nedan till andra st.

[12] Se prop. B s. 893.

Första stycket. *Byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk.* Både i 1966 års lag om vad som är fast egendom och i det till lagrådet remitterade departementsförslaget till JB av den 11 februari 1966 mötte en något annorlunda upptakt på enumerationen av dessa de omedelbara fastighetstillbehören av allmän beskaffenhet. Motsvarigheten till förevarande kategori i den slutliga lagtexten utgjordes sålunda av två särskilda kategorier, nämligen dels "hus, vattenverk och annan byggnad", dels "ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk". I lagrådsremissen beträffande bl. a. 2 kap. JB av den 19 september 1969 föreslogs emellertid att kategoribestämningen skulle bli den som framgår av den slutliga texten. "Hus" och "vattenverk" fick sålunda gå in under begreppet byggnad, och vidare fördes "byggnad" in under det vidare begreppet anläggning.[13] Ändringarna ter sig påkallade. "Hus" och "vattenverk" var ju bara exemplifieringar av "byggnad", och värdet av sagda exemplifieringar kan ifrågasättas. Såsom ett särskilt starkt argument till förmån för ändringen framstår att begreppet byggnad inte bör ges ett falskt sken av paritet med "anläggning".

Vad först angår "b y g g n a d", så hade den i det remitterade departementsförslaget till JB av den 11 februari 1966 upptagna kategorien "hus, vattenverk och annan byggnad" sin direkta parallell i 1895 års lag; där talades om på jorden "uppförda hus, vattenverk och andra byggnader". Uti 1947 års jordabalksbetänkande framhöll LB det naturliga i att bland de direkta tillbehören i främsta rummet upptoges byggnader av olika slag; liksom i 1895 års lag hade såsom exempel härpå angetts hus och vattenverk. Ytterligare anförde LB i detta sammanhang:[14] "Till byggnader äro vidare att hänföra murar, broar, bryggor samt vissa andra transportanläggningar och torde över huvud kunna räknas alla slags uppbyggda konstruktioner.[15] Att byggnad skall sträcka sig ovan jordytan är ej nödvändigt. En husliknande anläggning kan betraktas som byggnad, även om den är belägen under jordytan, exempelvis kiosker och stationsanläggningar vid en underjordisk järnväg. Det kan visserligen stundom vara tveksamt, när ett föremål sålunda skall anses ha karaktär av byggnad, men detta torde ej behöva medföra några praktiska svårigheter, enär ett dylikt föremål i varje fall torde ingå under det vidsträckta begreppet anläggningar i nästföljande grupp av tillbehör.[16] Från gällande rätt [1895 års lag] har beredningen också upptagit kravet på att byggnaderna skola vara uppförda på fastigheten.[17] Härigenom undantages exempelvis sådana transportabla skjul och kojor som vid utförande av vissa arbeten flyttas från en plats till en annan. Däremot är det icke nödvändigt för lagrummets tillämpning, att en

[13] Prop. B s. 893.
[14] SOU 1947: 38 s. 86.
[15] Jfr nya lagberedningens bet. 1892 s. 32; i sagda bet. uttalades att "byggnad" omfattar "alla genom människohand å jorden medelst timring, murning eller på annat därmed jämförligt sätt uppförda konstruktioner".
[16] Jfr vad som ovan har anmärkts om "byggnad" såsom underordnad "anläggning".
[17] I 1947 års jordabalksförslag återfanns exakt samma formulering som i 1895 års lag, nämligen "därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader".

byggnad blivit sammanfogad med marken. Såsom antagits i rättspraxis[18] böra sålunda hit räknas oljecisterner av plåt, som icke äro fästade vid marken utan kvarhållas där endast genom sin tyngd."

Uti lagrådsremissen den 15 september 1965 av det departementsförslag som låg till grund för lagen om vad som är fast egendom förklarade sig departementschefen kunna i stort biträda LBs nu återgivna betraktelsesätt.[19] Uti ett särskilt avseende intog departementschefen dock en från LB-förslaget avvikande ståndpunkt. Så framhöll han, att byggnader självfallet skulle vara uppförda på fastigheten för att kunna hänföras dit, såvida inte vore fråga om byggnader uppförda med stöd av servitut.[20] Exempelvis sådana transportabla skjul och kojor som vid utförande av vissa arbeten flyttades från en plats till en annan vore således inte tillbehör till fastighet.[21] Med hänsyn härtill uteslöts redan i sagda lagrådsremiss det särskilda kravet, att ifrågavarande "hus, vattenverk och annan byggnad" skulle vara uppförda på fastigheten.[22]

I lagrådsutlåtandet den 22 december 1965 uttalades i anledning av nyss berörda avvikelse följande:[23] "Det remitterade förslaget innehåller i de fyra första leden av paragrafens första stycke en uppräkning av föremål, vilka genom sin anknytning till jorden utgör direkta tillbehör till fastigheten. Denna anknytning kommer i nu gällande lag [1895 års lag] till uttryck bl. a. genom att hus, vattenverk och andra byggnader sägs skola vara uppförda på jorden samt träd och växter stå på rot. Enahanda bestämningar har upptagits i lagberedningens förslag 1947 och 1960 och i jordabalksutredningens förslag, men de har uteslutits i det remitterade förslaget. Det kunde också synas som om bestämningarna vore överflödiga. Emellertid utgår förslaget liksom gällande lag från att föremålen i fråga har karaktär av tillbehör till fastigheten endast så länge det angivna sambandet består och att de sålunda blir lös egendom, när sambandet brytes. Så blir t. ex. ett träd lös egendom i samma ögonblick det fälls. Denna innebörd kommer tydligare fram, om det yttre, mekaniska sambandet med fastigheten framhäves. Lagrådet föreslår alltså, att förslaget i nu angivna hänseende utformas i anslutning till gällande lag."

Departementschefen genmälde härtill, att han inte kunde finna anledning att efter mönster av 1895 års lag särskilt markera det samband med själva fastigheten som ligger i att en byggnad för att räknas som tillbehör skall vara uppförd på fastigheten. Att detta krav måste vara uppfyllt vore självklart utan uttrycklig föreskrift. Varje missförstånd torde vara uteslutet, bl. a. med hänsyn till den specialreglering för anläggning utanför fastigheten som i paragrafen gjordes i fråga om servitutsfallet,[24] framhöll departementschefen.[25]

Såvitt därefter beträffar övriga i förevarande kategori ingående företeelser,

[18] NJA 1925 s. 317.
[19] Prop. 1966: 24 s. 60.
[20] Se andra st. i förevarande paragraf.
[21] Prop. 1966: 24 s. 88.
[22] De i 1947 års jordabalksförslag ävensom därefter i jordabalksförslagen av år 1960 och 1963 förekommande orden "därå uppförda" fick alltså utgå.
[23] Prop. 1966: 24 s. 116.
[24] Se andra st. i förevarande paragraf.
[25] Prop. 1966: 24 s. 129.

nämligen "ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk", må först nämnas att 1895 års lag betecknade motsvarande grupp föremål "för stadigvarande bruk i jorden anbragta ledningar och andra anläggningar, stängsel".

Liksom 1895 års lag upptog 1947 års jordabalksförslag ledningar såsom enda exempel på anläggningar; stängsel utgjorde både i lagen och förslaget en särskild kategori för sig. I motiven till förslaget i fråga anförde LB, att andra slag av anläggningar än ledningar vore t. ex. vissa transportanordningar, såsom räls och syllar, samt cisterner och källare, allt i den mån dessa föremål inte redan inbegripits under tillbehörskretsen i egenskap av byggnader. De i praktiken viktigaste anläggningarna utgjordes emellertid av ledningarna. Med teknikens fortskridande utveckling finge dessa allt större betydelse. Alla slag av ledningar kunde enligt LB här ifrågakomma, vare sig de vore avsedda för elektricitet, gas, vatten eller annat. Dock hörde inte hit sådana ledningar som vore dragna i en byggnad.[26, 27] I de situationer då en ledning sträckte sig utanför en fastighets område borde enligt LBs mening liksom i dittillsvarande praxis[28] endast den del av ledningen som vore framdragen inom fastigheten räknas som tillbehör till denna, medan återstoden av ledningen bleve lös egendom.[29] Med hänsyn till den vidsträckta innebörden av begreppet anläggningar hade LB ansett, att det liksom i 1895 års lag kunde stadgas att fråga skulle vara om anläggningar för stadigvarande bruk. Detta gällde även beträffande ledningar. Enligt ordalydelsen i 1895 års lag krävdes vidare — yttrade LB — att ledningar och andra anläggningar skulle vara anbringade i jorden. Härvid hade dock enligt förarbetena till 1895 års lag antagits att ledningar ovan jord utgjorde tillbehör i egenskap av byggnader.[30] Till vinnande av större tydlighet hade i LBs förslag ifrågavarande bestämmelse utformats så, att den omfattade ledningar och andra anläggningar såväl i jorden som ovan jord.[31]

Beträffande stängsel hade i 1909 års jordabalksförslag särskilt utmärkts att, där stängslet hade uppförts i fastighetens ägogräns, det utgjorde tillbehör till fastigheten även om det blivit satt på grannens sida om gränsen, något som i 12 § av den då gällande stängselförordningen förutsattes kunna ske.[32] Detsamma kan numera bli fallet enligt 4 § lagen den 2 juni 1933 (nr 269) om ägofred. I motiven till 1947 års jordabalksförslag erinrade LB därom, och mot den bakgrunden intogs också i det sistnämnda förslaget en formulering till

[26] Ang. ledningar dragna i byggnad se 2 §.
[27] SOU 1947: 38 s. 86.
[28] Se NJA.1904 s. 310 och 1920 s. 32.
[29] SOU 1947: 38 s. 89 f. Självfallet har LB i detta sammanhang bortsett från sådana fall där ledningen anbringats med stöd av servitut. Se därom andra st. i förevarande paragraf.
[30] Uttalanden av denna innebörd gjordes av ledamöter av HD vid granskning av nya lagberedningens bet. 1892; se prop. 1895: 27 s. 9. Ytterligare berördes ämnet av vederbörande departementschef; se nyss angivna prop. s. 25.
[31] SOU 1947: 38 s. 87.
[32] LBs bet. 1909 s. 102.

klarläggande av att jämväl stängsel på utsidan av fastighetsgränsen skulle anses som tillbehör.[33]

I 1966 års proposition angående lagen om vad som är fast egendom sammanfördes ledningar och andra anläggningar med stängsel. Stängsel kom alltså att jämte ledning inrangeras under begreppet anläggning och skall följaktligen på samma sätt som övriga anläggningar uppfylla rekvisitet att vara avsett för stadigvarande bruk. Sist angivna nya krav underströks av departementschefen,[34] som emellertid därutöver inte kommenterade förutsättningarna för att stängsel skall utgöra fastighetstillbehör. Skälet till att LB-förslagets förtydligande rörande stängsel utanför fastighets ägogräns uteslöts blev alltså inte redovisat; i sak lär väl härvidlag LBs tolkning inte ha övergetts.[35] Såvitt angick ledningar förklarade departementschefen däremot uttryckligen, att han biträdde LBs uppfattning om lämpligheten av att lagtexten direkt gåve vid handen, att också ledningar "ovan jord" inbegrepes bland tillbehören. Att, såsom en remissinstans förordat, lagtexten skulle tala inte bara om anläggningar "i" och "ovan jord" utan även om anläggningar "på jorden" (med tanke på markanläggningar som inte kan anses integrerade med jorden, exempelvis räls och syllar) ansåg departementschefen inte erforderligt; enligt hans mening finge begreppet "ovan jord" anses täcka jämväl sådana fall då anläggningar vilade på jorden.[36]

På rot stående träd och andra växter. I 1895 års lag talades om "å rot stående träd och andra växter tillika med frukt därå". Uti 1947 års jordabalksförslag upptogs formuleringen i 1895 års lag med den jämkningen, att orden "tillika med frukt därå" utelämnades. LB uttalade i motiven att av stadgandets avfattning framginge, att växter eller delar därav har karaktären av fast egendom till dess de skiljs från roten eller jorden.[37, 38]

Lagrådsremissen av år 1965 gjorde endast den ändringen, att orden "på rot stående" uteslöts.[39]

Angående lagrådets kritik härav får hänvisas till vad som återgetts ovan i anslutning till tillbehörsföreteelsen "byggnad".

På grund av lagrådets i denna del framförda synpunkter sade sig departementschefen vilja biträda åsikten, att tillbehörskaraktären såvitt avsåge träd och växter borde markeras tydligare genom att i lagen infördes bestämningen, att de skall stå på rot.[40]

[33] SOU 1947: 38 s. 87.
[34] Prop. 1966: 24 s. 89.
[35] En förklaring till avvikelsen från den av LB förordade formuleringen skulle möjligen vara, att den ifrågavarande bestämmelsen i ägofredslagen — 4 § andra st. — menats grunda ett servitutsliknande förhållande och att mot den bakgrunden stängslets tillbehörskaraktär skulle i den åsyftade situationen framgå av andra st. i förevarande paragraf.
[36] Prop. 1966: 24 s. 88 f.
[37] Jfr SvJT 1917 s. 294. Se även 78 § utsökningslagen.
[38] SOU 1947: 38 s. 87.
[39] Prop. 1966: 24 s. 89.
[40] Prop. 1966: 24 s. 129.

Naturlig gödsel. I 1895 års lag var formuleringen "gödsel".

LB anförde följande i motiven till 1947 års jordabalksförslag:[41] "Ordet gödsel avser, såsom påpekats i förarbetena till 1895 års lag, endast naturlig spillning, ej artificiella gödningsmedel.[42] Att dessa båda ämnen sålunda behandlas olika i rättsligt avseende kan möjligen synas egendomligt, men beredningen har ej funnit tillräckliga skäl att låta även konstgödsel utgöra tillbehör till fastigheten. Naturlig gödsel, som är en viktig faktor i ett självförsörjande jordbruk, har nämligen sedan länge haft en viss särställning i rättsligt hänseende, medan konstgödsel snarast kan jämställas med andra för produktionens behov inköpta material och råvaror. Både naturlig gödsel och konstgödsel bli naturligtvis att anse som beståndsdelar av fastigheten, då de blandats med jorden. Här är det fråga om naturlig gödsel, som ännu ej blivit använd. Sådan gödsel har karaktär av tillbehör, vare sig den ligger upplagd i en hög på marken eller förvaras i en särskild gödselstad eller annan byggnad. Det är ej nödvändigt, att gödseln härrör från kreatur på den fastighet, där den är upplagd; gödsel blir tillbehör, även om den inköpts från en annan gård. Det ligger i sakens natur, att gödsel endast kan utgöra tillbehör till sådan fastighet, där jorden är avsedd att brukas. Huruvida gödseln för att kunna betraktas såsom tillbehör ovillkorligen skall finnas upplagd på själva fastigheten är en fråga, som torde få överlämnas åt rättstillämpningen."

Propositionen av år 1966 gjorde ingen ändring av hithörande formulering uti 1947 års förslag.

Här bör till sist anmärkas att i 1947 års förslag hade införts en tillbehörskategori utan motsvarighet i 1895 års lag, nämligen hässjor.[43] Kategorien i fråga upptogs under formuleringen hässjevirke även i 1965 års lagrådsremiss.[44] Sedan lagrådet under hänvisning till viss remissmyndighet framhållit, att det inte kunde anses vara av nämnvärt intresse att hässjevirke överfördes till fast egendom,[45] uteslöts denna tillbehörsgrupp från uppräkningen.[46]

Andra stycket. Bestämmelsen, vilken saknar motsvarighet i 1895 års lag, låter viss egendom som till skillnad från den i första stycket enumererade inte har fysiskt (mekaniskt) samband med fastigheten utan befinner sig utanför dess område erhålla tillbehörsegenskap. Närmare bestämt är som framgår av lagtexten fråga om byggnader och andra anläggningar avsedda för utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten.

Uti motiven till 1895 års lag uttalades att, enär servitutsrätt är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten, jämväl de särskilda byggnader och andra anläggningar som för rättighetens tillgodogörande uppförts på den tjänande fastigheten måste anses såsom hörande till den härskande fastigheten såvida de tillhörde ägaren av denna. Uttryckligt stadgande därom ansågs dock inte vara erforderligt.[47]

[41] SOU 1947: 38 s. 87 f.
[42] Nya lagberedningens bet. 1892 s. 33.
[43] SOU 1947: 38 s. 88.
[44] Prop. 1966: 24 s. 89.
[45] Prop. 1966: 24 s. 116.
[46] Prop. 1966: 24 s. 129.
[47] Nya lagberedningens bet. 1892 s. 39.

Även i motiven till 1909 års jordabalksförslag förklarades att byggnad eller annan anläggning under angivna omständigheter finge räknas som tillbehör till den härskande fastigheten, men man menade nu, att denna grundsats borde inskrivas i lagen. Särskild betydelse skulle ett stadgande i ämnet äga med avseende å ledningar som anbringades för viss fastighets behov men måste framgå även över andra fastigheter, anförde LB. Dylika ledningar skulle enligt LBs betraktelsesätt vara till hela sin sträckning att anse såsom tillbehör till den härskande fastigheten.[48] Den regel som infördes i jordabalksförslaget utsade närmare bestämt, att till fastighet skulle höra å annan fastighet för begagnande av servitut uppförd byggnad eller anbringad ledning eller annan anläggning.[49]

Också i 1947 års jordabalksförslag upptogs en regel i ämnet. Med utgångspunkt i att själva servitutsrätten är ett slags bihang till äganderätten till den härskande fastigheten[50] uttalade LB, att det syntes konsekvent och ändamålsenligt att även låta sådana föremål som vore avsedda för rättighetens begagnande utgöra tillbehör till den härskande fastigheten. Som praktiska exempel nämnde LB byggnader och andra anläggningar för utnyttjande av grustäkt, stängsel avsett för begagnande av betesrätt samt ledningar för uppfordring av av vatten från brunn och sjö. För att ett föremål på den tjänande fastigheten skulle anses som tillbehör till den härskande fordrades enligt 1947 års jordabalksförslag att föremålet uppförts med stöd av servitut. Verkan härav vore att en anläggning som redan före servitutsupplåtelsen tillhört ägaren av den tjänande fastigheten skulle vara tillbehör till denna, även om den senare toges i anspråk för servitutets utnyttjande. Enligt förslaget krävdes vidare att föremålet var avsett uteslutande för tillgodogörandet av en fastigheten tillkommande servitutsförmån. Härav följde för det första att t. ex. de typiska kraftledningsservituten inte omfattades av förslaget. Kraftledningsservituten innebure rätt att dra ledningar över de tjänande fastigheterna; ledningarna vore inte avsedda för tillgodogörande av en servitutsförmån, utan servitutsrättigheten hade i stället tillskapats för ledningarnas framdragande. Praktiska skäl talade för att elektriska ledningar som framdragits med stöd av servitut inte finge karaktären av tillbehör. Kraftledningsnätet vore nämligen så sammanbyggt, att en uppdelning av de olika ledningarna på särskilda härskande fastigheter inte kunde genomföras, och ledningarnas förande till fast egendom kunde få omotiverade och mycket vittgående konsekvenser i beskattningshänseende. Vad som sagts om kraftledningar kunde i vissa fall gälla även andra ledningar, exempelvis telegraf- och telefonledningar, såvida deras framdragande säkerställts genom servitut, samt ledningsstolpar, vilkas uppförande och bibehållande på annans mark ofta inbegrepes i ledningsservituten. Om däremot ett ledningsservitut tillkommit för att möjliggöra utnyttjandet av annan servitutsrättighet, bleve ledningarna enligt LBs förslag att betrakta såsom tillbehör till den härskande fastigheten. Att respektive föremål skulle vara avsett uteslutande för tillgodogörandet av en fastigheten tillkommande servitutsförmån medförde vidare att ledning som ge-

[48] LBs bet. 1909 s. 102 f.
[49] 1 kap. 2 § första st. in fine i 1909 års jordabalksförslag.
[50] Jfr vad som anmärkts inledningsvis i kommentaren till förevarande paragraf.

mensamt utnyttjades av flera fastigheter enligt förslaget inte räknades som tillbehör till någon av dessa fastigheter.[51]

I 1960 års jordabalksbetänkande diskuterade LB ånyo detta spörsmål om på främmande fastighet belägen byggnad eller annan anläggning som uppförts med stöd av servitut. LB ställde frågan, huruvida inte även servitut som uteslutande avsåge ledning — d. v. s. servitut som tillskapats enbart för att möjliggöra ledningars framdragande — enligt dittills gällande rätt kunde utgöra underlag för att anläggning som uppförts på den tjänande fastigheten med stöd av servitutet finge karaktär av tillbehör till den härskande fastigheten. Efter att närmare ha dröjt vid sagda fråga hävdade LB, att den borde besvaras jakande. Dock påpekade LB, att en annan uppfattning hade framträtt i förarbetena till 1920 års lag med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. Denna lag vore enligt LB ett uttryck för ståndpunkten, att en ledning varigenom kraft överfördes från en fastighet till en annan utgjorde tillbehör till förstnämnda fastighet i den del den vore framdragen i eller över dess egen mark men i övrigt kunde bli tillbehör till utgångsstationens fastighet endast genom registrering. Ledning kunde också registreras som tillbehör till den fastighet där mottagningsstationen låge. I andra fall vore ledningen lös egendom. LB framhöll, att 1920 års lagstiftning måhända medförde en viss osäkerhet beträffande gällande rätts ståndpunkt. Oavsett hur de fall bedömdes som åsyftades i 1920 års lagstiftning finge emellertid enligt LBs uppfattning all sannolikhet anses tala för att vad anginge andra fall tillbehörsbegreppet inte vore begränsat på det sätt som skulle bli en följd av 1947 års förslag. Anledning saknades enligt vad som uttalades i 1960 års betänkande att för ifrågavarande anläggningars förande till fastighet kräva mera än att de uppförts med stöd av servitut. De i 1947 års betänkande upptagna skälen mot att föra kraftledningar till fast egendom rubbade inte uppfattningen om vad som utgjorde den riktiga lösningen av det föreliggande spörsmålet. Skulle konsekvenserna i beskattningshänseende bli omotiverade, finge skattereglerna ändras med utgångspunkt i vad som ansetts böra gälla i civilrättsligt hänseende. För att anläggning på fastighet skulle utgöra tillbehör till annan fastighet skulle alltså enligt 1960 års förslag fordras, utöver att anläggningen anbringats för stadigvarande bruk, endast att den vore uppförd med stöd av ett på den förstnämnda fastigheten vilande, till förmån för den andra fastigheten gällande servitut.[52]

Angående den närmare innebörden av det sålunda föreslagna stadgandet yttrade LB bl. a. följande:[53] "Med lagbudets grund överensstämmande är enligt beredningens mening att anse en anläggning, som av ägaren till en fastighet uppförts på annan fastighets mark och som utgör lös egendom, övergå till att utgöra tillbehör till förstnämnda fastighet, såframt anläggningens bibehållande efter det att den uppförts blivit tryggat genom servitut. Motsvarande får anses gälla därest anläggningen uppförts av annan, i vars hand den var lös egendom, och från honom överlåtits till ägaren av den härskande fastigheten.

[51] SOU 1947: 38 s. 88 f.
[52] SOU 1960: 25 s. 61 ff.
[53] SOU 1960: 25 s. 66.

Om emellertid anläggningen, vare sig före eller efter servitutets tillkomst, uppförts av eller för den tjänande fastighetens ägare samt därigenom blivit tillbehör till hans fastighet, behåller anläggningen denna egenskap även om den skulle få tas i anspråk för servitutets utnyttjande; såsom framgår av [annat stadgande] kan anläggningen ej med verkan mot tredje man genom överlåtelse övergå på den härskande fastighetens ägare med mindre den så skiljes från den tjänande fastigheten att den ej längre är att anse såsom tillbehör till denna."

I lagrådsremissen år 1965 tillkännagav departementschefen, att han biträdde den ståndpunkt som kommit till uttryck i 1960 års betänkande och att departementsförslaget utformats i huvudsaklig överensstämmelse därmed.[54] Vidare uttalades i sammanhanget följande:[55] "För att de ifrågavarande anläggningarna skall föras till fastighet som tillbehör bör sålunda i allmänhet inte krävas mer än att de uppförts med stöd av servitut. Med hänsyn till att servitutsrätten alltid är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten framstår det nämligen som mindre följdriktigt, om en anläggning av nu ifrågavarande slag endast i vissa fall skulle ha tillbehörskaraktär. Då rätten till ledning är erkänd som självständigt servitutsändamål,[56] skulle det otvivelaktigt, som beredningen framhåller i 1960 års betänkande, rent principiellt framstå som oegentligt om en anläggning som uppförts med stöd av servitutet inte tillhörde den härskande fastigheten. Det skulle kunna leda till olägenhet om anläggningen och den härskande fastigheten kom på skilda händer, exempelvis vid exekutiv auktion på fastigheten. — I ett bestämt avseende avviker departementsförslaget från lagberedningens förslag år 1960. I fråga om kraftledningar har som nämnts en särskild ordning för registrering på huvudstationens fastighet införts genom 1920 års lagstiftning. Flera remissinstanser är ense om att det skulle vara mindre lämpligt att genom lagstiftning ge en kraftledning karaktär av tillbehör till den härskande fastigheten i de delar ledningen uppförts på annan fastighet med stöd av servitut, medan det särskilda registreringsförfarandet skulle erfordras för att göra ledningen till fastighetstillbehör i övriga delar. En sådan ordning ter sig oegentlig och i förhållande till den lösning som registreringslagen erbjuder opraktisk. Helt uteslutet synes också vara att slopa den föreliggande registreringsmöjligheten. Kommerskollegium har framlagt ett förslag till reviderad lagstiftning om fastigheter med elektriska anläggningar. Detta förslag, som fått vila i avbidan på resultatet av jordabalksutredningens arbete, synes böra överarbetas med hänsyn till de nya regler om fastighetstillbehör i allmänhet, som nu framläggs, och de servitutsregler, som lagberedningen förordat. Med hänsyn härtill och till vad jag förut anfört om skälen mot en reglering i enlighet med 1960 års förslag av lagberedningen har i departementsförslaget gjorts ett undantag för elektriska starkströmsledningar, som dragits över annans fastighet med stöd av servitut. Avsikten är sålunda, att 1920 års lagstiftning tills vidare, liksom hittills, skall exklusivt reglera frågan huruvida kraftledningar som framgår över annans mark utgör fast egendom. —

[54] Prop. 1966: 24 s. 87.
[55] Prop. 1966: 24 s. 87 f.
[56] Se 1 § servitutslagen och 14 kap. 1 § JB.

Några remissinstanser har påpekat, att den nu ifrågavarande lagregeln uttryckligen bör inbegripa anläggning, som först efter att fastighetsägaren uppfört den på annans mark tryggats genom servitut. Lagberedningen anser att stadgandet bör ge utrymme åt en tolkning, som under bestämmelsen inbegriper en sådan anläggning. En redan uppförd anläggning bör däremot inte enbart på grund av ett servitutsavtal kunna övergå från att vara tillbehör till en fastighet till att vara tillbehör till en annan."

Uti 1965 års lagrådsutlåtande anfördes:[57] "Av remissprotokollet framgår att stadgandet avses skola omfatta icke blott anläggning, som uppförts med stöd av servitut, utan även anläggning, som tryggas genom servitut men uppförts före servitutets tillkomst under sådana förhållanden att den ej blivit tillbehör till den fastighet där den finns. Det får emellertid anses tveksamt, om lagrummet medger en sådan tolkning. Att anläggningen skall ha uppförts med stöd av servitut leder reservationslöst tanken till att endast den situationen avses, att servitutet redan föreligger, när anläggningen uppföres. För att uttrycka den åsyftade meningen kan förslagsvis stadgas, att till fastighet hör sådana utanför den uppförda byggnader och anläggningar, som är avsedda för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastighet där de finns."

Departementschefen förklarade sig i 1966 års proposition angående lagen om vad som är fast egendom vilja medverka till att bestämmelsen ändrades i huvudsaklig överensstämmelse med vad lagrådet hade förordat. Dock framhöll han, att en redigering i enlighet med lagrådets rekommendation vore behäftad med den svagheten, att den vid tillämpningen förutsatte överväganden med utgångspunkt i de relativt svårtillgängliga bestämmelser som då fanns upptagna i 5 § lagen om vad som är fast egendom och nu är inrymda i 4 § av 2 kap. JB. Nackdelen av en sådan konstruktion finge dock inte anses större än att den kunde finnas vara väl kompenserad genom den större tydligheten, uttalade departementschefen.[58]

Förevarande andra stycke hade därmed erhållit den lydelse som blev den slutliga i lagrummets utformning enligt lagen om vad som är fast egendom. Avfattningen av stycket löd som följer: "Till fastighet hör även sådan byggnad eller anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastighet där den finnes. Vad nu sagts gäller dock ej elektrisk starkströmsledning."[59]

[57] Prop. 1966: 24 s. 116 f.
[58] Prop. 1966: 24 s. 129.
[59] Möjligen skulle viss tveksamhet visavi den valda formuleringen av första p. ha kunnat göra sig gällande också från annan synpunkt än den departementschefen åberopade i 1966 års prop. ang. lagen om vad som är fast egendom. Här åsyftas det förhållandet, att orden "avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut" verbalt tolkade skulle kunna på nytt föra tanken till den begränsning som eftersträvades med 1947 års regelutformning. Frågan skulle med andra ord kunna inställa sig, huruvida formuleringen verkligen inbegrep situationer där servitutets enda ändamål är att möjliggöra framdragande av en ledning. Kan man i en sådan situation säga, att ledningen "är avsedd för ——— bruk vid utnytt-

I det till lagrådet remitterade förslaget till JB upptogs förevarande andra stycke med exakt samma lydelse som det enligt vad nyss redovisats hade fått i lagen om vad som är fast egendom.

Vid sin granskning av dessa stadganden förordade lagrådet emellertid att det i andra punkten upptagna skulle få utgå.[61] Till motivering anförde lagrådet därvid följande:[62] "Såsom en konsekvens av bl. a. upphävandet av 1920 års lag om registrering av elektriska anläggningar m. m. skall enligt det nu remitterade förslaget tredje stycket i denna paragraf utgå. I sammanhanget bör emellertid också uppmärksammas, att regeln i andra stycket om servitutsanläggnings egenskap av tillbehör till den härskande fastigheten föreskriver undantag såvitt gäller elektrisk starkströmsledning. Bestämmelsen härom, vartill motsvarighet återfinns i 1966 års lag om vad som är fast egendom, har uppenbarligen samband med regleringen i 1920 års lag, och ett upphävande av sistnämnda författning aktualiserar därför frågan om det är motiverat att låta undantagsbestämmelsen finnas kvar. Vid tillkomsten av 1966 års lag uttalades, att det skulle vara mindre lämpligt att ge en kraftledning karaktär av tillbehör till den härskande fastigheten i de delar ledningen uppförts på annan fastighet med stöd av servitut, medan det särskilda registreringsförfarandet enligt 1920 års lag skulle erfordras för att göra ledningen till fastighetstillbehör i övriga delar. En sådan ordning skulle, hette det, te sig oegentlig och i förhållande till den lösning som 1920 års lag erbjöd opraktisk. I det till grund för 1966 års lag upprättade departementsförslaget gjordes därför ifrågavarande undantag för ledningar, som dragits över annans fastighet med stöd av servitut. Enligt departementschefen var avsikten, att 1920 års lag tills vidare skulle exklusivt reglera frågan huruvida kraftledningar som framgick över annans mark utgjorde fast egendom (NJA II 1966 s. 27). Fastän det var förekomsten av de särskilda registreringsbestämmelserna i 1920 års lag som föranledde undantaget i 1966 års lag, synes ett upphävande av registreringsbestämmelserna ej med nödvändighet behöva medföra att ledningar på annans mark behandlas enligt de allmänna tillbehörsreglerna. Tänkbart är alltså att låta undantagsbestämmelsen fortfarande gälla. Detta skulle få till följd att ledningarna i och med att verkan av registreringen upphör övergår till att bli lös egendom. Härigenom kom-

jande", d. v. s. tillgodogörande, av förmånen att över marken få framdra ledningen? Det måste nog konstateras, att regelformuleringen inte var den allra mest adekvata vad beträffar de typiska ledningsservituten, vars karakteristikum är att servitutsförmånen har tillskapats just för ledningarnas framdragande (jfr därom här ovan). Att formuleringen skulle i praktiken ha tillåtits föranleda den tillämpningsbegränsning som 1966 års prop. ang. lagen om vad som är fast egendom på ett markant sätt tog avstånd ifrån synes emellertid uteslutet. Hos Westerlind, Vad som är fast egendom s. 101 not 77 berördes ifrågavarande förhållande och ställdes spörsmålet, huruvida redigeringen av lagrummet i detta hänseende hade skänkt den lyckligaste formen åt den notoriska avsikten med stadgandet. Att observera är att vid den slutliga utformningen av stadgandet vid dess införande i JB ordet utnyttjande ersatts med "utövning". Någon motivering härför står inte att finna i förarbetena, men möjligen kan avsikten ha varit just att undvika den inadvertens som nu har berörts.

[61] Se prop. (1970: 20) A s. 314 (lagrådsutl. 20/2 1970).

[62] Se prop. A s. 313 f.

mer ledningarna ej att kunna utnyttjas som kreditunderlag annat än genom företagsinteckning. Olägenheten härav förringas visserligen i någon mån av att, på sätt framgår av uttalanden i remissen den 19 september 1969 angående följdlagstiftning till JB, ägaren av fastighet med elektrisk station torde bli nödsakad att, oavsett hur den nu behandlade frågan löses, anlita företagsinteckning, när han vill belåna sådana delar av den elektriska anläggningen som han på annan grund än servitut innehar på mark utanför den egna fastigheten. Mest fördelaktigt för ägare och långivare och samtidigt mest lämpligt även från andra synpunkter måste dock vara att ej bibehålla undantagsbestämmelsen utan låta kraftledningar på annans mark helt följa allmänna regler, d. v. s. att låta dem bli tillbehör till stationsfastigheten i den mån de innehas med servitutsrätt till förmån för denna fastighet. Viss övergångsreglering är emellertid behövlig så att hittillsvarande system får bestå så länge registreringen enligt 1920 års lag är gällande."

Uti propositionen uttalade departementschefen i anledning av ifrågavarande rekommendation från lagrådets sida, att frågan, huruvida ledningar av det angivna slaget skulle utgöra fast eller lös egendom, finge anses vara av relativt underordnad betydelse från kreditsynpunkt. Emellertid kunde han ansluta sig till lagrådets synpunkt, att det vore fördelaktigt att låta kraftledningar på annans mark helt följa allmänna regler, d. v. s. att låta dem bli tillbehör till stationsfastigheten i den mån de innehades med servitutsrätt till förmån för denna fastighet. Departementschefen biträdde alltså lagrådets förslag och lät andra punkten i den ursprungligen tilltänkta lydelsen av förevarande stycke utgå.[63]

Den övergångsbestämmelse vars införande lagrådet förordade i detta sammanhang finns upptagen i 19 § PromL.

Till ytterligare belysning av innebörden hos förevarande andra stycke skall här ännu ett spörsmål beröras. Uti sitt år 1965 avgivna utlåtande över det remitterade departementsförslaget till lagen om vad som är fast egendom hade lagrådet — till klarläggande av den omformulering lagrådet enligt vad ovan redovisats hade rekommenderat — anfört att, om servitut upplätes till förmån för två eller flera fastigheter och de härskande fastigheternas ägare gemensamt uppförde anläggningen, denna torde få anses såsom tillbehör höra till samtliga de härskande fastigheterna med andelstal för envar av dem. Uppförde en servitutshavare och den tjänande fastighetens ägare en anläggning gemensamt på den tjänande fastigheten för att av dem båda begagnas, syntes det bäst överensstämma med de grundsatser som kommit till uttryck i stadgandet och i 5 § lagen om vad som är fast egendom — numera 2 kap. 4 § JB — att betrakta anläggningen som lös egendom. Överläte den tjänande fastighetens ägare sin andel till servitutshavaren, bleve anläggningen tillbehör till den härskande fastigheten. Skulle å andra sidan servitutet upphöra och rätten till anläggningen i dess helhet övergå till den tjänande fastighetens ägare, bleve anläggningen att anse som tillbehör till den tjänande fastigheten.[64]

Sist refererade lagrådssynpunkter föranledde i 1966 års proposition an-

[63] Se prop. (1970: 20) A s. 393 f.
[64] Prop. 1966: 24 s. 117.

gående lagen om vad som är fast egendom inte någon annan kommentar än att påpekandena om karaktären av anläggning som på den tjänande fastigheten uppförs gemensamt av servitutshavaren och ägaren till den tjänande fastigheten syntes ha avseende på servitut som inte tillkommit genom förrättning, d. v. s. på främst avtalsservitut. Med en sådan begränsning av uttalandets räckvidd förklarade sig departementschefen inte ha någonting att erinra mot detsamma.[65]

Departementschefens förtydligande kommentar bör ses mot bakgrunden av att servitutsbegreppet sådant detta skall fattas i förevarande lagrum inbegriper inte bara avtalsservituten. Även de s. k. tvångsservituten och de inskränkningar i jordägarens förfoganderätt vilka grundas direkt på lag omfattas av lagrummet. Med hänsyn härtill har jämväl samfällighetsbildning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar ansetts falla under bestämmelsen. Såsom ett uttryck för detta förhållande har i 5 § andra stycket i sagda lag intagits en bestämmelse enligt vilken gemensamhetsanläggning utgör tillbehör till de i samfälligheten ingående fastigheterna. Bestämmelsen innebär, att anläggningen är fast egendom även om den har uppförts på en fastighet som ingår i samfälligheten.[66]

2 §

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,

[65] Prop. 1966: 24 s. 129.

[66] Jfr prop. (1970: 20) B s. 97. I sammanhanget tillfogades i prop. följande bedömande: "Eftersom man här har att göra med anläggningar som tillkommer efter förrättning harmonierar bestämmelsen helt med den nu aktuella regeln i förslaget till jordabalk [alltså förevarande lagrum i JB]." Skälet till att man i det aktuella hänseendet gör en sådan skarp skillnad mellan avtalsservituten och övriga servitut är tydligen att de arrangemang som träffas på grundval av de senare kan förutsättas vara mera bestående. Distinktionen är sålunda baserad inte på ett systematiskt övervägande utan på ett pragmatiskt. Huruvida ett sådant är hållbart torde kunna ifrågasättas.

4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,

5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Paragrafen (= 3 § i lagen om vad som är fast egendom) utpekar de medelbara[1] fastighetstillbehören, d. v. s. de föremål som genom sitt samband med byggnad hör till fastigheten, byggnadstillbehören (jfr de omedelbara fastighetstillbehören av allmän beskaffenhet i 1 § och de omedelbara fastighetstillbehören av särskild beskaffenhet — industritillbehören — i 3 §).

I 1895 års lag fanns motsvarande bestämmelser i 3 § första och tredje styckena. Regleringen i JB sammanfaller i det väsentliga med vad LB föreslog i 1947 års jordabalksförslag.[2] Några större avvikelser har inte gjorts från 1895 års lag; i formellt hänseende föreligger emellertid en ganska avsevärd olikhet i utformningen.[3]

Första stycket. Den inledande definitionen utsäger som synes att "till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna". I den anslutande exemplifierande uppräkningen anges olika föremål som i enlighet med de i definitionen uppställda kriterierna framstår som typiska byggnadstillbehör.

Regelutformningen i JB har alltså till allmänt kriterium för hela den nu aktuella tillbehörskretsen upphöjt kännetecknet, att föremålet är ägnat till *stadigvarande bruk för byggnaden,* d. v. s. att ändamålsgemenskap (inre samhörighet) råder mellan föremål och byggnad. Vad beträffar den närmare preciseringen av detta kriterium framhöll LB uti 1947 års betänkande, att tillbehörsegenskapen inte bör följa av det subjektiva syfte som byggnadens ägare kan ha haft vid anskaffningen utan av ett objektivt ändamålssamband mellan föremålet och byggnaden.[4] Detta är grunden till att lagregeln utsäger, att föremålet skall vara "ägnat" till stadigvarande bruk, och inte — som 1895 års lag — nöjer sig med att föremålet "anskaffats för" sådant bruk. Den gjorda förändringen innebär följaktligen ett kraftigare betonande av kravet på "typicitet" hos byggnadstillbehören, d. v. s. kravet på att dessa skall normalt vara till nytta vem som än råkar äga fastigheten. Att föremål som blott tjänar ett övergående syfte, t. ex. en viss hyresgästs speciella behov, inte får karaktären av tillbehör är uppenbart; detta ansågs för övrigt vara innebörden redan av regelutformningen i 1895 års lag.[5] Utan vidare torde stå klart att de föremål som uppräknas i den anslutande exemplifikationen uppfyller det nu behandlade tillbehörsrekvisitet. Angående deras typicitet må vidare framhållas att den har en hög grad av allmängiltighet; sånär som beträffande ett par av de

[1] Jfr prop. 1966: 24 s. 59.
[2] Se 2 kap. 2 § i sagda förslag.
[3] Se härom närmare Westerlind, Vad som är fast egendom s. 22 f.
[4] SOU 1947: 38 s. 95.
[5] Se SOU 1947: 38 s. 93 och 95.

uppräknade föremålen gäller att föremålen är mycket typiska attiraljer i alla slags byggnader.

Departementschefen uttalade i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom, att en tolkning efter bokstaven av kriteriet stadigvarande bruk kunde innebära en långt driven restriktivitet i fråga om möjligheten av att tillerkänna skilda slag av föremål egenskap av tillbehör.[6] Han syftade härvid uppenbarligen främst på det förhållandet, att man inte alltid kan vara övertygad om att en för visst huvudsakligt ändamål inrättad byggnad allt framgent skall användas på väsentligen samma sätt; en förändring av det huvudsakliga användningssättet måste också inverka på kretsen av typisk utrustning. Enligt departementschefens uppfattning bör man emellertid vid bedömandet av kriteriet stadigvarande bruk utgå från att den byggnad eller del därav, varom är fråga, även i fortsättningen kommer att användas på i huvudsak samma sätt som tidigare, om den inrättats på sådant sätt att den inte kan ändras utan genomgripande ombyggnadsarbeten. Är en byggnad inrättad som bostadshus, bör den utrustning som kan anses typisk för ett sådant och som därför normalt kommer till användning där, vem eller vilka som än bebor huset, räknas som byggnadstillbehör. På i huvudsak samma vis bör en affärslokal bedömas, hette det i departementschefens anförande.[7]

Den sist berörda frågan om skillnaderna i tillbehörskrets mellan olika slag av byggnader alltefter den huvudsakliga inriktningen av deras användning kommer att närmare behandlas i kommentaren till paragrafens andra stycke. I nu förevarande sammanhang bör särskilt betonas den betydelse departementschefens uttalande kan få med avseende på det fallet, att viss del av ett hus, en lokal eller lägenhet, på ett bestående sätt inrättats för särskilt ändamål, som skiljer sig från det huvudsakliga syftet med den övriga byggnaden; det sagda kan exempelvis gälla en affärslokal i bottenvåningen till ett bostadshus. JB innebär, att även vad som är ägnat till stadigvarande bruk för *del av byggnad* skall anses utgöra fastighetstillbehör. Härvidlag föreligger en viss skillnad i förhållande till 1895 års lag, som formellt till byggnaden hänförde endast sådant som anskaffats till stadigvarande bruk för byggnaden i dess helhet. LB framhöll, att det med hänsyn därtill inte kunde enligt dåvarande rätt anses fullt klart, i vad mån det vore tillräckligt med ändamålsgemenskap i förhållande till en viss del av byggnaden som inrättats för någon särskild verksamhet, exempelvis till affär eller biograf.[8] Enligt LBs mening bör ett föremål kunna ha karaktär av tillbehör, även om det tjänar ett syfte för vilket blott en viss lokal i byggnaden är avsedd, nämligen om denna lokal inrättats på ett sätt

[6] Prop. 1966: 24 s. 62.
[7] Prop. 1966: 24 s. 62.
[8] SOU 1947: 38 s. 93 och 95. Se vidare rättsfallen NJA 1919 s. 525, där skåp, diskar och andra inventarier i ett apotek bedömdes som lös egendom (jfr SOU 1947: 38 s. 92 och 93 f.), samt NJA 1922 s. 88 och 1934 s. 46, där fastskruvade bänkar i biograflokaler förklarades utgöra lös egendom (jfr SOU 1947: 38 s. 94). Se dock även rättsfallet SvJT 1936 s. 71, vari bl. a. vissa löst uppställda inredningsföremål i en speceributik och en mjölkbutik, såsom diskar, skyltlådor och hyllfack, ansågs vara anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden och fördenskull höra till denna (jfr SOU 1947: 38 s. 93).

som gör att den inte lätt kan förändras och bli lämplig för ett annat ändamål.[9] Propositionen angående lagen om vad som är fast egendom biträdde detta betraktelsesätt,[10] vilket ju kommit till direkt uttryck i lagtextens ord "byggnaden eller del av denna".

För att ett föremål skall anses ha karaktär av tillbehör krävs emellertid inte blott ändamålsgemenskap (inre samhörighet) med byggnaden eller del av denna utan också ett påtagligt yttre samband med anknytningsobjektet i fråga. Detta krav, som i lagtexten uttrycks så, att byggnaden *blivit försedd* med föremålet, är naturligtvis uppfyllt så snart inredningen kan bedömas som fast.[11] Kravet har följaktligen sin praktiska betydelse beträffande andra föremål än de till den fasta inredningen hörande. LB uttalade angående dessa andra föremål, att de visserligen inte behövde vara fästade vid byggnaden men att de borde ha bringats i ett sådant samband med denna som svarade mot föremålets ändamålsgemenskap med byggnaden. Enligt LBs förslag var det därför inte tillräckligt, att ett föremål som var ägnat till stadigvarande bruk för byggnad anskaffats av fastighetens ägare, utan det fordrades, att byggnaden skulle ha blivit "försedd" därmed. Härigenom ville LB inte utesluta, att föremålet rent tillfälligtvis — t. ex. för reparation — kunde avlägsnas därifrån utan att förlora karaktären av tillbehör.[12] LBs förslag väckte såvitt nu är i fråga inte någon gensaga, och departementschefen anslöt sig i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom helt till detsamma.[13]

Beträffande den närmare innebörden av kriteriet, att en byggnad "blivit försedd" med föremålet, finns i förarbetena inga andra uttalanden än de redan återgivna. Också för förståelsen av detta kriterium torde god ledning tillhandahållas av den till lagtextens definition anslutande exemplifikationen. De däri uppräknade föremålen kan anses väl illustrera vad som krävs för att det erforderliga yttre sambandet skall vara för handen.

Eftersom ordet försedd i den juridisk-tekniska mening som enligt LBs uttalanden är den här relevanta skall läsas som "anbringad i ett sådant samband med byggnaden eller del av denna som svarar mot föremålets ändamålsgemenskap med byggnaden eller delen därav", utesluts att föremål blir tillbehör redan därför att byggnad blivit "försedd" därmed i den mera allmänspråkliga betydelsen av ordet. Så är det klart att, om en byggnad används som lokal för lagring eller uppställning av föremål med typisk tillbehörskaraktär, exempelvis värmepannor, de lagrade föremålen inte hör till byggnaden. Den innebörd LB inlade uti det krav på yttre samband vilket konkretiseras i ordet försedd är ju för övrigt — även om den inte vore uttryckligen definierad på sätt nyss återgetts — ofrånkomlig med hänsyn till parallellkravet på ändamålsgemenskap, alltså fordringen på att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna.

Efter detta kommenterande av rekvisiten ändamålsgemenskap och yttre

[9] SOU 1947: 38 s. 95.
[10] Jfr prop. 1966: 24 s. 61 f.
[11] SOU 1947: 38 s. 95.
[12] Se SOU 1947: 38 s. 95 f.; jfr s. 90. Se även nya lagberedningens bet. 1892 s. 36.
[13] Prop. 1966: 24 s. 62.

samband skall framställningen — i anslutning till *lagtextens exemplifikation* — något närmare uppmärksamma vilka faktiska kategorier föremål det är som får anses vara typiska tillbehör till byggnader i allmänhet. Som redan antytts torde gränsdragningen kring byggnadstillbehören enligt JB inte i sak väsentligt komma att skilja sig från den som blivit resultatet av rättstillämpningen på grundval av 1895 års lag.

Det kan vara lämpligt att vid denna granskning göra en åtskillnad mellan de föremål som lagtexten redan i själva den inledande definitionen sammanfattande betecknat "fast inredning" och övriga föremål.

Vad först angår den fasta inredningen konstaterade LB bl. a., att detta begrepp inte är klart avgränsat. Begreppet är enligt LB så omfattande, att någon gräns inte behöver dras mellan vad som skall hänföras dit och vad som skall anses utgöra beståndsdelar av själva byggnaden.[14] Till sådana beståndsdelar hänförde LB inte blott golv, tak, väggar och trappor utan också dörrar, fönster, uppklistrade tapeter och dylikt.[15] Till den fasta inredningen däremot räknade 1895 års lag uttryckligen "avbalkningar, ledstänger, spiltor, krubbor och annat dylikt". I förarbetena till 1895 års lag utfördes exemplifieringen närmare. Där framhölls sålunda att till den fasta inredningen hänfördes inte bara vindskontor, garderober, kakelugnar, fasta spisar, hissar, spiltor, bås, kalvkättar, krubbor och sådant utan även de möbelliknande inrättningar — fasta köksbord (s. k. vaskar), bänkar, vedlårar, hyllfack, fil- och andra fasta arbetsbänkar eller bord m. m. — som särskilt apterats för byggnaden och vanligen skulle efter utbrytning bli av jämförelsevis ringa värde (å andra sidan räknades dit inte vanliga möbler, maskiner eller redskap även om de blivit fastsatta vid byggnaden genom spikar, nitar eller skruvar).[16] I rättspraxis har vissa magasinsskåp, uppförda i likhet med vindskontor,[17] samt allehanda hissar i bostadshus och magasin[18] ansetts höra till byggnaden.

Samtliga de nu angivna inredningsdetaljerna torde bli att anse som byggnadstillbehör även enligt JB. Lika litet som i 1895 års lag föreskrivs däri på vilket sätt den fasta inredningen skall vara förenad med själva byggnaden. Även om ett föremål blivit fastsatt genom exempelvis limning, skruvar eller klena spikar, kan det ha karaktär av tillbehör, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna.[19] Formellt betraktat uppställde 1895 års lag inte det sistnämnda rekvisitet med avseende på den fasta inredningen, men det har enligt LB ansetts att viss hänsyn likväl tagits till ändamålssynpunkten, så att en exklusiv inredning, som bara avsett att tjäna ett mera tillfälligt behov, inte kommit att anses som byggnadstillbehör.[20]

Lagtextens exemplifikation innehåller en del inredningsdetaljer som i allmänhet brukar vara fasta enligt den redovisade uttydningen av begreppet fast inredning. Till denna grupp torde normalt böra hänföras de uppräknade före-

[14] SOU 1947: 38 s. 91 och 94 f.
[15] SOU 1947: 38 s. 92.
[16] Nya lagberedningens bet. 1892 s. 34.
[17] NJA 1919 s. 525; se ock SOU 1947: 38 s. 92.
[18] NJA 1913 s. 627, 1919 s. 525 och 1944 s. 183; se även SOU 1947: 38 s. 92.
[19] Jfr SOU 1947: 38 s. 92 och 95. Se även rättsfallet SvJT 1936 s. 71.
[20] SOU 1947: 38 s. 92.

målsslagen fasta avbalkningar, hissar, ledstänger, ledningar med kranar och kontakter samt värmepannor med element till värmeledning. Även kakelugnar hör vanligen till den fasta inredningen. Stolar och andra vanliga möbler kan däremot inte anses som fast inredning, även om de spikats, skruvats eller limmats fast vid golv eller vägg, detta därför att JB uttryckligen uppställer kriteriet "stadigvarande bruk" även beträffande föremål som är att hänföra till fast inredning.

Vad härefter angår lagtextens exemplifierande uppräkning av andra typiska byggnadstillbehör än sådana som normalt hör till den fasta inredningen omfattar denna kaminer, innanfönster, markiser, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nycklar. I 1895 års lag hade denna uppräkning sin motsvarighet i följande exemplifikation: dubbeldörrar, innanfönster, nycklar, järnspisar, järnugnar, kaminer och brandredskap. Någon betydande avvikelse från den äldre bestämmelsen har som synes inte gjorts i detta avseende. Anledningen till att spisar och ugnar inte upptas i den nya uppräkningen är naturligtvis att dessa föremål normalt förekommer endast i bostadshus, varför de upptagits i den speciella exemplifikationen i andra stycket av paragrafen. Dessutom är de oftast att hänföra till fast inredning.

De byggnadstillbehör varom nu är fråga har uti det allmänna sammanhanget med ett enda undantag inte gett upphov till några särskilda uttalanden i förarbetena vare sig till 1895 års lag eller till lagen om vad som är fast egendom eller JB. Intresset för byggnadstillbehören utanför gruppen fast inredning har i betydande utsträckning knutit sig till den speciella gränsdragningen kring kretsen av de särskilda byggnadstillbehören för bostad. Härom må hänvisas till framställningen i anslutning till andra stycket i paragrafen. I fråga om den rättsliga karaktären av nycklar uttalade emellertid tredje lagutskottet vid behandlingen av förslaget till lagen om vad som är fast egendom viss tveksamhet med hänsyn till stadgandet i tredje stycket av förevarande paragraf, att reservdel och dubblett till föremål som avses i paragrafen inte hör till byggnaden.[21] Se därom kommentaren till tredje stycket.

Rörande nu behandlade kategori byggnadstillbehör — andra än sådana som faller under begreppet fast inredning — må väl i särskilt hög grad kunna sägas att den inte låter sig generellt kontureras på mera preciserat sätt. Här blir tillbehörsegenskapen i stället uti mycket vidsträckt mån beroende av en kasuistisk prövning, huruvida de stipulerade kraven på ändamålsgemenskap och yttre samband är uppfyllda. Inte minst blir det förra kravet avgörande; frågeställningen, huruvida kriteriet "stadigvarande bruk" är för handen, kommer därmed ofta att stå i förgrunden.

Andra stycket. Detta stycke innehåller en uppräkning av föremål vilka med hänsyn till sin anknytning till vissa huvudtyper av byggnader normalt anses utgöra tillbehör på grund av huvudregeln i första stycket. Såsom följer av hänvisningen till denna måste kriteriet, att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av densamma, vara uppfyllt även beträffande föremål som väl inte ansetts utgöra typiska tillbehör till praktiskt taget

[21] Tredje lagutskottets utl. 1966: 27 s. 38 f.

alla slags byggnader (jfr exemplifikationen i första st.) men vilka bedömts såsom typiska tillbehör till speciella typer av byggnader eller lokaler på grund av dessas huvudsakliga ändamålsinriktning. Detta förtjänar framhållas med särskilt eftertryck; vad sålunda betonats får emellertid naturligtvis inte ges den uttydningen att parallellrekvisitet yttre samband skulle sakna giltighet uti ifrågavarande tillbehörssammanhang.

Spörsmålet om den varierande kretsen av tillbehör till byggnad eller lokal alltefter det huvudsakliga ändamålet med respektive byggnad eller lokal behandlades tämligen ingående i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom. Departementschefen uttalade i 1965 års lagrådsremiss bl. a. att, om en byggnad är inrättad som bostadshus, en viss krets av tillbehör kommer i fråga, medan en annan krets blir aktuell, om det gäller inredning i en samlingslokal, i en ekonomibyggnad inom jordbruket eller i en fabrikslokal. Till följd av kravet, att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden, gäller enligt departementschefens fortsatta uttalande som allmän princip, att föremålet med hänsyn till den huvudsakliga användning för vilken byggnaden eller lokalen på ett bestående sätt är inrättad skall framstå som en så typisk inredningsdetalj, att man bör anta att en ny ägare eller nyttjare av byggnaden eller lokalen — med samma huvudsakliga inriktning av byggnadens eller lokalens användning — har bruk för föremålet. Standardutrustning vid nybyggen av genomsnittlig typ bör inbegripas i den fasta egendomen. Exemplen i förevarande uppräkning har valts med utgångspunkt i de sålunda gjorda uttalandena, framhöll departementschefen.[22] I sitt utlåtande över sagda remiss påpekade lagrådet, att omständigheterna ibland kan vara sådana, att ett föremål av angivet slag likväl inte bör anses utgöra tillbehör. Lagrådet nämnde maskiner för tvätt och mangling vilka i uppräkningen upptagits som typiska bostadstillbehör och framhöll att, medan de maskiner som installerats i hyresfastighet till hyresgästernas gemensamma bruk otvivelaktigt utgör byggnadstillbehör, mindre maskiner för samma ändamål i en villafastighet kan vara att hänföra till lös egendom. För att undvika en alltför stark bindning av de uppräknade föremålen till tillbehörsbegreppet ansåg därför lagrådet orden "bland annat", vilka upptogs i ingressen till lagrådsremissens formulering av förevarande stycke i paragrafen, böra utbytas mot orden "i regel".[23] I den slutliga redigeringen av lagtexten har denna jämkning också vidtagits.[24]

1. bostad. I huvudsak får uppräkningen av typiska tillbehör till bostad anses rätt väl träffa det läge vartill praxis på grundval av 1895 års lag utvecklat sig. Vid bedömning av huruvida visst föremål kunde anses vara anskaffat till stadigvarande bruk för byggnad har sålunda genom flera rättsfall slagits fast, att badkar, tvättställ och andra sanitetsanläggningar har karaktär av tillbehör.[25] Såsom redan påpekats[26] ingår spisar ofta i den fasta inredningen, men även sådana modernare spisar som inte är att hänföra till fast inredning utgör likväl

[22] Prop. 1966: 24 s. 89 f.
[23] Prop. 1966: 24 s. 117 f.
[24] Prop. 1966: 24 s. 129.
[25] NJA 1918 s. 441 och 445, 1923 s. 602 samt 1941 s. 156.
[26] Ovan s. 144.

tillbehör och räknades otvivelaktigt redan enligt den äldre rätten till byggnadstillbehören. Det sistnämnda torde måhända inte med samma säkerhet kunna sägas om värme- och kylskåp samt maskiner för tvätt eller mangling. Med departementschefens redan berörda uttalande, att till byggnad bör anses höra allt som utgör standardutrustning vid nybyggen av genomsnittlig typ, måste det emellertid anses väl stämma överens att bedöma ifrågavarande föremål som tillbehör, låt vara med den begränsning såvitt angår maskiner för tvätt och mangling vilka framgår av lagrådets ovan återgivna uttalande. Departementschefen betonade för övrigt uttryckligen, att sanitetsanläggningar av olika slag, spisar samt värme- och kylskåp är så karakteristiska inredningsdetaljer i ett bostadshus, att de bör utgöra tillbehör därtill. I sammanhanget framhöll departementschefen, att detsamma normalt inte kan sägas om utrustning av ovanligt slag, men att utvecklingen naturligtvis kan leda till att föremål som vid tiden för den nya lagstiftningens tillkomst tett sig alltför speciella för att rymmas inom tillbehörskretsen i framtiden kan anses vara så naturliga inredningsdetaljer att det då kan te sig oriktigt att inte räkna in dem bland tillbehören.[27]

2. *butikslokal.* Att hänföra sådana föremål som exemplifikationen här upptar (hylla, disk och skyltfönsteranordning) till byggnadstillbehören torde möjligen få anses innebära en viss utvidgning av tillbehörskretsen i förhållande till vad som i regel brukat intolkas under 1895 års lag.[28] Detta kan i så fall förklaras redan av den omständigheten, att 1895 års lag som villkor för tillbehörsegenskapen uppställde, att föremålet, om det inte ingick i den fasta inredningen eller var på visst sätt fast applicerat, skulle vara anskaffat till stadigvarande bruk "för byggnaden som sådan", medan JB tillerkänner ett föremål tillbehörsegenskap även när det är ägnat till stadigvarande bruk för endast "en del av byggnaden", exempelvis just för en butikslokal. I rättspraxis i hägnet av 1895 års lag har förekommit att skåp, diskar och andra inventarier i ett apotek betraktats som lös egendom, sannolikt därför att inventarierna inte ansetts ha tillräckligt stark anknytning till byggnaden i dess helhet.[29] Visserligen har i ett hovrättsavgörande bl. a. vissa inredningsföremål i en speceributik och en mjölkbutik, såsom diskar, skyltskåp och hyllfack — föremålen var t. o. m. löst uppställda — ansetts utgöra fast egendom,[30] men såsom LB påpekat synes denna dom gå något längre än praxis i allmänhet, såvitt nu är i fråga.[31]

Förevarande exemplifierande uppräkning av typiska tillbehör till butikslokaler har utan avvikelse upptagits från vad LB förordade; i motiven hette det bl. a., att enumerationen syntes svara mot det praktiska livets krav.[32] Med anledning av LB-förslaget i detta hänseende uttalade departementschefen i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom, att det visserligen kan vara tveksamt, om samma diskar och hyllor passar för olika typer av buti-

[27] Prop. 1966: 24 s. 62.
[28] Se SOU 1947: 38 s. 101.
[29] NJA 1919 s. 525 (jfr not 8 å s. 141 här ovan); se även NJA 1921 A 461.
[30] Rättsfallet SvJT 1936 s. 71 (jfr ånyo not 8 å s. 141 här ovan).
[31] Se SOU 1947: 38 s. 93. Jfr ock samma bet. s. 101.
[32] Se SOU 1947: 38 s. 101.

ker, men att man i allmänhet beträffande de ifrågavarande inredningsdetaljerna torde kunna göra gällande, att de äger en så allmän användning i butiker att de kan inordnas bland byggnadstillbehören utan att grunden för huvudregeln därigenom rubbas.[33]

3. samlingslokal. Att man här möter en utvidgning av tillbehörskretsen i relation till 1895 års lag framgår omedelbart av en jämförelse med utgången i ett avgörande av HD från år 1934,[34] vilket rörde en biograflokal och där speciellt anbringad bänkutrustning. Lokalen omfattade endast en del av byggnaden, men denna del hade anordnats till biograf-, teater- och konsertsalong redan vid byggnadens uppförande. Den sträckte sig genom två våningar och var försedd med läktare och sluttande golv. Trots denna konstruktion förklarades i domen att bänkarna inte kunde anses anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden utan bara för att användas i lägenheten så länge denna var avsedd för biografrörelse eller därmed jämförlig verksamhet.[35] Skillnaden mellan JB och tolkningen av 1895 års lag hänger uppenbarligen samman med den omständigheten, att ett föremål avses enligt JB kunna utgöra byggnadstillbehör även om det tjänar ett syfte för vilket bara en del av byggnaden är avsedd, nämligen såvida denna del inrättats på ett sätt som gör att den inte lätt kan ändras.[36] Sist angivna förbehåll är ju ett uttryck för kravet, att tillbehör skall vara ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Motsvarande krav torde ha varit av relevant betydelse i ett rättsfall från år 1922, också det avseende biografbänkar;[37] utgången blev där densamma som i det nyssnämnda avgörandet. I 1922 års fall bestod hela byggnaden av biografens utrymmen, men det framhölls i domsmotiveringen, att byggnaden till konstruktion och inredning var av mycket enkel beskaffenhet och att den därför utan större ändringar kunde användas till andra ändamål än biografrörelse.[38] I en situation sådan som den i 1922 års rättsfall medför JB sannolikt inte någon avgörande skillnad.

4. ekonomibyggnad till jordbruk. Här upptas som framgår av lagtexten exemplen "anordning för utfodring av djur" och "anläggning för maskinmjölkning". I förhållande till LBs förslag innebär denna exemplifikation en modernisering, i det att de nämnda tillbehören ersatt de av LB föreslagna exemplen spiltor. krubbor och kättar;[39] såsom nämnts i det föregående angavs spiltor och krubbor jämväl uti den i 1895 års lag inrymda allmänna exemplifikationen av fast inredning. I propositionen angående lagen om vad som är fast egendom framhölls att med de i lagtexten upptagna anordningarna bör likställas exempelvis anordning för utgödsling i ladugårdar.[40]

5. fabrikslokal. I fråga om fastighet där industriell verksamhet bedrivs innebär JB, att man beträffande den industriella utrustningen har att räkna med

[33] Prop. 1966: 24 s. 62.
[34] NJA 1934 s. 46 (jfr not 8 å s. 141 här ovan).
[35] Se SOU 1947: 38 s. 94.
[36] Se ovan s. 141 f.
[37] NJA 1922 s. 88 (jfr not 8 å s. 141 här ovan).
[38] Jfr SOU 1947: 38 s. 94.
[39] SOU 1947: 38 s. 101.
[40] Prop. 1966: 24 s. 90.

dels en kärna av egentliga byggnadstillbehör enligt förevarande paragraf, *dels* en vidare krets av s. k. industritillbehör i lagteknisk mening — de i 3 § reglerade — vilka senare tillbehör behandlas som omedelbara fastighetstillbehör och således betraktas vara knutna direkt till fastigheten som sådan. Att åtskillnad görs mellan föremål som utgör byggnadstillbehör och föremålen enligt 3 § är inte betydelselöst. De senare är nämligen inte lika kvalificerat integrerade i den fasta egendomen som övriga föremål av beskaffenhet att kunna utgöra fastighetstillbehör. Särställningen för föremålen enligt 3 § framgår av 4 och 5 §§; den har berörts redan vid kapitelrubriken och kommer att ytterligare belysas i specialkommentarerna till de båda nyss angivna paragraferna.

Här skall det närmare intresset givetvis ägnas den industriutrustning som har karaktär av byggnadstillbehör, alltså tillbehör till fabrikslokal. Såsom exempel på dylika byggnadstillbehör har lagtexten som synes angett kylsystem och fläktmaskineri. En erinran om vad 1947 års jordabalksförslag innebar i detta hänseende må tjäna som utgångspunkt för den fortsatta framställningen.

I sistnämnda förslag intog LB den ståndpunkten, att maskiner och dylika utrustningselement skulle räknas såsom tillbehör till fabrikslokal endast om deras användning inte var begränsad till viss industri eller verksamhetsgren.[41] Sådan utrustning angavs i den exemplifierande uppräkningen vara kraftmaskinerier med tillhörande ledningar, kylsystem och fläktmaskiner.[42] Utöver dylik utrustning skulle enligt förslaget ingen industriell utrustning räknas till fastigheten, vare sig direkt eller via byggnad. Ståndpunkten i fråga betydde, att LB beträffande tillbehör till fabriksbyggnad intog en mera restriktiv hållning än den som präglade reglerna om byggnadstillbehör i övrigt. Detta underströks i motiven. Enligt vad där uttalades finge det inte anses vara ovanligt, att vid konstruerandet av fabriksbyggnader stor hänsyn toges till den tillämnade maskinella utrustningen och över huvud till fabrikens användning för viss industri. Maskiner och sådan utrustning kunde stundom i betydande omfattning sägas vara ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden. I motsats till vad som gällde i fråga om andra slags byggnader skulle emellertid dessa föremål inte därför anses såsom tillbehör, utan gränsdragningen mellan tillbehör och lös egendom skulle ske med hänsyn till vad som tjänade till stadigvarande bruk för industriell rörelse i allmänhet, hette det i motiven.[43]

När nu JB såsom exempel på typiska byggnadstillbehör i fråga om fabrikslokal upptar nära nog samma föremål som LB-förslaget (undantaget avser kraftmaskinerier), står exemplifikationen inte såsom i LB-förslaget i lydnadsförhållande till en central lagregel om att gränsdragningen kring fabrikslokalstillbehören skall vara restriktivare än gränsdragningen kring övriga byggnadstillbehör. Aspekterna på exemplifikationen och dess innebörd blir alltså något annorlunda än de som LB i nyss refererade uttalande hade skäl att anlägga på

[41] Se SOU 1947: 38 s. 96 ff. Jfr Westerlind, Vad som är fast egendom s. 25 ff.
[42] Se SOU 1947: 38 s. 99 och 101.
[43] SOU 1947: 38 s. 99. Detta utsades uttryckligen i själva den centrala lagregeln i industritillbehörsfrågan; endast utrustningselement med allmängiltig industriell användning skulle hänföras till fast egendom (2 kap. 2 § första st. andra p. i 1947 års jordabalksförslag; samma lagrum i 1960 års jordabalksförslag).

motsvarande exempeluppräkning i LB-förslaget. Med anknytning till LBs uttalande i ämnet klargjorde departementschefen i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom, hur man rätt bör förstå den i JB verkställda gränsdragningen mellan å ena sidan industriutrustning som utgör byggnadstillbehör och alltså faller under förevarande paragraf samt å andra sidan övrig industriutrustning av tillbehörskaraktär vilken utrustning är att hänföra under 3 §. Departementschefsanförandet i denna del är av sådan vikt, att det bör i sin helhet ordagrant återges:[44] "Det av beredningen här berörda spörsmålet är tämligen komplicerat. Så som jag i det föregående karakteriserat rekvisitet stadigvarande bruk torde detta i normalfallet — utan någon uttrycklig begränsning — ligga ganska nära beredningens ståndpunkt, att maskinell utrustning skall räknas som byggnadstillbehör endast om den tjänar till stadigvarande bruk för industriell rörelse i allmänhet. Kravet att utrustningen skall vara så typisk, att en efterföljare i fabrikslokalen kan antas ha användning för den — låt vara måhända inte i exakt samma utsträckning som företrädaren — även om han vill driva annan tillverkning torde i det stora flertalet fall innebära, att maskiner, redskap m. m. inte blir att betrakta som byggnadstillbehör. En motsatt bedömning bör bli resultatet i fråga om utrustning, som har till ändamål att göra själva fabrikslokalen brukbar för industriell verksamhet i allmänhet. Här kan nämnas exempelvis fläktmaskinerier och kylsystem, vilka torde vara till nytta för varje industriidkare. Sådan utrustning bör alltså utgöra byggnadstillbehör. Det bör emellertid med anledning av lagberedningens överväganden inte döljas, att speciella situationer kan uppstå, där man kan vara tveksam huruvida inte en maskin är ägnad till stadigvarande bruk för viss byggnad. Jag tänker här på sådana industribyggnader, som helt skräddarsytts för att passa till en särskild maskinell utrustning. Är det uppenbart att byggnaden inte är åtminstone begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, kan man hävda, att byggnaden i princip har samma livslängd som verksamheten på platsen och därmed som den maskinella utrustningen. I ett sådant fall, liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst 'skal' runt en större anläggning — exempelvis runt en masugn — och måste rivas, om anläggningen skall flyttas, torde man knappast kunna undgå att betrakta den ifrågavarande utrustningen som tillbehör till byggnaden. Det nu anförda kan synas tyda på att det i fråga om industrifastigheter måste uppkomma svårigheter att tillämpa den nu aktuella regeln. Så torde dock inte bli fallet. Spörsmålet har ——— betydelse endast i de fall, då maskiner är förhyrda eller köpta under äganderättsförbehåll.[45] De mycket stora maskiner eller anläggningar, som till äventyrs kan komma att anses som byggnadstillbehör, torde emellertid mera sällan förhyras eller säljas på avbetalning. Betydelsen av att de nu berörda speciella formerna för finansiering av industriell verksamhet kan bedrivas ostört även framgent synes dock kräva en viss restriktivitet vid tolkningen av begreppet byggnadstillbehör såvitt avser industribyggnader."

[44] Prop. 1966: 24 s. 91.
[45] Se härom 4 och 5 §§.

Tredje stycket. Stadgandet överensstämmer i sak med det i 3 § tredje stycket uti 1895 års lag upptagna.

Av 1947 års jordabalksbetänkande framgår att LB övervägde, huruvida inte även reservdelar och dubbletter borde betraktas som tillbehör. Det kunde enligt LB synas naturligt, att dylika föremål åtföljde fastigheten. Reservdelar är ibland avpassade för viss bestämd apparat och har i sådant fall sitt egentliga värde i förbindelse med just denna; att skilja mellan det fall då dubblett föreligger och det då flera huvudexemplar finns kan vara svårt nog — påpekade LB — och det skulle därför vara en fördel, om samma rättsregler gällde för båda slagen av föremål. Å andra sidan kunde enligt LB vägande skäl anföras för att inte låta reservdelar och dubbletter få karaktär av tillbehör. Reservdelar kunde i de flesta fall antas vara standardvaror som inte är avsedda blott för en viss apparat utan kan användas för skilda ändamål. Sådana reservdelar borde enligt LB inte hänföras till en byggnad, och i vissa fall vore detta direkt olämpligt, särskilt beträffande större reservlager. LB ansåg sig i betraktande av de nu anförda synpunkterna inte böra föreslå någon ändring i vad 1895 års lag stadgade.[46]

Samma ståndpunkt intar JB. Departementschefen påpekade emellertid i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom, att för fastigheter varå industriell verksamhet bedrivs bestämmelsen inte torde få någon större betydelse, eftersom reservdelar och dubbletter till maskiner och annan industriell utrustning som är av beskaffenhet varom sägs i 3 § blir fastighetstillbehör på grund av det lagrummet. Reservdelar till föremål som undantagits från kretsen av industritillbehör kan dock aldrig räknas till den fasta egendomen.[47]

Rörande den rättsliga karaktären av nycklar vilka föreligger i flera exemplar vände sig LB mot den uppfattningen, att vissa exemplar borde betraktas som dubbletter; enligt LBs mening borde alla exemplar anses vara huvudexemplar och alltså tillbehör till byggnaden, under förutsättning dock att de anskaffats av fastighetsägaren och inte av en hyresgäst.[48] LB framhöll emellertid, att vid hyresgästens avflyttning även de av honom anskaffade nycklarna borde lämnas till fastighetsägaren; föreskrift härom brukade intas i hyreskontrakten, angav LB.[49] Vid riksdagsbehandlingen av propositionen angående lagen om vad som är fast egendom aktualiserades ånyo spörsmålet om nycklars rättsliga natur. Så uttalade tredje lagutskottet i sitt utlåtande, att viss tveksamhet möjligen kunde uppstå i fråga om de nycklar som föreligger i flera exemplar. Utskottet förklarade sig dock härvidlag vilja biträda LBs nyss återgivna mening, att samtliga nycklar vore att betrakta som huvudexemplar och således hänförliga till byggnaden såsom tillbehör. Här torde främst komma i fråga dubbletter till huvudnyckel men i viss omfattning också andra nycklar, yttrade utskottet. De nycklar, emellertid, som inte anskaffats av fastighetsägaren utan av någon hyresgäst finge på grund av stadgandet i 5 § första stycket

[46] SOU 1947: 38 s. 101 f.
[47] Prop. 1966: 24 s. 92.
[48] Jfr prop. 1895: 27 s. 12 (yttrande av justitierådet Claëson vid HDs granskning av nya lagberedningens bet. 1892) och s. 28 (departementschefens anförande i samma lagstiftningsärende).
[49] SOU 1947: 38 s. 102.

lagen om vad som är fast egendom (4 § första st. i förevarande kapitel av JB) inte karaktär av fastighetstillbehör, påpekades det. Beträffande hyresgästs skyldighet att vid avflyttning återlämna nycklar av det sistnämnda slaget fram höll utskottet detsamma som LB.[50]

3 §

Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör, utöver vad som följer av 1 och 2 §§, maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör dock icke till fastigheten.

Lagrummet (= 4 § lagen om vad som är fast egendom) hade i 1895 års lag sin närmaste motsvarighet i 3 § andra stycket. Bestämmelserna har utan saklig eller formell förändring överförts till JB från lagen om vad som är fast egendom.

Såsom antytts vid kapitelrubriken bygger regleringen på vad som förordades i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963; bestämmelserna i ämnet fanns där i 2 kap. 1 § andra stycket.[1]

Tillbehören enligt förevarande lagrum — den i jordabalksutredningens lagtextförslag upptagna termen *industritillbehör* förekommer inte i den slutgiltiga lagtexten men torde ändå ha kommit att accepteras som en specialbeteckning för det tillbehörsbestånd varom nu är fråga — är som flera gånger påpekats i den föregående framställningen av typen omedelbara fastighetstillbehör, d. v. s. de har en oförmedlad anknytning till fastigheten som sådan. Närmare bestämt rör det sig om omedelbara fastighetstillbehör av särskild beskaffenhet (jfr de omedelbara fastighetstillbehören av allmän beskaffenhet i 1 § och de medelbara fastighetstillbehören, byggnadstillbehören, i 2 §). Redan förut har likaså betonats att *innehållet i förevarande paragraf är supplerande i förhållande till 1 och 2 §§*. Särskilt knyter sig härvidlag intresset till den supplerande funktionen visavi 2 §; även i fråga om fastigheter med industriell verksamhet har man följaktligen att räkna med ett visst bestånd av byggnadstillbehör enligt 2 §. Beträffande detta ämne och de speciella gränsdragningsspörsmål det aktualiserar må här hänvisas till kommentaren till 2 § andra stycket (se vid *5. fabrikslokal*).

Den allmänna bakgrunden till den reglering som möter i förevarande paragraf har antytts vid kapitelrubriken.[2] En tillbehörsbestämning av detta slag har ansetts medföra en värdefull teknisk enkelhet i lagstiftningen. Såsom den

[50] Tredje lagutskottets utl. 1966: 27 s. 38 f.

[1] Se närmare SOU 1963: 55 s. 237 ff. och 336 ff. Jfr Westerlind, Vad som är fast egendom s. 34 ff.

[2] De överväganden som ligger bakom industritillbehörsregleringen i JB har ingående behandlats av Westerlind i arbetet Vad som är fast egendom, se särskilt s. 14—17, 25—27, 34—45 och 48—56.

allra mest väsentliga vinningen av den extensiva begreppsbestämning som präglar avgränsningen av industritillbehören har emellertid utpekats reformens materiella huvudeffekt, den nämligen att begreppsbestämningen inte skulle splittra vad som reellt utgjorde en organisk enhet eller med andra ord vad som sammanbundes av en inre samhörighet. Enligt jordabalksutredningen låge det i öppen dag vilket värde detta skulle ha i panträttsligt avseende; helheten måste anses representera ett större värde än summan av komponenterna. Utredningens fabriksbesiktningar hade skapat klarhet om i vilken hög grad verkligheten lämnade belägg för de slutsatser som sålunda dragits. I sammanhanget underströk utredningen, att dess observationer beträffande den inre samhörigheten mellan de element som vore länkar i verksamheten på en fastighet där industriell verksamhet bedreves och beträffande fastighetsvärdets beroende av samhörighetens vidmakthållande inte hänförde sig blott till en mera kvalificerad krets av industriinventarier; alla element i industriutrustningen, i princip också helt ringa föremål, inbegrepes under uttalandena.[3] En begreppsbestämning som till industritillbehören sammanförde alla maskiner och andra inventarier med användning i den industriella verksamheten måste — hävdade utredningen — uppenbarligen leda till att en mängd i bokstavlig mening lösa (mobila) redskap komme att ingå i tillbehörskretsen. Inte minst denna konsekvens kunde vid ett traditionellt betraktande få projektet att te sig djärvt, kanske t. o. m. betänkligt. I och för sig vitsordades från utredningens sida att risken för bortföring av tillbehör förefölle större, när även lätt flyttbara föremål hänfördes till tillbehörskretsen; som remedier mot missbruk av sådan art tänkte sig utredningen därför vissa skyddsbestämmelser. Emellertid framhöll utredningen såsom den mest avgörande synpunkten i denna fråga, att ett bortfall av enstaka föremål mera sällan skulle allvarligt försämra en kreditgivares position. Den som gåve lån mot panträtt i en fabriksfastighet gjorde knappast sina säkerhetskalkyler på basis av en individuell värdering av varje enskild maskin eller utrustningsdetalj i övrigt; kreditgivaren företoge säkerligen endast en generell överslagsberäkning av vad inventarierna betydde för fastighetens totalvärde. Det mest relevanta intresset syntes vara, att fastighetsbegreppet och därigenom fastighetspanträtten omslöte alla slags inventarieelement som bidroge till produktionsutfallet.[4]

Efter denna presentation av bakgrunden skall framställningen helt ägnas åt att närmare belysa de skilda rekvisit paragrafen uppställer för att ett föremål skall utgöra industritillbehör.

Anknytningsobjektet för industritillbehören är som sagt *fastigheten som sådan*. För ett system som eftersträvar en extensiv tillbehörsbestämning beträffande industriell utrustning är tillbehörens direkta anknytning till fastigheten mer eller mindre ofrånkomlig, betonade jordabalksutredningen.[5] Utan en dylik oförmedlad anknytning skulle tillbehörskretsen inte kunna omsluta de maskiner och andra utrustningselement som inte är förbundna med byggnad. Här kommer i fråga alla de redskap av skilda slag som både används och mestadels

[3] SOU 1963: 55 s. 247 f.; jfr framställningen hos Westerlind a. a. s. 39 f.
[4] SOU 1963: 55 s. 248 ff.; jfr Westerlind a. a. s. 40.
[5] Se SOU 1963: 55 s. 252 f.

förvaras i det fria, t. ex. lyftkranar, eller är uppställda under något provisoriskt skydd mot nederbörd och vind. I propositionen angående lagen om vad som är fast egendom framhölls bl. a. att en okomplicerad och lättillämpad lagregel förutsätter, att man inte generellt söker spalta upp inventarierna med hänsyn till den mer eller mindre fasta förankring dessa har i en fabriksbyggnad.[6]

Vilken fastighet som helst kan emellertid inte komma i fråga som anknytningsobjekt för industritillbehör. Lagregeln kräver, att det skall vara en *"fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet"*.

Att industritillbehörsegenskapen förutsätter anknytning till en fastighet där industriell verksamhet på något sätt ingår i bilden är inte ens det en grundsats av sådan självklarhet, att den inte skulle behöva komma till uttryck. T. o. m. en bestämning av dylik elementär art skulle ha en praktisk mission att fylla; så kunde utan en sådan uppkomma spörsmålet, huruvida man till fastighet som används såsom upplagsplats för maskiner eller annan industriell utrustning borde redan med hänsyn därtill hänföra utrustningen såsom industritillbehör. Nu är det emellertid något mera än denna elementära avgränsning vilket lagregeln vill åstadkomma genom ifrågavarande rekvisit. Vilket industriellt inslag som helst räcker inte till för att göra fastighet godtagbar som anknytningsobjekt för industritillbehör; viss kvalifikation hos verksamheten förutsätts. Innebörden av den citerade rekvisitformuleringen är naturligtvis härvidlag avhängig av vilken tolkning som bör ges orden "industriell verksamhet".

I jordabalksutredningens lagtextformulering fanns i motsvarande sammanhang termen "industriell eller därmed jämförlig verksamhet".[7] Uttryckssättet var som utredningen själv angav[8] hämtat från LB-förslagen av år 1947 och 1960, där det begagnades vid angivande av vad som skulle utgöra byggnadstillbehör i den industriella miljön;[9] därvid talades om tillbehör till "fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet".[10] Med dessa "andra lokaler" avsåg LB "vissa reparationsverkstäder, provningsanstalter och laboratorier, som blivit särskilt konstruerade för sitt ändamål och tillförts sådan utrustning varom här är fråga". LB uttalade ytterligare att vid avgörandet, huruvida viss lokal skulle anses likställd med fabrik i förevarande hänseende, ledning syntes kunna hämtas av gränsdragningen i 1 § första stycket förordningen den 13 april 1883 (nr 16 s. 1) angående förlagsinteckning.[11]

Inte i någotdera hänseendet fann jordabalksutredningen det vara påkallat med en lika restriktiv begreppsuttydning som den LB lanserat; att tolkningen

[6] Prop. 1966: 24 s. 69; jfr s. 74.
[7] SOU 1963: 55 s. 11 (2 kap. 1 § andra st.; lagtexten), 254 och 337 f.
[8] SOU 1963: 55 s. 254.
[9] SOU 1947: 38 s. 12 (2 kap. 2 § första st.; lagtexten) och SOU 1960: 24 s. 15 (2 kap. 2 § första st.; lagtexten).
[10] Jfr lokutionen i 1895 års lag: "fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad" (3 § andra st.).
[11] SOU 1947: 38 s. 99. — Den åsyftade gränsdragningen i förlagsinteckningsförordningen innebar, att såsom industriell rörelse i förordningens mening skulle räknas allenast sådan för vilken i regel användes drivkraft om minst fem effektiva hästkrafter eller också minst tio arbetare.

måste bli vidare för utredningens del följde i viss utsträckning redan av det förhållandet, att utredningsförslaget inte uppställde den tvingande anknytningen till fabrik eller annan lokal, framhölls det. Vad först gällde verksamhetens art ansåg utredningen, att under beteckningen "industriell eller därmed jämförlig verksamhet" fölle inte bara de av LB exemplifierade rörelsegrenarna utan därutöver i allmänhet även rörelse av hantverkskaraktär som betjänar sig av maskinella hjälpmedel. Såvitt därefter angår förlagsinteckningsförordningens krav på vissa dimensioner beträffande driften ansåg utredningen i motsats till LB, att dylika fordringar inte vore ofrånkomligt motiverade i förevarande sammanhang.[12]

I lagrådsremissen angående lagen om vad som är fast egendom uttalade departementschefen, att enligt hans mening flera skäl talade mot att använda den vidsträckta formulering som jordabalksutredningen och före den LB förordat. Departementschefen fortsatte:[13] "Den förestående reformen av förlagsinteckningsinstitutet kommer sannolikt att göra det omöjligt att för tolkningen av det vidsträckta begreppet hämta ledning i [gällande] lagstiftning.[14] Dessutom måste en förstärkning av förlagsinteckningen i många fall radikalt minska behovet av att viss utrustning bedöms som fast egendom inom olika slag av företag, däribland dem, vilkas verksamhet inte klart faller in under begreppet 'industriell'. Bl. a. med hänsyn till det tidigare påtalade intresset av en klar gräns mellan sådana fastigheter, där industritillbehörskretsen skall tillämpas, och andra fastigheter, är det angeläget att formuleringen lämnar så litet utrymme för tvekan som möjligt när det gäller att avgöra till vilken kategori fastigheten skall räknas. Termen 'industriell verksamhet' är visserligen inte heller den helt klar till sin innebörd men det torde inte vara möjligt att finna en mer exakt formulering. Utredningen anser att den väsentliga skiljelinjen i förhållande till hantverk bör dras med hänsyn till om företaget använder maskinell utrustning resp. är helt inriktat på manuell verksamhet. En sådan gränsdragning förefaller dock med hänsyn till den förestående förstärkningen av förlagsinteckningsinstitutet onödigt vidsträckt. Med industriell verksamhet i stadgandets mening avses endast verksamhet, som är inriktad på produktion med maskinell utrustning av sådan omfattning, att den därför använda fastigheten eller lokalen påtagligt får sin prägel av denna verksamhet, s. k. fabriksindustri."

Vid lagrådsbehandlingen framträdde olika meningar i detta spörsmål. Enligt den uppfattning som en av ledamöterna anmälde[15] borde lagtexten uttryckligen ange "fabriksindustri eller därmed jämförlig verksamhet" som den form av industriell verksamhet varom här vore fråga. Övriga ledamöter var däremot av den åsikt som framgår av följande uttalande:[16] "Att uttrycket industriell verksamhet innebär en begränsning med avseende å rörelsens art är

[12] SOU 1963: 55 s. 337 f.
[13] Prop. 1966: 24 s. 93.
[14] Se numera lagen den 29 juli 1966 (nr 454) om företagsinteckning, ikraftträdd 1/7 1967.
[15] Se prop. 1966: 24 s. 119 f.
[16] Prop. 1966: 24 s. 118 f.

tydligt; vad departementschefen anför härom föranleder icke någon erinran. I vad mån i uttrycket ligger en begränsning med avseende å rörelsens storlek eller omfattning är däremot tveksamt. Så mycket torde dock vara klart, att uttrycket icke, såsom departementschefen sammanfattningsvis i specialmotiveringen antytt, innefattar en begränsning till enbart s. k. fabriksindustri. Av vad vi tidigare yttrat framgår, att det vore i hög grad önskvärt att tillämpningsområdet för reglerna om industritillbehör inskränktes till att avse endast sådana fastigheter varå bedrives en något mera omfattande industriell verksamhet. Det synes emellertid knappast görligt att uppdraga en sådan gränslinje med godtagbar klarhet utan att tillgripa något system med offentlig registrering av de fastigheter som skall anses som industrifastigheter. Denna utväg har emellertid avvisats. Något uttryck som med tillräcklig tydlighet skulle ange den i och för sig önskvärda begränsningen torde knappast stå till buds. Kravet på nödig klarhet och därmed rättssäkerhet föranleder därför, att man nödgas avstå från ytterligare inskränkning av tillämpningsområdet utöver den som ligger i att verksamheten skall vara industriell. Till belysning av vad förslaget får anses innebära må som exempel anges, att om ägaren till en hyresfastighet inreder en källarlokal för någon industriell verksamhet eller om ägaren till en villafastighet inrättat garaget, beläget i villan eller utgörande en fristående byggnad, för sådant ändamål, den maskinella utrustningen blir fast egendom."

Departementschefen förklarade i anledning av det sist återgivna lagrådsuttalandet, att med beaktande av bl. a. kravet på nödig klarhet och rättssäkerhet intet syntes vara att erinra mot att tillbehörsreglerna i enlighet med lagrådsmajoritetens uppfattning erhölle ett ganska vidsträckt tillämpningsområde. Han tillfogade, att reglerna likväl inte torde få någon större ekonomisk betydelse i andra fall än dem som åsyftas i lagrådsremissen, nämligen där den maskinella utrustningen används i egentlig fabriksindustri.[17]

Sammanfattningsvis kan alltså noteras att "industriell verksamhet" i förevarande lagrum bör tolkas så, att orden avser produktion av varor med maskinella hjälpmedel men inte innefattar något minimikrav beträffande rörelsens storlek eller omfattning i övrigt. Å ena sidan bör fördenskull beaktas att hantverk som bedrivs utan maskinell utrustning, reparationsrörelse och laboratorieverksamhet normalt inte kan bedömas som industriell verksamhet. Å andra sidan faller även produktion som är av så ringa storleksordning, att bara en enstaka maskin används, under begreppet.[18]

Härefter skall så uppmärksammas vad som avsetts vara innebörden av ifrågavarande rekvisitformulering i vad däri utsägs att som anknytningsfastighet godtas endast sådan som helt eller delvis "ä r i n r ä t t a d" för den industriella verksamheten. Det jämförliga förbehållet i jordabalksutredningens för-

[17] Prop. 1966: 24 s. 130.

[18] Jfr Nordström, Lagen om företagsinteckning (Sthlm 1966) s. 14 och 36 f. Där anmärks att "det för gränsen mellan fast och lös egendom betydelsefulla begreppet industriell verksamhet" inte har en fullt klar innebörd. I sammanhanget rekommenderas att kreditgivare i sådana fall då det kan vara tveksamt, huruvida en viss verksamhet är att hänföra till industriell verksamhet eller inte, förser sig med såväl fastighets- som företagsinteckningar, så att han får säkerhet i den maskinella utrustningen vare sig denna kommer att betraktas som fast eller som lös egendom.

slag var, att på fastigheten "bedrives eller under någon tid av de senast förflutna två åren bedrivits" verksamheten i fråga. Tidsbestämmelsen ansågs nödvändig med hänsyn till inteckningshavarna. Utan denna bestämmelse skulle den industriella utrustningen ha upphört att vara fastighetstillbehör redan vid den tidpunkt då driften av någon anledning nedlades.[19] Den sålunda föreslagna tvåårsregeln utsattes emellertid för kritik under remissbehandlingen av utredningsbetänkandet. Man syntes visserligen biträda meningen, att följden av en driftsnedläggelse inte borde vara att den kanske mest betydande delen av kreditunderlaget fölle bort, men man ansåg en bestämd gräns av två år olämplig. I allmänhet var man av den uppfattningen, att utrustningen borde utgöra del av pantobjektet så länge den funnes kvar på fastigheten.[20] Också i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom anfördes att inteckningshavaren bör i princip ha möjlighet att utnyttja kreditunderlaget så länge det finns kvar på fastigheten. Departementschefen uttalade den åsikten, att det föreliggande problemet får sin mest logiska och effektiva lösning, om man väljer samma metod som i 1895 års lag begagnades beträffande tillbehör till fabrikslokal; där talades ju om fasta maskiner såsom tillbehör till fabrik eller annan för industriell verksamhet "inrättad" byggnad. Intill dess byggnaden inrättades för annat ändamål, exempelvis som bostadsfastighet, var sagda utrustning alltså — anförde departementschefen — att karakterisera som fabrikstillbehör. På liknande sätt syntes man, enligt hans mening, med jordabalksutredningens förslag som utgångspunkt kunna föreskriva, att industriutrustning, som avses i förevarande paragraf, för att utgöra industritillbehör skulle som anknytningsobjekt ha fastighet som helt eller delvis "är inrättad" för den ifrågakomna industriella verksamheten.[21] — Som det återgivna departementschefsanförandet i ämnet gett vid handen har följaktligen ordet inrättad en i sammanhanget väsentligt temporal innebörd; så länge fastigheten bibehåller den struktur som ordet implicerar,[22] kvarstår industritillbehörsegenskapen utan hinder av att driften nedlagts.

Att fastigheten "helt eller delvis" skall ha den nyss behandlade strukturen klargör definitivt att godtagbara anknytningsobjekt för industritillbehör är inte bara fastigheter som exklusivt exploateras för industriändamål. Också fastigheter som till en del utnyttjas för andra ändamål än industriella kan således ha industritillbehör. Så får exempelvis jordbruksfastighet på vilken fastighetsägaren utöver jordbruksrörelsen bedriver en industriell verksamhet ett tillbehörsbestånd som delvis bestäms enligt reglerna om industritillbehör men i övrigt enligt 1 och 2 §§. Viktigt att beakta är just detta, att JB inte

[19] SOU 1963: 55 s. 255.
[20] Jfr prop. 1966: 24 s. 93.
[21] Prop. 1966: 24 s. 93 f.
[22] Vad som in casu menas med att "fastighet" är "inrättad" för industriell verksamhet är väl inte lika givet som innebörden enligt 1895 års lag av att "lokal" skulle vara "inrättad" för sådan verksamhet. Beträffande fastighet där den industriella verksamheten inte begagnar sig av utrymmen under tak skulle möjligen kriteriet inrättad ibland vara mindre gripbart. Mestadels torde dock även i sist angivna fall kunna avgöras huruvida det finns konkreta indikationer på den speciella struktur hos fastigheten eller del därav varom här är fråga.

alls förutsätter en indelning i "industrifastigheter" och andra fastigheter. En inskränkning av industritillbehörsbegreppet till att avse enbart fastigheter med industriell verksamhet såsom dominerande framtoning skulle ha varit i sak omotiverad och skulle i tillämpningen ha vållat betydande tolkningsbekymmer.[23] Mot bakgrunden av vad som här framhållits torde man över huvud taget böra på tal om industritillbehör undvika termen industrifastighet.

Sedan kraven på anknytningsobjektet nu ventilerats, skall uppmärksamheten överflyttas till vad som fordras beträffande arten av utrustning. Spörsmålet gäller med andra ord vilka närmare utrustningselement JB accepterar som industritillbehör. Härvidlag meddelas som *huvudregel* den bestämningen, att det skall vara fråga om *"maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna"*.

Som förut framgått hade jordabalksutredningen uttalat sig för att alla element i industriutrustningen, i princip också helt ringa föremål, borde inbegripas under industritillbehören. Närmare bestämt innebar den av utredningen föreslagna regleringen i denna del, att alla maskiner och andra utrustningselement "som tillförts fastigheten för att å eller i anslutning till denna användas i verksamheten" skulle utgöra industritillbehör. Syftet med en sådan utrerat vidsträckt tillbehörsbestämning var som sagt att gränsen mellan fast och lös egendom skulle bli tydlig i det konkrets fallet samt att gränsdragningen inte skulle splittra den organiska enhet som de till produktionen samverkande faktorerna kunde anses utgöra. Vid sin analys av utredningsförslaget anförde emellertid departementschefen i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom den meningen, att utrustningselement, som är mycket lätt flyttbara och därför har en svag yttre anknytning till fastigheten, i allmänhet knappast torde kunna anses representera något mera väsentligt värde som objekt för fastighetsinteckning.[24] Med direkt sikte på hur man mot bakgrunden av detta betraktelsesätt lämpligen borde förändra ifrågavarande regelutformning i jordabalksutredningens förslag uttalade departementschefen därefter:[25] "En lösning som ligger nära till hands är — — — att visserligen i huvuddragen följa utredningsförslaget men — med risk för att gränsen då inte kan dras lika exakt som utredningen gjort — utesluta den mest lättrörliga utrustningen från kretsen av tillbehör. För en sådan uteslutning talar den omständigheten att säkerhetsvärdet av utrustning, som avses här, synes kunna tillgodogöras bättre genom en inteckningsform som hänför sig till rörelsen än genom fastighetsinteckning. Som en lämplig sådan form framstår den företagsinteckning varom lagförslag utarbetats på grundval av förlagsinteckningskommitténs förslag. En inskränkning av tillbehörsbegreppet bör alltså ta sikte på att utesluta sådan utrustning, som saknar större värde för fastighetskrediten, därför att den har allt för svag anknytning till fastigheten. Det väsentliga är då att låta tillbehörskretsen omfatta den tyngre och mer permanenta maskinella utrustningen. — — — Utrustning, som tillförts fastigheten inte för att användas främst på denna utan för att användas 'i anslutning till denna', bör uteslutas

[23] Jfr SOU 1963: 55 s. 337.
[24] Se prop. 1966: 24 s. 69 ff. och Westerlind, Vad som är fast egendom s. 52 f.
[25] Prop. 1966: 24 s. 73.

från kretsen av tillbehör. Härigenom kommer de externa transportmedlen att undantas från kretsen av industritillbehör,[26] och man undgår komplikationerna av de föreslagna 'baseringsreglerna'.[27] Utrustning, som tillförts fastigheten för att användas på denna, bör emellertid normalt kunna utgöra tillbehör. Ett krav på användning 'uteslutande' på fastigheten skulle kunna få olämpliga konsekvenser exempelvis i det fall, då avsikten är att en maskin skall användas huvudsakligen inom en och samma fastighet men meningen är att den också skall kunna brukas på en angränsande fastighet inom ett och samma fabriksområde. En sådan maskin bör kunna utgöra fastighetstillbehör.[28] En lämplig avvägning torde nås om kravet utformas så att föremålet skall ha tillförts en fastighet för att användas huvudsakligen på denna. I ändamålsbestämningen ligger att användningen skall vara koncentrerad till fastigheten i fråga, utan att detta därför behöver hindra, att föremålet i mindre utsträckning kommer till användning utanför fastigheten."

De uti ifrågavarande huvudregel förekommande orden "att användas i verksamheten huvudsakligen på denna" åstadkommer sålunda i sig den inskränkningen av jordabalksutredningens industritillbehörsbestånd, att däri ingående externa transportmedel (externa markfordon och båtar med en nettodräktighet under tre registerton;[29] luftfartyg var uteslutna redan enligt utredningens regelutformning) faller utanför tillbehörskretsen.[30] Till förebyggande av att den citerade formuleringen får medföra en mera restriktiv gränsdragning än som därmed avsetts är det viktigt att beakta den av departementschefen betonade innebörden av ordet huvudsakligen; formuleringen innefattar som framgått inte i alla situationer ett rigoröst krav på användning "uteslutande" på fastigheten.

Till den nu kommenterade huvudregeln, att som industritillbehör skall anses "maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna", knyter paragrafen den i sista punkten upptagna direkta *undantagsregeln,* att *"fordon, kontorsutrustning och hand-*

[26] Jfr prop. 1966: 24 s. 94.

[27] Enligt jordabalksutredningens regelförslag skulle externt använt föremål vilket kunde ha anknytning till flera fastigheter höra till den vartill närmaste anknytning funnes; av betydelse skulle därvid vara å vilken fastighet föremålet normalt vore stationerat, vilken fastighet det främst betjänade, till vilken fastighet det i bokföringen räknades och annat jämförligt förhållande (2 kap. 1 § andra st. andra p. i jordabalksutredningens jordabalksförslag).

[28] Jfr prop. 1966: 24 s. 94.

[29] Jfr SOU 1963: 55 s. 258.

[30] Teoretiskt sett skulle möjligen lagtextens avvikelse på denna punkt från förlagan i utredningsförslaget kunna innebära en förträngning av tillbehörskretsen inte bara såvitt angår de externa transportmedlen. Såsom närmare klargörs i utredningens bet. var emellertid motivet för formuleringen "i anslutning till fastigheten" just att de externa fordonen skulle bli inbegripna; fastigheten skulle betraktas som "baseringspunkt" för dessa. Se SOU 1963: 55 s. 255 och 256 ff. I praktiken torde väl med den mening utredningen inlade i orden "att användas i verksamheten ——— i anslutning till fastigheten" knappast ha kommit i fråga att såsom tillbehör räkna andra externt använda utrustningselement än just fordon.

verktyg" dock inte ingår bland industritillbehören och sålunda inte hör till fastigheten.

Såsom motiv för denna undantagsbestämmelse, som infördes vid departementsbehandlingen av förslaget till lag om vad som är fast egendom och inte hade någon motsvarighet i jordabalksutredningens förslag, uttalade departementschefen, att den begränsning som ligger redan i huvudregelns formulering ("att användas i verksamheten huvudsakligen på denna") uppenbarligen inte vore tillräcklig, om man ville undvika att lätt flyttbar utrustning räknades som tillbehör.[31] Ytterligare utvecklade departementschefen denna mening genom att anföra:[32] "Vissa grupper av föremål kan urskiljas som mer lättskingrade än andra. I första hand tänker jag här på andra fordon än dem som är avsedda för rent externa transporter, exempelvis traktorer och truckar. Dessa fordon kan självfallet mycket lätt flyttas från den industrifastighet där de ursprungligen placerats, även om avsikten från början inte varit annan än att de skulle användas enbart där. En annan grupp av föremål, som till sin natur är utpräglat lätt flyttbara, är handverktygen. Sådana verktyg, som brukaren utan svårighet kan bära med sig, bör inte utgöra fastighetstillbehör. En tredje grupp av föremål, som i allmänhet är lätt flyttbara och saknar större kreditvärde, är inventarier på kontor, exempelvis kontorsmöbler och mindre kontorsmaskiner. Inte heller dessa bör enligt min mening bedömas som industritillbehör. Den omständigheten att den av jordabalksutredningen föreslagna vidsträckta tillbehörsregeln avser endast fastigheter där industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs utgör ——— ett motiv för en viss begränsning av tillbehörskretsen. En extensiv tillbehörsbestämning kan vålla gränsdragningsproblem i de fall då en och samma fastighet används för såväl industriell som annan verksamhet, exempelvis om på en fastighet drivs både jordbruk och sågverksrörelse.[33] Den utrustning som används i sågverksrörelsen skall utgöra fastighetstillbehör, däremot inte lantbruksutrustningen. Om samma utrustning används för båda ändamålen, uppstår tvekan huruvida utrustningen är fast eller lös egendom. Följden kan då lätt bli konkurrens mellan innehavare av fastighets- resp. företagsinteckning. Eftersom det är transportmedel och handverktyg av olika slag som främst kan tänkas komma till användning inom såväl industriell som annan rörelse på en och samma fastighet utgör det nu anförda ytterligare skäl för att utesluta de berörda kategorierna av föremål från kretsen av fastighetstillbehör. Härigenom främjas också en viss enhetlighet vid jämförelse mellan å ena sidan industrifastigheter[34] och å andra jordbruks- och affärsfastigheter. Man torde nämligen med en sådan begränsning som den föreslagna endast mera sällan påträffa utrustning, som är fastighetstillbehör om den används i industriell verksamhet men lös egendom om den används i annan rörelse."

[31] Prop. 1966: 24 s. 73.
[32] Prop. 1966: 24 s. 74.
[33] Att reglerna om industritillbehör har sin fulla tillämpning, oaktat den industriella verksamheten blott representerar en del utav fastighetens utnyttjande, har understrukits i det föregående.
[34] Ang. termen industrifastighet och dess begagnande i samband med begreppet industritillbehör, se här ovan.

Vad först angår fordon innebär det totala undantagandet av dessa, att inte bara de för externt bruk avsedda fordonen (se ovan) utan även de fordon som uteslutande används på fastighetens eget område eller inom ett för flera fastigheter gemensamt industriområde faller utanför industritillbehören ("interna" fordon). Typiska interna fordon som traktorer, truckar och bandvagnar utgör alltså lös egendom.

Enligt uttalande i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom bör viss ledning för tolkningen av begreppet fordon kunna hämtas i vägtrafikförordningen den 28 september 1951 (nr 648). Jämlikt den uttryckliga regeln i 1 § 1 mom. vägtrafikförordningen förstås i denna — påpekade propositionen — med fordon "varje anordning på hjul, band eller medar som är inrättad för färd på marken och inte löper på skenor". Finge "fordon" sin uttydning i enlighet med sagda definition och dess underlag i förarbetena till vägtrafikförordningen, kunde uppenbarligen hjulförsedda "anordningar" endast i mycket begränsad utsträckning komma att utgöra industritillbehör. Av hjulförsedda "anordningar" i det industriella sammanhanget fölle egentligen endast två kategorier utanför ifrågavarande fordonsbegrepp, nämligen dels sådana som löper på skenor, t. ex. lyftkranar och traverser, dels sådana normalt stationära apparater som försetts med hjul endast för att en begränsad förflyttning skulle underlättas. På dessa sistnämnda apparater vore hjulen ibland frånkopplade, när apparaterna befunne sig stationärt uppställda; att apparaterna inte inbegrepes under vägtrafikförordningens fordonsdefinition berodde på att de inte kunde anses vara "inrättade för färd på marken."[35]

Tredje lagutskottet framhöll beträffande propositionens sålunda gjorda hänvisning till vägtrafikförordningen, att den torde innebära att vägledande skall vara de regler som i förevarande hänseende för det dåvarande (år 1966) gällde i vägtrafikförordningen och inte de regler som till äventyrs sedermera kan komma att gälla. Utskottet påpekade vidare, att vägtrafikförordningens fordonsbegrepp inte inbegriper lokomotiv och järnvägsvagnar vilka sålunda, där de används inom industriområde, skulle komma att hänföras till fastighetstillbehören, oaktat de enligt normalt språkbruk kunde anses som fordon. Hänvisningen i propositionen präglades därför enligt utskottet inte av fullständig klarhet men ledde till ett även enligt utskottets mening lämpligt resultat, nämligen att bl. a. fordon på skenor komme att hänföras till fastigheten, om de huvudsakligen används där.[36]

Med kontorsutrustning torde — enligt vad som uttalades i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom — i förevarande sammanhang böra förstås alla inventarier som har sin väsentliga användning inom kontorsverksamheten. Hit bör normalt räknas dels alla kontorsmöbler som skrivbord, stolar, hyllor, skåp, mattor, armatur, dels alla typiska kontorsmaskiner såsom skriv- och räknemaskiner och talregistreringsapparater. Ett problem kan de stora databehandlings- och dupliceringsmaskinerna innebära, medgav propositionen. Databehandlingsmaskiner används i allt större utsträckning inom industrien såväl inom den egentliga produktionen som inom den ad-

[35] Prop. 1966: 24 s. 94.
[36] Tredje lagutskottets utl. 1966: 27 s. 37.

ministrativa, kontorsmässiga verksamheten. En sådan apparat torde, om den uteslutande används "på kontorssidan", böra räknas som kontorsmaskin men annars som industritillbehör, förklarades det i propositionen. Likaså bör en dupliceringsmaskin som används inom administrationen bedömas som ett kontorsinventarium men en dupliceringsmaskin, som används i ett tryckeri som ett led i produktionen, såsom industritillbehör.[37]

Undantagskategorien handverktyg, slutligen, får väl anses vara tämligen lätt urskiljbar. Också beträffande tolkningen av detta begrepp gjordes emellertid vissa vägledande uttalanden i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom. Med handverktyg avses, hette det, sådana verktyg som brukaren utan svårighet kan bära med sig ensam. Hit bör alltså räknas sådana typiska småverktyg som hammare, tänger, filar m. m. men även sådana något större verktyg av maskintyp som vissa mototsågar, tryckluftsborrar och svetsaggregat. I praktiken kan väl stundom uppstå tvekan, om ett visst instrument eller verktyg är att anse som handverktyg. Någon större betydelse i det särskilda fallet för fastighetskrediten torde en sådan osäkerhet dock knappast kunna få. Viss ledning vid avgörandet av vad som normalt bör bedömas som handverktyg kan för övrigt erhållas av de meddelanden som publiceras av Tekniska nomenklaturcentralen, anfördes det i propositionen.[38]

4 §

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han förvärvat under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet icke till fastigheten så länge villkoret gäller.

Ingår föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, i företagsintecknad verksamhet och har föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand genom att fastighetsägaren förvärvat verksamheten eller näringsidkaren förvärvat fastigheten, hör föremålet likväl icke till fastigheten, om det icke upphört att svara för inteckningen eller, i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om icke sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningshavaren före utgången av angivna tid väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsmyndigheten för det område där fas-

[37] Prop. 1966: 24 s. 95.
[38] Prop. 1966: 24 s. 95.

tigheten ligger, hör föremålet ej till fastigheten, om icke två månader förflutit från det talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

Paragrafen är till större delen överensstämmande med 5 § lagen om vad som är fast egendom.

Första stycket. Det jämförbara stadgandet i 1895 års lag fanns upptaget i 4 § första stycket första punkten.

De grundläggande tillbehörsreglerna i 1895 års lag — 2 och 3 §§ — kan sägas ha vilat på förutsättningen, att samma person ägde den fasta egendomen och de byggnader eller andra föremål vilka reglerna utpekade som tillbehör. Förutsättningen var emellertid inte alls utsagd uti reglerna i fråga; tvärtom proklamerade dessa kategoriskt, att respektive föremål skulle utgöra tillbehör. Att förbehållet om överensstämmelse mellan äganderätten till den fasta egendomen och äganderätten till föremålen likväl gällde kom i stället till uttryck genom den efterföljande regeln i 4 § första stycket första punkten. Den var utformad som en undantagsbestämmelse och föreskrev att, hade någon "efter särskilt stadgande eller på annan emot envar gällande grund äganderätt till byggnad eller annat, som, efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fasta egendom höra", då skulle detta inte räknas till den fasta egendomen.

I princip är JB i nu angivna hänseende uppbyggd på samma sätt som 1895 års lag. De tidigare paragrafer i förevarande kapitel, 1—3 §§, vilka medelst där närmare angivna definitioner och exemplifikationer klassificerat vissa föremål som tillbehör till den fastighet vartill de omedelbart eller medelbart anknyter har inte såsom en uttrycklig betingelse för tillbehörsegenskapen uppställt, att föremålen är i samma ägo som fastigheten. Klassificeringen har utgått från det normala läget, att äganderättsförhållandena är överensstämmande, men i sin kategoriska lydelse träffar den dock också föremål i annans ägo än fastighetsägarens. I den mån inkongruens i äganderättsförhållandena avses skola ha betydelse, fordras följaktligen liksom i 1895 års lag att det föreskrivs direkta undantag från vad de grundläggande tillbehörsreglerna ger vid handen. Det är ett par undantag av sådant slag som stadgas i förevarande stycke.[1]

Första punkten. Undantagsbestämmelsen avser den situationen, att någon annan än fastighetsägaren — en nyttjanderättshavare eller eljest annan person än fastighetsägaren — tillfört fastigheten föremål vartill antingen han själv eller också någon annan, dock inte fastighetsägaren, har äganderätten. Härom förklarar lagtexten som synes, att föremålet inte hör till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.

Frågan om den lämpligaste utformningen av en bestämmelse i det nu aktuella ämnet ventilerades av LB dels i 1909 års jordabalksbetänkande och dels i 1947 års jordabalksbetänkande.[2] Utgångspunkten var därvid att förut

[1] Jfr prop. 1966: 24 s. 95 f. och 120 f. (lagrådets utl.).
[2] Se LBs bet. 1909 s. 104 f. och SOU 1947: 38 s. 102 ff. samt Westerlind, Vad som är fast egendom s. 20 f. och 28 ff.

omförmälda regelavfattning i 1895 års lag inte ansågs ägnad att ge tillräcklig ledning åt rättstillämpningen. Den lydelse LB förordade i 1947 års jordabalksförslag var i huvudsaklig utsträckning densamma som den JB upptar. Så hette det i 1947 års formulering att "har föremål, som avses i [1 eller 2 §], tillförts fastigheten av nyttjanderättshavare eller annan, skall föremålet ej utgöra tillbehör till fastigheten, med mindre det förvärvats av ägaren till denna eller enligt lag skall kvarbliva därå".[3] Med slutorden ("eller enligt lag skall kvarbliva" å fastigheten) sade sig LB avse närmast det fall, att arrendator tillfört fastighet gödsel; denna finge enligt 2 kap. 19 § nyttjanderättslagen inte bortföras från fastigheten — anmärkte LB — och gödseln borde vid sådant förhållande räknas som tillbehör oavsett om den förvärvats av fastighetsägaren.[4]

Nyssnämnda slutord i LBs textförslag utmönstrades vid departementsbehandlingen. Departementschefen yttrade i lagrådsremissen angående lagen om vad som är fast egendom, att i princip ingenting vore att erinra mot vad LB uttalat om att fastigheten tillförd gödsel under alla förhållanden borde anses som tillbehör. Uttryckligt stadgande som anspelade på den speciella situationen ansåg han emellertid inte vara nödvändigt.[5]

Sin slutgiltiga lydelse erhöll därefter förevarande bestämmelse i enlighet med visst jämkningsförslag från lagrådets sida vid granskningen av nyssnämnda lagrådsremiss. Så ansåg lagrådet det vara tillrådligt, att reservationen om att tillbehörsegenskap likväl skulle inträda förklarades uttryckligen avse inte endast det fallet, att fastighetsägaren förvärvar föremålet, utan också det läget, att ägaren av föremålet övertar fastigheten. En formulering som svarade även mot det sist angivna läget ernåddes om reservationen angavs allmänt röra de fallen då föremål och fastighet kommit i samme ägares hand.[6]

Tydligt är att nu kommenterade bestämmelse med sin jämförelsevis generella utformning tar sikte på flera förhållanden som inbördes kan vara varandra ganska olika. I förgrunden för uppmärksamheten står av naturliga skäl de situationer, då det är en nyttjanderättshavare som tillfört fastigheten något föremål.[7] Såsom exempel på vad bestämmelsen avser såvitt rör nyttjanderättshavare anförde LB bl. a., att en hyresgäst anskaffat en korkmatta till sin lägenhet.[8] Detsamma kan förstås gälla sådana av hyresgästen installerade föremål som kaminer.[9] Numera än aktuellare ting i hyresgästsituationen är väl kylskåp, elektriska spisar och jämförlig köksutrustning. I samtliga dessa exem-

[3] 2 kap. 4 §. Uti 1960 års jordabalksförslag gjordes en mindre jämkning av redaktionell art; formuleringen där var: "Har föremål ——— av nyttjanderättshavare eller eljest av annan än ägaren, skall ———."
[4] SOU 1947: 38 s. 106.
[5] Prop. 1966: 24 s. 96.
[6] Prop. 1966: 24 s. 120; jfr s. 131.
[7] Det säger sig självt, att en primär uppgift för förevarande undantagsbestämmelse måste vara att med avseende på dessa i praktiken frekventa situationer garantera det "främmande" intresset. Lagrådet uttalade uttryckligen, att det skydd bestämmelsen beredde nyttjanderättshavare synes betryggande; se prop. 1966: 24 s. 121.
[8] SOU 1947: 38 s. 106.
[9] Se Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 34.

pelfall kvarstår hyresgästens äganderätt till föremålet och bevarar detta sin karaktär av lös egendom, trots att det uppvisar de yttre indikationerna på att vara tillbehör. Vid sin avflyttning äger hyresgästen föra med sig föremålet, låt vara mot skyldighet att reparera eller ersätta skada som eventuellt kan ha orsakats å byggnaden genom infogandet eller borttagandet. Hans äganderätt till föremålet står sig även gentemot ny ägare av fastigheten, såvida hyresgästen alltjämt är i besittning av lägenheten.[10] Andra praktiska exempel på situationer med nyttjanderättshavare hänför sig till förhållandena vid arrende. Härvid kan naturligtvis samma tillförda föremål komma i fråga som uti de nyss berörda hyresgästfallen. Ett exempel med specifik anknytning till arrendesituationen är emellertid, att nyttjanderättshavaren uppfört ett s. k. överloppshus,[11] d. v. s. byggnad som avses i 8 kap. 21 § JB; sagda lagrum meddelar särskilda föreskrifter angående arrendators befogenhet att bortföra dylik byggnad ävensom viss annan egendom (fruktträd m. m.) som arrendatorn kan ha tillfört fastigheten utanför ramen av vad som ålegat honom. I det fallet att en byggnad av nyss angivet skäl inte utgör tillbehör till fastigheten blir, såsom LB påpekade,[12] självfallet de föremål med anknytning till byggnaden vilka annars skulle ha blivit byggnadstillbehör och därigenom fast egendom likaledes lös egendom.[13]

Emellertid kan det rättsförhållande som ligger till grund för att annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål vara jämväl av annan karaktär än nyttjanderätt.[14] Härvid kan — såsom LB i detta hänseende exemplifierade förevarande bestämmelse[15] — vara fråga om födorådstagare, som anskaffat en kamin till sin i födorådet ingående bostad, eller ett elektricitetsverk, som uppsatt mätapparater i en fastighet.[16]

Förevarande bestämmelse omfattar dessutom väl att märka sådana fall, då — utan att allmänna regler om s. k. accession[17] äger tillämpning — föremål tillförts fastighet utan stöd av något som helst rättsförhållande, vare sig detta tillförande skett på grund av misstag eller med kännedom om bristen i befogenheten.[18] LB uttalade med avseende å dessa situationer, att det kunde

[10] Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 34. Jfr dock vad nedan anmärks ang. bortföringsrättens regelmässiga tidsbegränsning.
[11] Jfr SOU 1947: 38 s. 106.
[12] SOU 1947: 38 s. 106.
[13] Jfr NJA 1909 s. 297.
[14] Lagrådets förut omnämnda uttalande (se not 7 å s. 163), att det skydd förevarande undantagsbestämmelse bereder synes betryggande, får givetvis anses inbegripa även rättighetshavare som nu avses.
[15] SOU 1947: 38 s. 106.
[16] En speciell typ av inkongruens emellan äganderätten till fastighet och äganderätten till föremål vilka är tillförda denna skapar bestämmelserna om återlösen av exproprierad fastighet. Enligt 70 § expropriationslagen är den, som genom återlösenåtgärden frånhänds fastigheten, under viss förutsättning berättigad att bortföra föremålen. Jfr härom SOU 1947: 38 s. 103, där också andra exempel på nu åsyftade rättsförhållanden lämnas.
[17] Se därom mera här nedan.
[18] SOU 1947: 38 s. 106 och prop. 1966: 24 s. 76.

ifrågasättas om bestämmelsen härvidlag går för långt. Måhända borde ett föremål i stället, fortsatte LB, få tillbehörskaraktär, när den som anbringat det i en fastighet inte kan åberopa någon rättsgrund härför. En sådan mening skulle dock enligt LBs åsikt kunna leda till otillfredsställande resultat, särskilt om föremålet hade stort värde och åtgärden skedde på grund av ursäktligt förbiseende. Den som utan rätt anbringat något på en fastighet kunde emellertid bli skadeståndsskyldig enligt allmänna regler, framhöll LB.[19] Propositionen angående lagen om vad som är fast egendom instämde i detta uttalande.[20]

Angående innebörden i ordet tillfört är ledning uppenbarligen att söka i de anknytningsrekvisit som uppställts i 1—3 §§. Beträffande byggnadstillbehören i 2 § är förstås termen försedd den som korresponderar med "tillfört". Visavi industritillbehören kan i detta avseende knappast uppkomma tvekan, eftersom anknytningen såvitt rör dessa just uttrycks med begagnande av verbet tillföra (se 3 §).[21]

De förvärv varigenom inkongruensen i äganderättsförhållandena hävs och tillbehörsegenskap inträder enligt omförmälda reservation i bestämmelsen behöver inte alltid ske genom uttryckligt överlåtelseavtal, poängterade LB. Förvärvet kan ibland framgå av de föreliggande omständigheterna, t. ex. om hyresgästen ersätter en av honom skadad inredningsdetalj eller om fastighetsägaren tillförbinder hyresgästen att bekosta en viss anordning med det för båda parterna uppenbara syftet, att denna skall bibehållas i fastigheten även efter hyresgästens avflyttning. Stundom kan fastighetsägaren vidare göra ett förvärv i enlighet med allmänna rättsregler om accession[22] eller specifikation.[23] LB påpekade slutligen i detta sammanhang, att den rätt att bortföra föremål som tillkommer nyttjanderättshavare och andra inte kan göras gällande under hur lång tid som helst efter det besittningsrätten till fastigheten upphört. De legala bortföringsrättigheterna är nämligen regelmässigt tidsbegränsade genom uttryckliga föreskrifter, och även där sådana saknas, torde man kunna anta, att en motsvarande regel skall upprätthållas.[24] Åtminstone när en längre tid förflutit efter det sakägarens rättsförhållande till fastighetsägaren upphört utan att den förre gjort sin sakrätt gällande, får denna alltså — betonade LB — anses ha utslocknat och föremålet ha blivit tillbehör till fastigheten.[25]

När inkongruensen i äganderättsförhållandena hävs och tillbehörsegenskap alltså inträder, följer naturligtvis härav att de särskilda sakrätter som kan ha belastat föremålet, när det var lös egendom, upphör att gälla.[26]

Till sist må anmärkas att, enligt vad lagrådet uttalade, den omständigheten att föremål är utmätt måste anses utgöra ett hinder mot att föremålet och fas-

[19] SOU 1947: 38 s. 106.
[20] Prop. 1966: 24 s. 76.
[21] Jfr allmänt ett uttalande i prop. 1966: 24 s. 96.
[22] Se t. ex. 8 kap. 2 § byggningabalken.
[23] Se t. ex. 13 kap. 2 § äldre ärvdabalken.
[24] Jfr NJA 1933 s. 447.
[25] SOU 1947: 38 s. 107. Jfr prop. 1966: 24 s. 96.
[26] Detta underströks särskilt av lagrådet; se prop. 1966: 24 s. 121.

tigheten skulle kunna i förevarande bestämmelses innebörd komma i samme ägares hand.[27]

Andra punkten. Denna undantagsbestämmelse hänför sig till den situationen, att det är fastighetsägaren själv som tillfört fastigheten föremål i annans ägo. Undantaget i fråga har som synes en tämligen begränsad räckvidd. Bestämmelsen innebär ju, att inträdet av tillbehörsegenskap skall vara uteslutet enbart vad angår föremål som enligt 3 § skulle utgöra industritillbehör; beträffande dylika föremål stadgas här på samma sätt som i första punkten att tillbehörsegenskap inträder endast försåvitt inkongruensen i äganderättsförhållandena hävs. Tillbehörsnormerna i 1 och 2 §§ berörs däremot inte alls av förevarande undantagsbestämmelse; att det är av annan person ägda föremål som fastighetsägaren tillför sin fastighet föranleder intet förbehåll beträffande giltigheten av tillbehörsbestämningen i sistnämnda båda paragrafer. Detta betyder att ägaren av föremål enligt 1 eller 2 §, sedan det av fastighetsägaren införlivats med fastigheten, aldrig kan gentemot tredje man rikta anspråk på att återfå föremålet.[28] I vad mån sådant anspråk kan riktas mot just den fastighetsägare som vidtog införlivandet skall behandlas i ett senare sammanhang.

När fastighetsägaren tillför sin fastighet föremål som ägs av annan är det i praktiken ettdera av två typfall som har aktualitet, nämligen antingen det fallet, att fastighetsägaren förhyrt föremålet, eller också det, att han förvärvat föremålet under äganderättsförbehåll varigenom äganderätten alltså kvarstår hos säljaren. I den fortsatta framställningen rörande förevarande undantagsbestämmelse skall göras åtskillnad mellan dessa båda typfall, förhyrningsfallen och fallen med äganderättsförbehåll.

Vad först angår förhyrningsfallen må inledningsvis nämnas att dessa knappast torde ha varit inbegripna under den undantagsregel 1895 års lag meddelade i 4 § första stycket första punkten. Ett mera bestämt konstaterande härom kan inte göras; sagda regel var, såsom påtalats av LB under skilda faser av jordabalksrevisionen, inte fullt klar beträffande sin räckvidd.[29] Huruvida den omformulering som förordades i LBs betänkande av år 1909 avsåg att låta regeln omfatta förhyrningsfallen är likaså tveksamt; i motiven fördes dessa inte alls på tal.[30] Uti LBs betänkande av år 1947 mötte däremot ett direkt uttalande beträffande förhyrningsfallen. Däri förklarades att den i betänkandet föreslagna undantagsregleringen angående tillbehörsläget vid inkongruens i äganderättsförhållandena inte rörde dessa fall. Det enda undantagsstadgande som intresserar i förevarande sammanhang — från stadgandet om äganderättsförbehållen bortses här — var den förut (i kommentaren till första p.) återgivna bestämmelsen att "har föremål, som avses i [1 eller 2 §], tillförts fastigheten av nyttjanderättshavare eller annan, skall föremålet ej utgöra tillbehör till fastigheten, med mindre det förvärvats av ägaren till denna eller enligt lag skall kvarbliva därå". Stadgandet befattade sig som synes inte

[27] Prop. 1966: 24 s. 120.
[28] Jfr prop. 1966: 24 s. 96.
[29] Se LBs bet. 1909 s. 104 f., SOU 1947: 38 s. 104 ff. samt Westerlind, Vad som är fast egendom s. 20 f. och 28 f.
[30] LBs bet. 1909 s. 104 f.

med de fall, då det är fastighetsägaren som tillför fastigheten föremål i annans ägo. Förhyrda föremål som fastighetsägaren införlivade med sin fastighet skulle följaktligen — såsom LB uttryckligen summerade — "få karaktär av tillbehör varför således uthyrarens äganderätt går förlorad".[31]

Jordabalksutredningen såg annorlunda på behovet av att beakta de särskilda förhållandena i samband med förhyrning. Bakgrunden härtill angavs vara, att med utredningsförslagets extensiva bestämning av industritillbehörsbegreppet riskerna för uthyraren skulle bli mera reella. Utredningen inrymde därför i sin tillbehörsreglering ett stadgande som åtminstone i fråga om de mindre fast införlivade föremålen förebyggde, att tillbehörsegenskap inträdde och uthyrarens äganderätt därmed ginge förlorad.[32]

I propositionen angående lagen om vad som är fast egendom anlades ett betraktelsesätt jämförligt med det i jordabalksutredningens betänkande. Sålunda anförde departementschefen såsom allmän motivering för att tillbehörsegenskap inte borde inträda i vissa fall av förhyrning:[33] "Det är inte ovanligt att industriidkare genom förhyrning skaffar sig maskinell utrustning. Sådan s. k. leasingverksamhet väntas få ökad utbredning. Uthyraren bör även gentemot tredje man kunna göra gällande krav med anledning av hyreskontraktet, såvida de uthyrda föremålen inte införlivats med fastigheten eller byggnaden på sådant sätt att de framstår som typiska fastighets- eller byggnadstillbehör."[34]

Den distinktion som propositionen i enlighet härmed gjorde var att inträde av tillbehörsegenskap skulle vara uteslutet beträffande förhyrda föremål som annars i och för sig fyllde de i 3 § uppställda fordringarna på industritillbehör, men inte beträffande förhyrda föremål som vore av beskaffenhet att kunna utgöra tillbehör enligt 1 eller 2 §. Som framgått ger lagtexten uttryck för ifrågavarande distinktion.[35]

Att föremålen enligt 3 § intar en särställning vid jämförelse med övriga kategorier föremål inom ramen för JBs tillbehörsreglering har vidrörts redan i det föregående, senast i kommentaren till 2 § andra stycket (se vid *5. fabrikslokal*). Här har nu endast en av särställningens verkningar blivit närmare belyst, nämligen viss konsekvens beträffande förhyrda föremål; att särställningens effekt i fråga om föremål vilka fastighetsägaren förvärvat under äganderättsförbehåll är den motsvarande skall närmare klarläggas i det följande. Med hänsyn härtill ligger det i öppen dag, att gränsdragningen mellan föremålen enligt 1 och 2 §§ å ena sidan samt föremålen enligt 3 § å den andra sidan är betydelsefull. Skillnaden mellan de båda kategorierna består ju däri, att föremålen enligt 1 och 2 §§ obetingat är tillbehör och alltså fast egendom

[31] SOU 1947: 38 s. 107.
[32] Se SOU 1963: 55 s. 12 (2 kap. 3 §; lagtexten), 262 f. och 345 f.; jfr Westerlind a. a. s. 44.
[33] Prop. 1966: 24 s. 79.
[34] Härmed avsåg departementschefen tillbehör enligt 1 och 2 §§ (de omedelbara fastighetstillbehören av allmän beskaffenhet och de medelbara fastighetstillbehören, d. v. s. byggnadstillbehören).
[35] Också ang. nu aktuella skydd för uthyrare förklarade lagrådet, att det syntes vara betryggande uppbyggt; se prop. 1966: 24 s. 121.

när de tillförts fastigheten av dennas ägare, medan föremålen enligt 3 § kan utgöra lös egendom oaktat de tillförts fastigheten av fastighetsägaren.[36]

Angående normerna för denna viktiga gränsdragnings verkställande i den praktiska tillämpningen får ånyo hänvisas till kommentaren till 2 § andra stycket, där bl. a. återgetts vissa i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom upptagna, såsom specialmotiv till sagda paragraf gjorda uttalanden.[37] Ett särskilt yttrande rörande möjligheten att dra ifrågavarande gräns har även fällts i direkt anslutning till vad sagda proposition åberopade beträffande just förhyrningssituationen. Det hette där att hade föremålen, vilket naturligtvis vore det normala, uthyrts för att användas i en speciell industriell

[36] I prop. 1966: 24 uttalades ang. betydelsen av gränsdragningen mellan föremålen enligt 1 och 2 §§ å ena sidan samt föremålen enligt 3 § å andra sidan (s. 74 f.): "Vad beträffar fastighet som objekt antingen det gäller inteckning eller försäljning saknar visserligen en gränsdragning mellan å ena sidan sådana föremål, som på grund av sin särskilda anknytning till viss byggnad räknas som tillbehör till denna, och å andra sidan föremål, som på grund av sin speciella anknytning till viss industriell verksamhet har karaktär av industritillbehör, egentlig betydelse, men en sådan uppspaltning kan ha ett värde i andra avseenden. Jag syftar här framför allt på vissa frågor, som hänger samman med tillbehörskaraktären hos föremål, vilka upplåtits till fastighetsägaren mot hyra eller överlåtits till fastighetsägaren under förbehåll om bibehållen äganderätt." I ett annat sammanhang uti samma prop. hette det i samma ämne (s. 90): "När det gäller industribyggnader innebär departementsförslaget — — — att man har att räkna med dels en krets av byggnadstillbehör, dels en krets av s. k. industritillbehör. Jag har redan förutskickat att det kan möta vissa svårigheter att avgöra om ett visst tillbehör är av det ena eller andra slaget. Denna fråga saknar visserligen betydelse från panträttslig synpunkt, eftersom även industritillbehör ingår i pantunderlaget, men frågan — — — är — — — av intresse när det gäller maskiner som fastighetsägaren hyrt eller köpt mot äganderättsförbehåll." Ang. båda dessa uttalanden må sägas att de måhända skulle kunna leda till missförstånd om de anammas strikt i enlighet med sin ordalydelse. Alla slags *tillbehör* har samma kvalificerade halt. De är alla integrerande element i den fasta egendomen som objekt för rättsliga dispositioner, t. ex. överlåtelse och pantsättning. Industritillbehören har följaktligen full paritet med exempelvis byggnadstillbehören. Detta ligger i sakens natur. Däremot är *föremålen* enligt 3 § inte fullt jämförbara med *föremålen* enligt 1 och 2 §§. Beträffande de förra men inte beträffande de senare gäller nämligen förevarande undantagsbestämmelse i 4 § första st. andra p. Undantagsbestämmelsen, som är praktiskt betydelsefull, därför att den har sin tillämpning på de frekventa förhyrningsfallen och fallen med äganderättsförbehåll, har den innebörden att *föremålen enligt 3 § inte är tillbehör* i vissa situationer fastän det kunde se ut så av yttre kriterier att döma. Distinktionen görs sålunda mellan föremål och föremål, inte mellan tillbehör och tillbehör. "Industritillbehören" är självfallet lika kvalificerat integrerade i den fasta egendomen som övriga tillbehör, men föremålen enligt 3 § är inte lika givna tillbehör som föremålen enligt 1 och 2 §§. Föremål enligt 3 § vilka fastighetsägaren förhyr eller vilka han förvärvat med äganderättsförbehåll som alltjämt gäller är inte industritillbehör och ingår sålunda inte i den fasta egendomen såsom objekt för panträtt eller annan sakrätt.

[37] Se ovan s. 149.

verksamhet, kunde de endast sällan anses ägnade till stadigvarande bruk för fabriksbyggnaden och fölle därmed inte inom kretsen av byggnadstillbehör.[38]

Det bör påpekas att ibland måste det, reellt betraktat, vara uthyraren som tillfört fastigheten det föremål fastighetsägaren förhyrt. Exempel på vad som nu avses är mätapparater som mot hyra installerats av ett elektricitetsverk. Föremålets rättsliga natur blir då att avgöra med stöd av bestämmelsen i första punkten; situationen blir mycket näraliggande den ordinära, att elektricitetsverket — i exklusivt eget intresse och utan att hyra betingas — uppsatt mätapparaten å fastigheten. Sistnämnda situation har som framgått just omnämnts i kommentaren till första punkten såsom exempel på fall som där avses.[39] När uthyraren är den som, på sätt nyss antytts, i verklig mening ombesörjt föremålets installerande, bortfaller det angelägna i att dra gränsen mellan föremål enligt 1 och 2 §§ å ena sidan samt föremål enligt 3 § å andra sidan. Inte ens föremål av den förra kategorien kan ju då vinna tillbehörsegenskap. I regel disponerar dock fastighetsägaren i sitt eget intresse över de av honom förhyrda föremålen, och det måste då anses att det är han som försett fastigheten med desamma.[40]

Att ägaren av föremål enligt 1 eller 2 §, vilket av förhyraren-fastighetsägaren införlivats med fastigheten, inte åtnjuter samma rättsskydd som ägare av föremål enligt 3 § innebär — såsom betonats redan i upptakten av förevarande kommentar till undantagsbestämmelsen i andra punkten — att han inte kan gentemot tredje man rikta anspråk på att återfå föremålet. Undantagsbestämmelsen rör liksom undantagsbestämmelsen i första punkten själva tillbehörskaraktären eller med andra ord det rent sakrättsliga läget och lämnar alltså det obligationsrättsliga förhållandet därhän.[41] Beträffande fallen med äganderättsförbehåll finns en särskild regel som medför att förbehållet förlorar sin obligationsrättsliga giltighet i samma mån som det går miste om den sakrättsliga; se därom 5 §. En motsvarande regel har däremot inte upptagits i fråga om förhyrningsfallen. Såsom departementschefen uttalade i propositionen angående lagen om vad som är fast egendom torde rättsuppfattningen i hägnet av 1895 års lag inte ha uteslutit, att ett avtal om förhyrning av föremål som utgjorde exempelvis byggnadstillbehör (och alltså skulle enligt lagen om vad som är fast egendom och enligt JB komma att utgöra tillbehör utan hinder av att det inte ägdes av fastighetsägaren) kunde äga verkan mellan kontrahenterna, d. v. s. mellan uthyraren och den avtalsslutande fastighetsägaren. Därvidlag hade sagda proposition inte åsyftat någon ändring, hette det.[42]

Det förhållandet, att undantagsbestämmelsen i förevarande andra punkt exklusivt hänförts till föremålen enligt 3 §, alltså till enbart sådana föremål som annars skulle ha kommit att utgöra industritillbehör, kom redan under giltighetstiden av lagen om vad som är fast egendom att uppfattas som en besvärande begränsning av skyddet för uthyrare. Såsom redovisats här ovan hade

[38] Prop. 1966: 24 s. 79 f.
[39] Se ovan s. 164.
[40] Jfr SOU 1947: 38 s. 107 och prop. 1966: 24 s. 96.
[41] Jfr prop. 1966: 24 s. 80 och 96.
[42] Se prop. 1966: 24 s. 80 och 96.

vid tillkomsten av lagen om vad som är fast egendom särställningen för föremålen enligt 3 § motiverats inte minst av meningen, att uthyrningsverksamhet, s. k. leasing, blivit en frekvent företeelse inom industrivärlden och att frekvensen kunde väntas tillta. Den analysen var obestridligen riktig. Ett faktum som inte tillmättes likvärdig uppmärksamhet var emellertid att jämförlig leasing börjat tillämpas också inom andra näringsgrenar, t. ex. i lantbruksnäringen. Hänvisningen till den frekventa leasingförekomsten inom industrien kom följaktligen inte att behålla sitt värde såsom ett fullgott skäl för att skyddet av föremålsägaren-uthyrarens intresse borde vara inskränkt till att avse enbart uthyrning av föremål som kan vinna egenskap av industritillbehör. Emellertid förefaller det som att också en annan omständighet än leasingverksamhetens förmodat ensartade anknytning till industrinäringen bedömts tala för att uthyrarens skydd borde begränsas på sätt som skedde. Så torde man av det ovan i citat återgivna centrala departementschefsuttalandet i ämnet kunna i vart fall indirekt utläsa, att den varierande graden av föremålskategoriernas yttre bindning vid fastighet tillagts betydelse för uthyrarskyddets avgränsande. Denna inställning synes vara avspeglad uti den i uttalandet hävdade uppfattningen, att uthyraren inte bör kunna göra gällande krav med stöd av uthyrningskontraktet, om de uthyrda föremålen införlivats med fastigheten eller byggnaden på sådant sätt att de framstår som typiska byggnadstillbehör, d. v. s. tillbehör enligt 1 eller 2 §. Att graden av yttre samband mellan föremålet och fastigheten skänks relevans i detta sammanhang måste i princip anses riktigt. Och det lär utan vidare böra medges, att föremålen enligt 1 § (föremålen av beskaffenhet att kunna utgöra omedelbara fastighetstillbehör av allmän beskaffenhet) över lag representerar ett så kvalificerat yttre samband med fastigheten att de, i och med att de tillförts fastigheten av fastighetsägaren, bör utgöra fastighetstillbehör oavsett om fastighetsägaren rådde om dem eller bara förhyrde dem. Något annorlunda ter sig dock läget vad beträffar föremålen enligt 2 § (föremålen av beskaffenhet att kunna utgöra medelbara fastighetstillbehör, alltså byggnadstillbehör). Sistnämnda kategori är långtifrån homogen såvitt avser graden av yttre samband; den innesluter i själva verket hela skalan från föremål med kvalificerat yttre samband med byggnaden, nämligen den fasta inredningen, till föremål vars yttre bindning med byggnaden är i allmän mening påfallande svag, t. ex. brandredskap, civilförsvarsmateriel och nycklar. Att så disparata företeelser kunnat sammanföras under den gemensamma beteckningen byggnadstillbehör förklaras ju av att det rekvisit yttre samband som ändock gäller för samtliga byggnadstillbehör inte behöver vara konkret manifesterat. Rekvisitet har som framgått kommit till uttryck i lagtextens fordran på att byggnaden skall ha "blivit försedd" med respektive föremål, men de citerade orden skall inte förstås som att föremålen skall vara på åskådligt sätt fogade till byggnaden, än mindre att de måste höra till den fasta inredningen i termens juridisk-tekniska tolkning. Enligt uttalandena i förarbetena till lagen om fast egendom — se härvidlag kommentaren här ovan till 2 § första stycket — betyder ju bestämningen "blivit försedd", att föremålen bringats i ett sådant samband med byggnaden vilket svarar mot föremålens ändamålsegenskap ("inre samhörighet") med byggnaden. Mot den nu tecknade bakgrunden av att under 2 § faller allsköns föremål som uppvisar en i fysisk mening tämligen lös bindning vid byggnaden existerar det faktiskt inte någon markant

strukturskillnad mellan föremålen enligt 2 § och föremålen enligt 3 § i vad angår det yttre sambandet med anknytningsobjektet. Gränsen i detta hänseende går i stället mellan å ena sidan föremålen enligt 3 § och de föremål enligt 2 § vilka har ett okvalificerat yttre samband med byggnaden samt å andra sidan övriga föremål enligt 2 §. Hänsynstagandet till den varierande graden av yttre samband motiverar följaktligen lika litet som hänsynstagandet till i vilken utsträckning leasing praktiseras, att skyddsanordningen till säkerställandet av uthyrarens intresse skall tillämpas endast beträffande föremålen enligt 3 §. Med tanke på vad här framhållits skulle det inte förvåna, om en revidering av ifrågavarande skyddsanordnings räckvidd med tiden erkänns vara av behovet påkallad.[43]

[43] Under åberopande av samma synpunkter som här anförts gjorde Svenska Mejeriers Riksförening u. p. a. (SMR) och Sveriges lantbruksförbund en 15/11 1968 dagtecknad framställning till Kungl. Maj:t om sådana ändringar i lagen om vad som är fast egendom att den önskvärda utvidgningen av skyddet för uthyraren kunde åstadkommas. De åsyftade ändringarna avsågs inte ta sikte enbart på uthyrningssituationen utan hänförde sig till äganderättslig inkongruens i gemen, d. v. s. tänktes skola revidera förevarande undantagsbestämmelse i dess verkningar över huvud taget. Ifrågavarande av SMR och Lantbruksförbundet väckta ärende är redovisat i prop. (1970: 20) B s. 893 ff. Såsom utgångspunkt för framställningen hade SMR och förbundet åberopat vissa i kasuistiskt praktiskt sammanhang aktualiserade bekymmer, nämligen de betydande olägenheterna av att s. k. gårdstankar som av regionala mejeriföreningar uthyrs till lantbrukare övergår till att bli tillbehör till vederbörande lantbrukares fasta egendom. I lagrådsremissen 19/9 1969 anmälde departementschefen, att han inte ansåg det vara påkallat med någon ändring i förevarande avseende av lagen om vad som är fast egendom eller av 2 kap. i det föreliggande departementsförslaget till JB. Huvudskälet till hans ståndpunkt var en bedömning som han anställde uti det ifrågavarande kasuistiska fallet beträffande gårdstankarna. Han sade sig ha "kommit till den uppfattningen att gårdstankar inte är att anse som byggnadstillbehör, eftersom de ej kan anses tillförda fastigheten av fastighetsägaren" (se prop. 1970: 20 B s. 908). I sitt utl. fann lagrådet sig böra understryka, "att frågan om innebörden av gällande rätt ankommer på rättstillämpningen att lösa"; se prop. (1970: 20) A s. 315 (jfr prop. A s. 394). Däremot ifrågasatte lagrådet inte departementschefens åsikt, att gårdstankarna inte kan anses vara tillförda fastigheten av fastighetsägaren; i stället uttalade lagrådet härvid att det inte fann "anledning till erinran mot att paragrafen upptages i nya balken i lydelse enligt nu föreliggande remiss" (prop. 1970: 20 A s. 315). Vad som hade föresvävat departementschefen var att gårdstankarna skulle vara att i tillbehörshänseende jämföra med t. ex. mätapparater som mot hyra installerats av ett elektricitetsverk; att det därvidlag inte rör sig om föremål som fastighetsägaren tillfört fastigheten har blivit betonat i kommentaren här ovan. I ett av denna kommentarboks utgivare upprättat, av SMR beställt sakkunnigutl., daterat 30/4 1968, vilket utl. inte synes ha varit tillgängligt för departementschefen vid hans bedömande men väl stod till lagrådets förfogande vid dess granskning av spörsmålet, hade tydligt klargjorts att det inte lät sig göra "att jämföra det berörda exempelfallet med den förevarande situationen, där den regionala mejeriföreningen såsom uthyrare ställt gårdstankarna till förfogande". Dels pekades därvid på att gårdstankarna har, oavsett mejeriföreningens intressen i sammanhanget, en obestridlig funktion för fastighetsägaren-förhyraren såsom en förbättrad anordning för mjölkens förvaring och kylning, dels upplystes

De fall där fastighetsägare med sin fastighet införlivar föremål som förvärvats under förbehåll om säljarens fortsatta äganderätt bedömdes under äldre rätts bestånd med utgångspunkt i regeln uti 4 § första stycket första punkten av 1895 års lag; närmare bestämt avsågs därvid regelns passus om att såsom tillbehör inte skulle räknas föremål till vilket någon annan än fastighetsägaren hade äganderätt på en mot envar gällande grund.[44] Hänsynstagandet till sagda norm föranledde till en början, att man i tillämpningen ansåg äganderättsförbehåll böra bevara sin giltighet också i fråga om föremål som införlivats med byggnad eller på annat sätt tillförts fastighet. Den tilltagande förekomsten av dessa förbehåll vid avbetalningsköp och andra kreditköp medförde efter hand, att en dylik rättsuppfattning kom att framstå som riskabel. Under intryck härav blev praxis vacklande.[45] I ett pleniavgörande av HD år 1918 fastslogs emellertid att äganderättsförbehåll beträffande föremål vilket tillförts fast egendom på sådant sätt att det objektivt framstår såsom tillbehör inte kan göras gällande mot ny ägare av fastigheten som inköpt denna på exekutiv auktion.[46] Genom andra rättsavgöranden blev ståndpunkten till äganderättsförbehållens giltighet i fastighetsmiljön sedermera ytterligare fixerad och utbyggd. Så ansågs samma princip angående förbehållens verkningslöshet mot tredje man böra tillämpas även då avtalet mellan leverantören och den ursprunglige fastighetsägaren fått formen av ett hyresavtal med villkor, att äganderätten till föremålet skulle övergå till fastighets-

att en hyresavgift som inte är symbolisk utan högst reell utgår för dispositionen av tankarna. Sagda information i sakkunnigutl. var baserad på ingående studier av ett tiotal olika gårdstankar i deras respektive miljöer. Här må nu upplysningen om hyresavgiftens storlek kompletteras med beskedet, att årshyran för gårdstankar av en typ som ofta begagnas belöper sig till omkring 1 000 kronor. Det faktum, att gårdstankarna representerar ett fall som helt skiljer sig från de av elektricitetsverken installerade mätapparaterna, torde sålunda ligga i öppen dag, och departementschefens i det kasuistiska tillämpningsspörsmålet deklarerade uppfattning kan alltså inte undgå att föranleda tvekan. Att förutsäga hur HD skulle komma att vid eventuell prövning betrakta frågan om gårdstankarnas rättsliga natur är givetvis inte möjligt; så mycket kan dock sägas som att gårdstankarnas undantagande från tillbehörskretsen på den grund som LB exemplifierade medelst sitt åberopande av elektricitetsverkens mätapparater inte vore förenligt med LBs överväganden, d. v. s. lagstiftarens. — Mest väsentligt att betona med anledning av departementschefens ställningstagande till SMRs och Lantbruksförbundets framställning om en utvidgning av giltighetsområdet för förevarande undantagsbestämmelse är ändå att argumenten till förmån för en sådan utvidgning uppenbarligen inte kan gendrivas under hänvisning till ställningstagandet i vad detta gick ut på att just gårdstankarna skulle utgöra lös egendom. De menliga konsekvenserna av att undantagsbestämmelsen inte fått en sådan räckvidd att den bereder skydd för uthyrare vars föremål går till andra områden än industrisektorn kvarstår självfallet oavsett riktigheten eller oriktigheten hos det angivna ställningstagandet i denna del. För ingen betraktare lär väl anse, att alla tänkbara uthyrningsobjekt till dylika andra områden skulle med berättigande kunna utlösa samma betraktelsesätt som det departementschefen anlade på gårdstankarna.

[44] Jfr SOU 1947: 38 s. 103 f. och 110.

[45] Jfr NJA 1909 s. 278, 1913 s. 627, 1914 s. 263 och 1917 s. 462.

[46] NJA 1918 s. 441.

ägaren när en viss summa blivit betald.[47] Vidare frånkändes äganderättsförbehåll giltighet gentemot fastighetsägarens konkursbo.[48] I 1947 års jordabalksbetänkande uttalade sig LB i ordalag som skulle kunna tyda på att äganderättsförbehållen betraktades såsom allmänt i avsaknad av verkan mot tredje man, således även t. ex. mot ny fastighetsägare som förvärvat fastigheten genom frivillig överlåtelse.[49] Att förbehållen skulle stå sig mot den avtalsslutande fastighetsägaren personligen var å andra sidan fullt klart.[50] Dock må härvidlag noteras att äganderättsförbehåll till byggnadsmaterial ansetts förfallet, sedan därav uppförts en byggnad.[51]

Uti 1947 års betänkande upptog LB frågan om äganderättsförbehållens giltighet i det fastighetsrättsliga sammanhanget till ingående prövning. Att förbehållen i praxis inte tillerkänts verkan mot tredje man var enligt LBs uppfattning grundat på starka sakskäl. En motsatt hållning i fråga om föremål sådana som hissar, värmeledningar och liknande skulle föranleda, att en leverantör kunde — kanske efter lång tid och sedan fastigheten gått genom många händer — återta mycket viktiga inredningsföremål, något som skulle innebära betydande faror såväl för fastighetskrediten som för omsättningen på fastighetsmarknaden.[52] Enligt LBs åsikt borde alltså den ståndpunkt till vilken rättspraxis kommit vid tillämpningen av 1895 års lag inte överges.[53] Tvärtom menade LB, att de angivna argumenten till förmån för det berättigade i rättspraxis' hållning talade för att äganderättsförbehållen frånkändes giltighet även i förhållande till den avtalsslutande fastighetsägaren. Detta var vad LB uttryckligen föreslog.[54] Väl att märka innefattade den paragraf vari LB-förslaget i ämnet fick sitt legislativa uttryck en reglering i både sakrättsligt och obligationsrättsligt avseende.

Jordabalksutredningen konstaterade sedermera i sitt betänkande, att den av utredningen förordade extensiva tillbehörsbestämningen i fråga om fastigheter med industriell verksamhet skulle leda till stor otrygghet vid kreditaffärer med maskiner och annan industriutrustning, om man inte åtminstone såvitt angick dylik utrustning modifierade LBs regel om äganderättsförbehållens verkningslöshet. Utredningen beslöt sig emellertid för att låta modifikationen avse förbehållens relation till alla typer av föremål som skulle kunna utgöra tillbehör. Äganderättsförbehållen frånkändes sålunda enligt utredningens rekommendation över lag verkan i fråga om föremål som tillförts fastigheten på sådant sätt att de inte kunde skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål; i övrigt skulle äganderättsförbehållen bevara sin verkan. Liksom i LBs förslag avsåg den i ämnet

[47] NJA 1918 s. 445.
[48] NJA 1923 s. 602.
[49] Se SOU 1947: 38 s. 110; jfr prop. 1966: 24 s. 10 och 77.
[50] Se NJA 1941 s. 156; se ock SOU 1947: 38 s. 111.
[51] NJA 1955 s. 1; se även prop. 1966: 24 s. 10.
[52] SOU 1947: 38 s. 114.
[53] SOU 1947: 38 s. 115.
[54] SOU 1947: 38 s. 12 f. (2 kap. 7 §; lagtexten) och 115; jfr Westerlind, Vad som är fast egendom s. 32.

upptagna lagregeln att reglera förbehållens giltighet i såväl sakrättsligt som obligationsrättsligt avseende.[55]

Departementschefen uttalade i lagrådsremissen angående lagen om vad som är fast egendom, att han delade LBs principiella uppfattning om det angelägna i att helt eliminera betydelsen av äganderättsförbehållen såvitt avsåge föremål som fastighetsägaren införlivat med sin fastighet på sådant sätt att de framstode såsom typiska tillbehör till denna. I likhet med jordabalksutredningen konstaterade han emellertid vidare, att frågan om att frånkänna äganderättsförbehållen verkan komme i ett annat läge, om man valde en vidsträcktare tillbehörsbestämning än den LB föreslagit. Regler som generellt innebure att äganderättsförbehållen förfölle i och med att föremålen införlivades med fastigheten skulle enligt departementschefen innebära otrygghet inom den allmänna omsättningen vid kreditaffärer med maskiner och annan industriutrustning, vilket i sin tur kunde skärpa anspråken på kontant likvid och sålunda försämra industriidkarens allmänna situation. Avbetalningsköpen såsom en form för extern finansiering hade vunnit betydande utbredning i affärslivet och fyllde otvivelaktigt en viktig funktion. En leverantörskredit vid försäljning under äganderättsförbehåll kunde enligt uppgift omfatta 80—90 procent av köpeskillingen. Skulle äganderättsförbehållen frånkännas verkan i fråga om industriutrustning, kunde detta alltså innebära en begränsning av vissa maskinköpares kreditmöjligheter.[56]

I överensstämmelse med dessa uttalanden har den i JB dragna gränsen mellan fast och lös egendom ansetts motivera en särskild reglering såvitt avser äganderättsförbehållens verkan beträffande föremål av typen industritillbehör. Regleringen utgår från den av departementschefen vid tillkomsten av lagen om vad som är fast egendom angivna principiella ståndpunkten, att äganderättsförbehåll bör frånkännas verkan såvitt avser föremål som fastighetsägaren införlivar med sin fastighet på sådant sätt, att de framstår som typiska tillbehör till denna, omedelbart eller via en byggnad. Vad gäller andra föremål har skälen att frånkänna äganderättsförbehållen deras verkan däremot inte ansetts vara lika starka. Där har i stället — såsom framgått av det nyss refererade departementschefsuttalandet — argumenten till förmån för fortsatt giltighet hos förbehållen kommit att väga tyngre.[57]

Till närmare utveckling av sina synpunkter på vilken kategoriindelning som vore den rimliga när det gällde att skilja mellan föremål beträffande vilka äganderättsförbehållen skulle bevara sin giltighet och föremål beträffande vilka de skulle vara verkningslösa anförde departementschefen i lagrådsremis-

[55] SOU 1963: 55 s. 265 f. och 346 f.; jfr Westerlind, Vad som är fast egendom s. 45 f. Samma avvägning som i fråga om äganderättsförbehållens giltighet föreslogs för övrigt skola ske i samtliga fall då fråga var om att avgöra huruvida ett föremål som tillförts fastigheten av dennas ägare kunde betraktas som tillbehör fastän föremålet tillhörde annan. Också föremål som fastighetsägaren förhyrt skulle alltså bli fastighetstillbehör, om dess samband med fastigheten hade den kvalifikation som omförmälda formulering innebar. Se härom SOU 1963: 55 s. 262 f. och 344 f. samt Westerlind a. a. s. 44.

[56] Prop. 1966: 24 s. 78; jfr SOU 1963: 55 s. 265.

[57] Jfr prop. 1966: 24 s. 79.

sen angående lagen om vad som är fast egendom:[58] "I fråga om andra fastigheter än industrifastigheter sammanfaller en gränsdragning efter de nu antydda linjerna med tillbehörsgränsen. Det naturliga synes vara att låta samma gräns bli avgörande även såvitt avser verkan av äganderättsförbehåll beträffande tillbehör till fastigheter där industriell verksamhet bedrivs. Detta innebär, att äganderättsförbehåll alltid, sålunda även beträffande industrifastigheter, bör frånkännas verkan dels beträffande sådana omedelbara tillbehör till fastighet som hus, byggnader, ledningar och andra anläggningar, dels beträffande alla egentliga byggnadstillbehör för vilka det är utmärkande att de är ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden. Med en sådan gränsdragning nås en generell norm för alla slags byggnader i fråga om giltigheten av äganderättsförbehåll. Även om viss risk föreligger för tillämpningsproblem i fråga om industriegendom, bör dessa bli mindre framträdande med den nu antydda gränsdragningen än med den av utredningen föreslagna bestämningen. En väsentligt bidragande orsak till att jag, såvitt nu är i fråga, förordar en relativt restriktiv bestämning är att samma gräns bör vara avgörande för tillbehörsegenskapens inträde i de fall, då fastighetsägaren tillför fastigheten förhyrd egendom."[59]

Äganderättsförbehåll beträffande föremål enligt 3 § — maskiner och annan industriell utrustning — har sålunda ansetts böra få verkan i förhållande till både den avtalsslutande fastighetsägaren och tredje man även sedan utrustningen tillförts fastigheten för att där användas i den industriella verksamheten.[60] Att verkan kvarstår mot tredje man framgår av förevarande undantagsbestämmelse i 4 § första stycket andra punkten. Därav följer i sin tur utan vidare att verkan kvarstår jämväl mot den avtalsslutande fastighetsägaren; uttryckligen kan detta emellertid sägas bli klargjort i 5 §, som befattar sig enbart med den obligationsrättsliga sidan av rättsförhållandet.[61]

Vad nu sagts om äganderättsförbehåll gäller inte bara vid köp utan också vid annan överlåtelse av föremål vilken skett under sådant förbehåll; exempelvis kan härvid vara fråga om gåva.[62] Naturligtvis blir den reella innebörden av rättshandlingen avgörande; att principen rörande äganderättsförbehåll skall iakttas också när dispositionen får formen av ett hyresavtal är uppenbart. Är avsikten med dispositionen, att äganderätten till det "hyrda" godset skall övergå till "förhyraren", måste nämligen anses att fråga är om ett förtäckt avbetalningsköp; jämför 1 § andra stycket lagen den 11 juni 1915 (nr 219) om avbetalningsköp.[63] I den korresponderande obligationsrättsliga regleringen i 5 §

[58] Prop. 1966: 24 s. 79.
[59] Ang. motiven för att det med avseende å förhyrningsfallen befunnits angeläget att tillbehörsegenskap inte inträder annat än när föremålen på ett mera påtagligt sätt förbundits med fastigheten, se ovan s. 167.
[60] Också beträffande det så etablerade skyddet för säljare med förbehållen äganderätt uttalade lagrådet att det syntes vara betryggande; prop. 1966: 24 s. 121.
[61] Jfr prop. 1966: 24 s. 80 och 96. — Ang. den särställning föremålen enligt 3 § intar vid jämförelse med föremålen enligt 1 och 2 §§; se även vad som anmärkts i not 36 å s. 168 här ovan.
[62] Jfr SOU 1947: 38 s. 115.
[63] Se det ovan (not 47 å s. 173) anmärkta rättsfallet NJA 1918 s. 445, SOU 1947: 38 s. 110 och prop. 1966: 24 s. 80.

har detta betraktelsesätt kommit till direkt uttryck; se därom andra stycket i sistnämnda paragraf.

För fullständighets skull må anmärkas att ett äganderättsförbehåll beträffande föremål som införlivats med fastighet i princip äger full verkan i händelse av att föremålet har överlåtits, inte till fastighetsägaren utan till annan, exempelvis till en nyttjanderättshavare. Föremålet får nämligen i sådant fall, på grund av undantagsbestämmelsen i 4 § första stycket första punkten inte karaktär av tillbehör utan bevarar sin natur av lös egendom.[64]

Tredje punkten. Att betrakta såsom avbetalningsköp är inte bara överlåtelse under äganderättsförbehåll utan även överlåtelse "under villkor att överlåtaren äger återta föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet"; se härom 1 § första stycket lagen om avbetalningsköp. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål vilket han förvärvat under dylikt villkor, har föremålet likväl redan vid förvärvet kommit i hans ägo.[65] Undantagsbestämmelsen i 4 § första stycket andra punkten avser följaktligen inte föremål som är underkastat ett sådant s. k. återtagandevillkor.[66] Eftersom anledning att behandla återtagandevillkoren annorlunda i förevarande avseende än äganderättsförbehållen inte ansetts föreligga, har förevarande likställighetsförklaring införts vid tillbehörsregleringens överförande från lagen om vad som är fast egendom till 2 kap. JB.[67] Köp under återtagandeförbehåll har sålunda direkt jämställts med köp under äganderättsförbehåll i det hänseende varom nu är fråga.[68]

Andra stycket. Dessa föreskrifter har tillkommit på lagrådets initiativ. De rör egendom som är företagsintecknad och som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren. Närmare bestämt reglerar föreskrifterna det fallet, att dylik egendom kommit i samma ägo som fastigheten.

I anslutning till de i första stycket upptagna undantagsbestämmelserna uttalade lagrådet, att det skydd sagda bestämmelser bereder nyttjanderättsha-

[64] Se SOU 1947: 38 s. 115 och prop. 1966: 24 s. 97.

[65] Villkoret om rätten att återta föremålet är med avseende å äganderättens övergång att betrakta som ett s. k. resolutivt villkor. Motsatsen gäller om villkor, att äganderätten till föremålet skall tills vidare förbli hos överlåtaren; sådant villkor har en suspensiv inverkan på äganderättens övergång. Se härom Almén, Om köp och byte av lös egendom, fjärde uppl. (Sthlm 1960), s. 406 ff., Schmidt, Om ägareförbehåll och avbetalningsköp (Uppsala 1938) s. 112 ff. och 160 ff. (särskilt s. 163) samt Eklund—Nordström, Lagen om avbetalningsköp (Sthlm 1957) s. 21 f. och 29 f. Jfr å andra sidan Undén, Svensk sakrätt I, sjätte uppl. (Lund 1969), s. 107, Hessler i Festskrift till Carl Jacob Arnholm (Oslo 1969) s. 459 ff. (i uppsatsen "Om äganderättsförbehåll och återtagandeförbehåll i 1966 års lag om vad som är fast egendom") samt prop. (1970: 20) B s. 909. Såsom framhållits av Schmidt i a. a. s. 161 torde avbetalningsköp, där man ensamt använder sig av villkoret att ägaren må återta föremålet, vara ytterligt sällsynta.

[66] Detta påpekades av Westerlind, Vad som är fast egendom s. 151; se även s. 156 f.

[67] Initiativet till likställighetsförklaringen togs uti den i not 43 å s. 171 här ovan behandlade framställningen av SMR och Sveriges lantbruksförbund, varvid åberopades vissa i not 65 å denna sida åsyftade uttalanden.

[68] Se prop. (1970: 20) B s. 909; jfr prop. (1970: 20) A s. 315 (lagrådets utl.).

vare som äger ett fastigheten tillfört föremål samt — såvitt gällde industritillbehör — uthyrare och säljare med förbehållen äganderätt syntes betryggande.[69] Utan dessa rättsinnehavares medverkan kunde knappast äganderättsförhållandena ändras så, att det rubbade det ifrågavarande föremålets karaktär av lös egendom. Annorlunda ställde det sig för den som hade endast en begränsad sakrätt till ett föremål som tillförts fastighet. Utan hans vetskap kunde sådan ändring beträffande äganderätten ske, att föremålet erhölle karaktär av fast egendom, med påföljd att vederbörandes begränsade sakrätt upphörde. Från praktisk synpunkt finge emellertid detta förhållande som regel anses vara av mindre betydelse. När fråga vore om föremål som besvärades av företagsinteckning finge det av lagrådet berörda ämnet däremot verklig betydelse.[70]

Med avseende å det sistnämnda fallet anförde lagrådet därefter följande:[71] "Viktigast bland de fall då företagsinteckningens ställning påverkas är dels när näringsidkaren-nyttjanderättshavaren förvärvar fastigheten från fastighetsägaren dels när denne från näringsidkaren-nyttjanderättshavaren förvärvar näringsverksamheten och därmed de fastigheten tillförda föremålen. I dessa fall kommer enligt det remitterade förslaget av inteckningen besvärad egendom att övergå till att bli fastighetstillbehör och den upphör i och med detta att vidare häfta för inteckningen. Genom överlåtelser av denna art kan en betydande del, stundom kanske t. o. m. den väsentligaste delen, av den inteckningsbelastade egendomen bli fritagen från vidare ansvar. Härtill kommer, att ändringen av rättsläget kan ske helt utan inteckningshavarens vetskap. Sådana överlåtelser varom nu är fråga får därför anses innefatta betydande risker för inteckningshavaren. Ehuru mellan de nu avsedda fallen finns skillnaden att överlåtelsen i ena fallet avser fastigheten men i andra fallet näringsverksamheten, är i själva verket fråga om samma problem. Det sistnämnda fallet är för övrigt blott ett specialfall av den situation som städse föreligger, när en företagsintecknad verksamhet överlåtes. För dylika överlåtelser upptar förslaget till lag om företagsinteckning en undantagsregel från den enligt denna lag gällande huvudprincipen att vad som överlåtits icke vidare skall häfta för överlåtarens företagsinteckningar. Enligt undantagsstadgandet, upptaget i 10 § i det nyssnämnda förslaget,[72] skall, om verksamhet som omfattas av företagsinteckning överlåtes och egendom som besväras av inteckningen ingår i överlåtelsen, egendomen i förvärvarens hand svara för inteckningen. Emellertid skall inteckningshavaren förlora sin rätt, om han icke inom ett år efter det verksamheten frånträddes väcker talan mot förvärvaren och anmäler detta till inskrivningsdomaren. Vad sålunda föreslagits till inteckningshavarens skydd skulle i det fall att överlåtelse av verksamhet sker mellan näringsidkaren-nyttjanderättshavaren och fastighetsägaren bli utan verkan

[69] Jfr ovan kommentaren till första st.
[70] Prop. 1966: 24 s. 121.
[71] Prop. 1966: 24 s. 121 f.
[72] Motsvarar paragrafen med samma nummer i den slutliga lagen om företagsinteckning; detsamma gäller den av lagrådet i fortsättningen angivna 15 § i förslaget till lag om företagsinteckning.

beträffande egendom, vilken genom att fastighetsägaren förvärvar den blir fast egendom. Detta framstår som i och för sig mindre tillfredsställande. Lämpligare synes vara att inteckningshavaren även i detta fall får under den tid som anges i 10 § i förslaget till lag om företagsinteckning hålla sig till egendomen. En sådan ordning skulle kunna ernås genom en regel av innebörd, att den av företagsinteckningen omfattade egendomen ej blir tillbehör till fastigheten förrän den upphört att svara för inteckningen, d. v. s. som regel senast ett år efter det överlåtaren frånträtt rörelsen. En följd av en sådan ordning blir att fastighetsinteckningarna under samma tid ej omfattar den egendom vars karaktär påverkas av överlåtelsen. Det måste antagas, att en sådan inteckningshavare vid försträckningsavtalets ingående i regel vetat om att fastighetsägaren nyligen förvärvat rörelsen och därför haft anledning att undersöka huruvida företagsinteckning funnes, som kunde inverka på vad som är att anse som fast egendom. I vart fall får företagsinteckningshavaren anses ha ett mera berättigat intresse att under övergångstiden kunna hålla sig till den egendom som påverkas av överlåtelsen än innehavaren av fastighetsinteckningen. Liknande synpunkter gör sig gällande, när näringsidkaren-nyttjanderättshavaren förvärvat fastigheten. Det är önskvärt att även i detta fall ge den som innehar företagsinteckning i näringsidkarens verksamhet rätt att under en övergångstid hålla sig till sådan egendom som genom näringsidkarens förvärv av fastigheten övergår till att bli tillbehör till fastigheten. Detta kan åstadkommas om det stadgas, att sådan egendom varom nu är fråga blir tillbehör till fastigheten först vid en senare tidpunkt än fastighetsförvärvet. Då syftet är, att företagsinteckningshavaren skall beredas tillfälle att under övergångstiden vidtaga åtgärder som säkerställer hans rätt — exempelvis kräva annan säkerhet, begära viss avbetalning eller, om nödvändigt, tillgripa exekutiva åtgärder som leder till att egendomen direkt tages i anspråk — måste tiden så bestämmas att den ej börjar löpa förrän han haft möjlighet få reda på fastighetsöverlåtelsen och att han därefter får skäligt rådrum. Detta ernås, om till utgångspunkt för övergångstiden tages den dag, när lagfart sökes på fånget till fastigheten, och tiden bestämmes till sex månader från denna dag. Därest egendomen redan före utgången av tidsfristen blir fri från ansvar för företagsinteckningen, t. ex. genom att inteckningen dödas eller inteckningshavaren avstår från sin rätt, bör egendomen redan därvid bli tillbehör till fastigheten. För att skyddet skall bli effektivt måste säkerställas, att företagsinteckningshavaren kan vidtaga erforderliga åtgärder under tidsfristen, även om fordringen då ej är förfallen till betalning. Tillräckliga möjligheter härtill beredes honom genom 15 § i förslaget till lag om företagsinteckning."

Lagrådet förordade på grund av det anförda ett andra stycke i förevarande paragraf av huvudsakligen samma innehåll som den slutgiltiga lagtexten äger. Lagrådet medgav härvid, att den förordade regleringen uppenbarligen inte bleve lättillgänglig. De konkurrensfall, som lagstiftningen om vad som är fast egendom medförde, vore emellertid enligt lagrådet av sådan art, att de inte finge anses möjliga att lösa genom en enkel regel.[73]

[73] Prop. 1966: 24 s. 123.

I sitt uttalande med anledning av lagrådets utlåtande på denna punkt framhöll departementschefen, att lagrådets förslag låge helt i linje med hans egen strävan att överbrygga de motsättningar som vore svåra att undvika, om man samtidigt ville stärka såväl fastighetsinteckningens som förlagsinteckningens kreditvärde. De av lagrådet föreslagna reglerna utgjorde enligt departementschefen en i det väsentliga väl avvägd lösning på ett av de vanskligaste problemen bakom den vidgade tillbehörsbestämningen. Även departementschefen konstaterade, att regelsystemet med en sådan lösning bleve tämligen komplicerat i förhållande till den äldre rättens tillbehörsregler, men tillfogade, att en ordning som i varje givet läge sökte skapa de bästa förutsättningarna att utnyttja fast respektive lös egendom som inteckningsunderlag inte torde kunna åstadkommas genom lättillgängliga regler.[74]

5 §

Förvärvar fastighetsägaren föremål under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, eller att äganderätten till föremålet skall förbli hos överlåtaren till dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, får villkoret ej göras gällande sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten.

I fråga om möjligheten att göra avtalet gällande äger första stycket motsvarande tillämpning för det fall att avtalet betecknats som hyresavtal eller betalningen erlagts som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det är åsyftat att den, som fått föremålet utgivet till sig, skall bli ägare av detta.

Avfattningen av paragrafen överensstämmer i det närmaste med lydelsen av 6 § lagen om vad som är fast egendom.

De förhållanden som paragrafen avser att reglera bedömdes i äldre rätt utifrån den allmänna bestämmelsen i 4 § första stycket första punkten i 1895 års lag; se därom ovan kommentaren till 2 kap. 4 § första stycket andra punkten JB beträffande fallen med äganderättsförbehåll. Såsom närmare redovisats i sagda kommentar upptogs motsvarigheter till förevarande paragraf dels i 1947 års (och 1960 års) jordabalksförslag, dels i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963. En markant skillnad i jämförelse med angivna motsvarigheter representerar förevarande lagrum därigenom, att detsamma befattar sig enbart med den obligationsrättsliga effekten av ifrågavarande för-

[74] Prop. 1966: 24 s. 130 f.

behåll.[1] Den sakrättsliga regleringen av dessa förbehåll såvitt angår föremål i fastighetsmiljön möter man som framgått i 4 § första stycket andra och tredje punkterna. Allmänt må här hänvisas till den ingående behandling som frågeställningarna kring förbehållen ägnats i anslutning till de sistnämnda lagrummen.

I det sammanhanget har bl. a. framhållits att, när fastighetsägaren tillför fastigheten föremål enligt 1 eller 2 § vilka förvärvats under äganderättsförbehåll eller återtagandeförbehåll, förlorar förbehållet sin sakrättsliga verkan redan till följd av den kategoriska formuleringen i nyssnämnda båda paragrafer, vilka ju härvidlag inte modifieras av innehållet i 4 § första stycket andra och tredje punkterna. Det som förevarande 5 § — i första stycket — har att säga beträffande förbehållen är enbart att dessa i ett läge som det angivna förlorar jämväl sin verkan kontrahenterna emellan.

Att föremål, som i sig är att hänföra under 3 §, där de förvärvats under äganderättsförbehåll eller återtagandeförbehåll inte kommer att utgöra tillbehör i och med att de tillförs fastigheten har framgått av 4 § första stycket andra och tredje punkterna. Eftersom föremålen således fortfarande utgör lös egendom, finns alls ingen anledning ifrågasätta förbehållens verkan; denna kvarstår såväl mot tredje man som kontrahenterna emellan.

Uti propositionen angående lagen om vad som är fast egendom uttalades att det kunde vara tveksamt, huruvida förevarande bestämmelse, vilken avser själva förbehållets giltighet, borde ha sin plats i en lagstiftning om vad som är fast egendom. Vissa skäl skulle kunna anses tala för att bestämmelsen i stället infördes i lagen om avbetalningsköp. Med hänsyn till dess mycket nära samband med den omedelbart föregående paragrafen hade den dock, i enlighet med vad LB och jordabalksutredningen föreslagit, ansetts böra intas i lagstiftningen om vad som är fast egendom.[2]

6 §

Byggnad, stängsel och annan anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt, samt anläggning för gruvdrift hör ej till fastigheten även om de tillhör fastighetens ägare.

Motsvarigheten i lagen om vad som är fast egendom var 7 §. Som nämnts vid kapitelrubriken är förevarande paragraf den enda i kapitlet vilken representerar avvikelser från lydelsen i lagen om vad som är fast egendom. Olikhe-

[1] Ett vällovligt förslag att ge tydligt uttryck åt sistnämnda förhållande — se prop. (1970: 20) B s. 909 — avstyrktes av lagrådet — se prop. (1970: 20) A s. 315 — som menade att departementschefens formulering "mot vare sig förvärvaren eller annan" kunde verka förvillande. Förslaget fick därför falla (se prop. 1970: 20 A s. 394). Den bästa formuleringen var den som hade rekommenderats i det av SMR och Sveriges lantbruksförbund (jfr not 43 å s. 171 här ovan) väckta ursprungsförslaget, nämligen "— — — må villkoret ej göras gällande ens mot förvärvaren, sedan han tillfört fastigheten — — —".

[2] Prop. 1966: 24 s. 97.

terna består i att förevarande paragraf i motsats till 7 § lagen om vad som är fast egendom inte nämner vattenfallsrätt och åborätt. Vattenfallsrätten var utesluten redan i den version av lagrummet vilken var upptagen i den ursprungliga lagrådsremissen angående JB; departementschefen hade nämligen biträtt jordabalksutredningens mening, att institutet vattenfallsrätt inte borde tas med i JB.[1] Åborätten uteslöts genom den kompletterande lagrådsremissen av år 1969.[2] Detta betingades av att institutet åborätt avskaffats efter tillkomsten av den ursprungliga lagrådsremissen angående JB. Se härom lagen den 17 maj 1968 (nr 205) angående upphävande av lagen den 4 juni 1926 (nr 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord; upphävandelagen stadgade att åborättslagen skulle upphöra att gälla vid utgången av juni 1968.[3] Genom en samtidigt ikraftträdd ändring av 7 § lagen om vad som är fast egendom fick vad däri föreskrevs om åborätt utgå.[4]

Uti 1895 års lag fanns bestämmelser motsvarande regleringen i förevarande paragraf upptagna i 4 § första stycket andra punkten och andra stycket.

Bortses från att förevarande lagrum inte hänför sig till mark som besväras av vattenfallsrätt eller upplåtits under åborätt, innefattar det ingen saklig förändring av nyssnämnda bestämmelser i 1895 års lag. Beträffande den redaktionella utformningen har i huvudsak godtagits de tämligen obetydliga jämkningar som förordades i LB-förslaget av år 1947.[5] En ännu mera förenklad redigering förordades i 1960 års LB-förslag[6] och i jordabalksutredningens betänkande.[7] Att 1947 års avfattning gavs företräde vid departementsbehandlingen har sannolikt berott på att den ansetts vara den tydligaste.[8]

De byggnader och övriga anläggningar varom här är fråga blir i rättsligt avseende så fullständigt avskilda från fastigheten att de inte ansetts böra få egenskapen av tillbehör till denna ens om de från början tillhör fastighetens ägare eller senare kommer i hans hand (jfr kommentaren till 4 § första st.).[9] Så länge rättigheten i fråga består, är anläggningarna i stället att betrakta som tillbehör till rättigheten (att beträffande rätten till gruva inte ens rättighetens upphörande kommer att i alla avseenden definitivt återknyta den enligt ordinära regler föreliggande samhörigheten mellan fastighet och föremål däråberörs här nedan).

Vad som utgör tillbehör till *tomträtt* framgår av 13 kap. 9 § andra stycket. Där heter det att "2 kap. äger motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt som inskrivits". Det tidigare stadgandet i 4 kap. 9 § andra stycket nyttjanderättslagen utsade — måhända något mera tydliggörande — att "angående frågan vilken egendom som är tillbehör till tomträtt gälle, sedan inskrivning

[1] Se härom SOU 1963: 55 s. 335, prop. (1970: 20) B s. 28 ff. och 95. Jfr Westerlind, Vad som är fast egendom s. 160.
[2] Se prop. (1970: 20) B s. 909; jfr prop. (1970: 20) A s. 204 (lagrådets utl.).
[3] Jfr prop. 1968: 47. Se även Westerlind, Vad som är fast egendom s. 160.
[4] Se ånyo prop. 1968: 47.
[5] SOU 1947: 38 s. 12 (2 kap. 5 §; lagtexten) och 108.
[6] SOU 1960: 24 s. 16 (2 kap. 5 §; lagtexten) och SOU 1960: 25 s. 69.
[7] SOU 1963: 55 s. 12 (2 kap. 4 §; lagtexten) och 345.
[8] Jfr prop. 1966: 24 s. 97.
[9] SOU 1947: 38 s. 108; jfr prop. 1966: 24 s. 97.

skett, de grunder som äro stadgade i fråga om tillbehör till fastighet". I sammanhanget bör beaktas den betydelsefulla föreskriften i 13 kap. 5 § första punkten JB; där sägs att tomträttsupplåtelse innefattar överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt 2 kap.[10] Oaktat tomträtten har karaktären av lös egendom, är bestämmandet av tomträttens tillbehörsbestånd av lika stor vikt som gränsdragningen kring fastighetstillbehören. Detta sammanhänger givetvis med att tomträtten i flera avseenden är likställd med fast egendom. Mest betecknande är härvid att tomträtten kan intecknas för fordran och att i tomträtten kan inskrivas annan begränsad sakrätt.[11] Tilläggas må att skulle tomträtten komma att upphöra på grund av uppsägning — något som dock förutsätter att speciella omständigheter är för handen (se 13 kap. 14 § tredje st.) — är fastighetsägaren enligt 13 kap. 17 § skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten; vid upplåtelse "väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse" får emellertid överenskommas att lösenskyldighet inte, eller allenast i begränsad omfattning, skall åligga fastighetsägaren. I den mån lösenskyldighet föreligger, upphör tomträtten först sedan löseskillingen blivit på vederbörligt sätt nedsatt (13 kap. 19 §). Följaktligen kan i den situation som nu berörts inte tänkas att frågan om tillbehörens anknytning till fastigheten alltjämt är svävande i det ögonblick rättigheten utslocknar.

Rätten till gruva har, liksom tomträtten, karaktären av lös egendom.[12] Gruvrättens (inmutningsrättens, bearbetningsrättens) egenskap av lös egendom betingas förstås inte av att rättighetens objekt inte skulle vara fast egendom utan av att objektet inte innehas med äganderätt.[13] Såväl lagkommittén som äldre lagberedningen förordade, att "gruvor och stenbrott" skulle betraktas som självständiga fastigheter.[14] Sagda förslag mötte starkt motstånd, och nya lagberedningen ansåg sig böra slå fast, att "gruva" är enligt svensk rätt att hänföra till lös egendom.[15] Det är denna uppfattning hos nya lagberedningen som ligger bakom utformningen av 4 § andra stycket i 1895 års lag. Att nya lagberedningen med "gruva" just avsåg gruvrätten (inmutningsrätten, bearbetningsrätten) framgår av dess betänkande.[16] Gruvrätten är alltså en begränsad

[10] Se SOU 1952: 28 s. 79 och 81 f.
[11] Ang. tomträtten såsom lös egendom vilken i vissa sammanhang — inte alla — är likställd med fast egendom, se Westerlind, Studier över tomrättsinstitutet I s. 67 ff.
[12] Jfr SOU 1947: 38 s. 108 och prop. 1966: 24 s. 98.
[13] Jfr Hammarskjöld, Om gruvregal och gruvegendom i allmänhet enligt svensk rätt (Uppsala 1891).
[14] Se Westerlind, Vad som är fast egendom s. 7 och 8.
[15] Se Westerlind, Vad som är fast egendom s. 10.
[16] Nya lagberedningens bet. 1892 s. 31; däri anfördes: "Själva mineralstrecket är utan tvivel fortfarande att betrakta såsom hörande till den fasta egendom, varå det finnes, men den genom inmutning och övriga i gruvestadgan föreskrivna åtgärder vunna rättigheten att bearbeta fyndigheten anses såsom lös egendom. Det i allmänna språkbruket och även i lagen vanliga förfarandet att nämna föremålet för äganderätt i stället för själva äganderätten har emellertid funnit motsvarande användning jämväl i fråga om rättigheten att tillgodogöra sig mineralfyndigheter.

sakrätt till fast egendom och skulle närmast kunna jämföras med nyttjanderätten. Dock föranleds uppenbarligen åtskilliga olikheter av gruvrättens specifika struktur.[17]

Liksom vad gäller tomträtt föreligger även beträffande gruvrätt ett sådant rättsligt samband mellan rättigheten och vissa föremål, att dessa senare bör frigöras från den bindning vid fastigheten vilken skulle följa av de ordinära tillbehörsreglerna.[18] Därom stadgar förevarande lagrum som synes att "anläggning för gruvdrift" inte hör till fastigheten ens om den tillhör fastighetsägaren. Formuleringen ansluter sig nära till den i 4 § andra stycket av 1895 års lag. Såsom uttalades av LB i 1947 års betänkande torde med gruvdrift ha i nyssnämnda lagrum förståtts endast bearbetande av sådan mineralfyndighet som är föremål för inmutning eller koncession. Innebörden är densamma när termen gruvdrift nu begagnas i förevarande paragraf.[19]

Enligt 57 § gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314) går gruvinnehavaren, när rätten till gruva förverkas, förlustig sin rätt bl. a. till "de för gruvans styrka och bestånd verkställda byggnader" ävensom stängsel som det ålegat gruvinnehavaren att hålla (första st.). Att märka är emellertid att angivna byggnader och stängsel skall utan inlösen övergå till den som sedermera förvärvar rätt till gruvans bearbetande (tredje st.).

Ibland föreligger behov av en samlande beteckning som täcker både själva rätten till gruva (inmutningsrätten, bearbetningsrätten) och allt det som är förbundet med sagda rätt. Såväl i lagstiftningsförarbeten som i vissa lagtextsammanhang[20] har för detta ändamål begagnats termen gruvegendom. Termen får praktisk betydelse exempelvis när det gäller att ange det totala objektet för överlåtelse enligt 65 § gruvlagen.[21] När år 1952 vissa ändringar genomfördes i gruvlagen, gjordes av lagrådet ett uttalande angående vad som är att hänföra under begreppet gruvegendom i dess här åsyftade vida innebörd. Därvid framhöll lagrådet, att till "gruvegendom" vore att räkna 1) "själva gruvan" (varmed torde ha avsetts rätten att inmuta och bearbeta fyndigheten); 2) den rätt som gruvinnehavaren genom utmålsförrättningen erhållit till sådan inom utmålet befintlig mark vilken tas i anspråk för gruvarbe-

Då man sålunda säger, att gruva enligt vår rätt är att anse såsom lös egendom, uttrycker man därmed icke något annat än att rätten att bearbeta de i gruvan befintliga mineralier är att anse såsom lös egendom."

[17] Se härom t. ex. Digman, Svensk gruvrätt (Sthlm 1953) s. 39 och Westerlind i SvJT 1956 s. 279.

[18] Se SOU 1947: 38 s. 108 och prop. 1966: 24 s. 98.

[19] Se ånyo SOU 1947: 38 s. 108 och prop. 1966: 24 s. 98. I 1947 års jordabalksförslag hade förordats en formulering som uttryckligen angav ifrågavarande innebörd ("——— anläggningar för gruva, där mineralfyndigheten är av den art som kan utgöra föremål för inmutningsrätt eller koncession ———"). Vid departementsbehandlingen av lagen om vad som är fast egendom ansågs tydligen anledning saknas att frångå det kortare uttryckssätt som begagnats i 1895 års lag.

[20] Se SOU 1960: 24 s. 16 (2 kap. 5 §, d. v. s. motsvarigheten till förevarande lagrum), 99 (19 kap. 2 §), 105 (21 kap. 2 §) samt 108 (22 kap. 2 §).

[21] Lagrummet möjliggör överlåtelse av rätt till gruva med allt vad därtill hör, och överlåtelsen får, om den är skriftligen avfattad och anmäls för vederbörande bergmästare, bindande verkan inte bara för kontrahenterna utan även för tredje man.

tet ovan jord liksom till den mark utom utmålet vilken anvisas för något i 34 § gruvlagen angivet ändamål (se förutom sagda paragraf jämväl 33 och 36 §§ gruvlagen); samt 3) sådana byggnader, stängsel, ledningar och andra anläggningar som avsågs i 4 § andra stycket av 1895 års lag (numera de i förevarande lagrum avsedda anläggningarna).[22] Betraktar man dessa tre i samlingsbegreppet gruvegendom ingående komponenter ur synvinkeln av den åtskillnad mellan fast och lös egendom som här är av intresse, finner man *att* kategori 1 (rätten att inmuta och bearbeta fyndigheten) utgör en begränsad sakrätt av nyttjanderättsliknande art — alltså en rättighet av lös egendoms natur — till fast egendom, *att* detsamma gäller kategori 2 (rätten till ianspråktagen ytmark) eftersom äganderätten till dylik mark kvarblir hos fastighetsägaren även efter det att den blivit enligt gruvlagen inlöst av gruvinnehavaren[23] *samt att* kategori 3 (anläggningarna) utgörs av lös egendom som omfattas av gruvinnehavarens äganderätt och som frigjorts från tillbehörsanknytningen till den fastighet varå gruvrörelsen bedrivs. Bara i ett avseende — beträffande kategori 3 — föranleder sålunda en gruvrätts tillskapande, att den ordinära gränsen mellan fast och lös egendom påverkas.

7 §

Överlåtelse av föremål som hör till fastighet gäller ej mot tredje man, förrän föremålet skiljes från fastigheten på sådant sätt att det ej längre kan anses höra till denna.

Paragrafen, som nästan ordagrant överensstämmer med 8 § lagen om vad som är fast egendom, saknar motsvarighet i 1895 års lag.

Eftersom fastighetstillbehören utgör integrerande element i fastigheten, kommer sakrätt som tillskapats i fastigheten att automatiskt omfatta också tillbehören; en lika självklar följd av tillbehörskaraktären är att sådan rättighet inte skall kunna gälla enbart i ett tillbehör. Under de i 4 § angivna förhållandena kan, oaktat ett föremål blir på det sätt förbundet med en fastighet att de yttre betingelserna för tillbehörsegenskap föreligger, en dessförinnan i föremålet uppkommen särskild rättighet bibehållas. Men i dylikt fall får föremålet, såsom reglerna i 4 § uttryckligen utsäger, inte tillbehörskaraktär; det bevarar tvärtom sin självständiga status trots att det i yttre hänseende förenats med fastigheten. Annorlunda är läget beträffande föremål där tillbehörsegenskap redan inträtt; i princip utan undantag gäller därvid den angivna normen,

[22] Prop. 1952: 17 s. 154 f. Gruvegendom som är underkastad bestämmelserna i lagen 28/5 1886 (nr 46) ang. stenkolsfyndigheter m. m. torde i överensstämmelse med detta lagrådsuttalande likaså få anses omfatta själva "gruvan", dispositionsrätt till område i dagen jämte vägmark enligt vad därom sägs i koncessionen samt slutligen anläggningar av det i förevarande lagrum angivna slaget; se SOU 1960: 25 s. 345.

[23] Se SOU 1960: 25 s. 346. Sådan inlösen varom här är fråga har inte "fastighetsbildande" verkan.

att föremål som har karaktären av tillbehör inte kan utgöra separat objekt för en sakrätt.[1]

Givetvis skapar tillbehörsegenskapen dock inte hinder för fastighetsägaren att rättsligt disponera över det föremål den vidlåder, t. ex. överlåta eller pantsätta föremålet. I betraktande av vad nyss sagts är å andra sidan lika uppenbart att dispositionen som sådan inte medför tillbehörsegenskapens bortfallande, inte gäller mot tredje man. Om fastighetsägaren exempelvis vill överlåta en i byggnad å fastigheten inrymd maskin som har tillbehörskaraktär, får sådan överlåtelse inte utan vidare någon giltighet mot ny ägare till fastigheten; står maskinen kvar på samma plats som förut, kommer den nye ägaren att äga jämväl maskinen, trots att förre ägaren överlåtit densamma.[2] Innan separat rättighet kan konstitueras i ett föremål som ingår i tillbehörsbeståndet, måste följaktligen tillbehörsegenskapen hävas, d. v. s. den för tillbehörsegenskapen avgörande anknytningen upplösas. Föremålet skall med andra ord i förhållande till fastigheten bringas i ett läge som inte uppfyller de legala förutsättningarna för tillbehörsegenskap.[3]

Det är detta som utsägs i förevarande lagrum. Stadgandet överensstämmer helt med vad som förordades av LB i 1947 års betänkande.[4] Grundsatsen, att sakrättsligt skydd inte föreligger till förmån för anspråk med separat inriktning på tillbehörsföremål, kommer i stadgandet till uttryck beträffande det praktiskt mest betydelsefulla fallet, överlåtelse.[5] I belysning av det förut anförda är dock tydligt att stadgandet bör få verkan utöver sin ordalydelse. Pantsättningssituationen har förts på tal redan här ovan.[6] Även utanför det förmögenhetsrättsliga området torde stadgandet kunna tillämpas, t. ex. i fråga om äganderättsövergång genom testamente och arvskifte.[7]

I sammanhanget må anmärkas att upplåtelse av rätt för någon att själv tillägna sig vissa tillbehör — t. ex. växande träd — kan genom att erhålla beskaffenheten av nyttjanderätt eller annan erkänd typ av begränsad sakrätt i själva fastigheten få verkan mot tredje man enligt de för dylik sakrätt tillämpliga reg-

[1] Se SOU 1947: 38 s. 108.
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 108 f.
[3] SOU 1947: 38 s. 109. — Beträffande den i 6 § meddelade regleringen, vilken möjligen kunde tyckas stå i motsatsställning till denna grundsats, må anmärkas att upplåtelser av tomträtt avser fastigheten i dess helhet, tillbehören inbegripna; för konstituerandet av gruvrätt förutsätts särskild officiell förrättning, varvid de därmed förbundna publicitetsåtgärderna förebygger att tredje mans intresse skulle kunna lederas i det nu aktuella avseendet. Ang. förhållandena visavi de numera avskaffade instituten vattenfallsrätt och åborätt, jfr Westerlind, Vad som är fast egendom not 258 å s. 109.
[4] SOU 1947: 38 s. 12 (2 kap. 6 §).
[5] Under överlåtelsefallet kan utan vidare inbegripas den situationen, att tillbehör undantas vid fastighetens överlåtande; inte heller sådant undantagande blir gällande mot tredje man, innan föremålet avskilts. Se SOU 1947: 38 s. 109 och rättsfallet SvJT 1940 s. 55 (kommenterat i samma tidskrift 1944 s. 408 f.).
[6] Jfr prop. 1966: 24 s. 123 (lagrådets utl.).
[7] Se SOU 1947: 38 s. 109 och prop. 1966: 24 s. 98.

lerna;[8] för sådant fall gör sig alltså förbehållet i förevarande paragraf inte gällande.

Hur det i paragrafen föreskrivna avskiljandet skall närmare gestaltas blir enligt vad LB uttalade i viss mån varierande allt efter tillbehörsföremålets beskaffenhet och andra omständigheter. Härom anförde LB ytterligare:[9] "Är tillbehörsegenskapen grundad på ett rent mekaniskt samband mellan föremålet och fastigheten, åstadkommes förändringen vanligen därmed att detta samband avklippes. Om sålunda en byggnad nedrivits, ett träd skilts från roten, en värmeledningspanna lösgjorts o. s. v., har en förändring inträtt, som medfört att föremålet i fråga ej längre är att anse såsom tillbehör. Erinras må dock, att det fysiska avskiljandet i dylika fall ej alltid verkar avgörande. Såsom i annat sammanhang framhållits, bör ett rent tillfälligt bortflyttande av ett tillbehörsföremål, exempelvis för reparation, ej medföra att föremålet i rättsligt hänseende får en annan karaktär än tidigare.[10] Vad beträffar sådana fall där tillbehörsegenskapen väsentligen grundas på ändamålsgemenskap, utan att något mekaniskt samband föreligger, åstadkommes förändringen vanligen därmed, att föremålet flyttas, så att det ej längre kan tjäna det ursprungliga ändamålet. Att föremålet helt avlägsnas från fastigheten behöver härvid icke vara erforderligt. Om fastighetsägaren sålt exempelvis ett badkar, torde den omständigheten att karet flyttas från badrummet till en annan lokal i fastigheten tillräckligt utmärka att karet ej längre utgör tillbehör till denna. Något annat är att den rätt, som köparen i dylikt fall förvärvat, ej ernår det fulla skyddet mot tredje man, förrän föremålet kommit i köparens besittning."

För stadgandets tillämplighet erfordras inte att tredje man vid det konkurrerande rättsförvärvet varit i god tro. Att tredje man ägt eller bort äga kännedom om att ett visst tillbehör till fastigheten överlåtits synes nämligen inte böra få verkan därhän, att föremålet förlorar sin egenskap av tillbehör. Vad som i ett givet ögonblick skall utgöra det objekt för rättigheter som avses med begreppet fastighet kan inte få vara beroende av subjektiva omständigheter. Ett visst föremål skall inte samtidigt kunna utgöra tillbehör, när det gäller en konkurrerande rättsförvärvare i god tro, och bedömas såsom självständigt föremål av lös egendoms natur, såvitt angår konkurrent som är i ond tro.[11]

I det föregående har redan nämnts att stadgandet i förevarande lagrum kan ses som ett självklart utflöde av tillbehörsegenskapens innebörd. Vid sin granskning av stadgandet anspelade lagrådet härpå och uttalade därvid följande:[12] "Bestämmelserna i 2—4 §§ [i förslaget till lagen om vad som är fast egendom, motsvarande 2 kap. 1—3 §§ JB] ger — — — vid handen, att karaktären av fast egendom tillkommer där angivna föremål så länge de finns på fastigheten men att föremålen förlorar egenskapen av tillbehör, när sambandet med fastigheten brytes. Det under förevarande paragraf upptagna stadgandet är vid sådant förhållande i och för sig överflödigt och kan måhända

[8] SOU 1947: 38 s. 109 f. och prop. 1966: 24 s. 98.
[9] SOU 1947: 38 s. 109.
[10] Se härom ovan s. 128.
[11] SOU 1947: 38 s. 110 och prop. 1966: 24 s. 98.
[12] Prop. 1966: 24 s. 123.

vålla missförståndet att den däri angivna grundsatsen skulle vinna tillämpning endast vid överlåtelse men ej vid avtal med annat innehåll, t. ex. pantsättning. Risken härför får emellertid anses ringa. Det kan å andra sidan vara av värde att grundsatsen att sakrättsligt skydd ej föreligger för anspråk mot föremål med karaktär av tillbehör kommer till uttryck beträffande det praktiskt mest betydelsefulla fallet. Lagrådet har därför icke någon erinran mot att stadgandet upptages i lagen."

Såsom komplement till förevarande stadgande hade jordabalksutredningen upptagit vissa speciella regler till skydd för inteckningshavare. Vid departementsbehandlingen av utredningsförslaget ansågs dylika komplementregler kunna undvaras.[13]

3 Kap.
Rättsförhållanden mellan grannar

Före JBs tillkomst innehöll den svenska lagstiftningen inte några allmänna regler om förhållandet mellan fastighetsgrannar.[1] Detta kapitel representerar följaktligen en av de betydelsefulla nybildningarna.

Ett första försök i modern tid att åstadkomma allmänna civilrättsliga normer på grannelagsrättens område gjordes i 1909 års jordabalksförslag.[2] Också där fanns regleringen upptagen uti 3 kap. I motiven till kapitlet betonade LB, att jordäganderätten inte medförde en oinskränkt makt att förfoga över fastigheten med vad därtill hörde. Den enskildes rätt måste alltid vara begränsad av det allmännas intresse, och inte heller i förhållande till varandra kunde de särskilda fastigheterna lösslitas från det naturliga sambandet dem emellan; jordytans uppdelning i särskilda fastigheter bleve alltid i viss mån formell, och fastigheternas isolering i förhållande till varandra läte sig varken faktiskt eller rättsligt genomföras. Grannskapsförhållandet medförde nödvändighet för den ene jordägaren att vid utövandet av sin jordäganderätt ta hänsyn till grannens och grundade enligt sakens natur mellan ägarna ett förhållande av ömsesidiga rättigheter och förpliktelser. Så till vida utgjorde fastighetens faktiskt givna gräns också gräns för ägarens rättsliga maktsfär att det inte kunde tillåtas honom att utan grannens medgivande vidta någon åtgärd inom dennes område; en jordägare kunde i sådant hänseende inte äga större befogenhet än envar annan. Likaså måste det vara honom betaget att inom sitt område företa något

[13] Se Westerlind, Vad som är fast egendom s. 43 ff. och 56. Jfr prop. 1966: 24 s. 98 f.

[1] Ang. övervägandena under förarbetena till 1734 års lag att i lagen införa en särskild byggningabalk för städerna, vari skulle behandlas bl. a. grannelagsfrågor, liksom ang. det förhållandet, att i 1800-talets av lagkommittén och äldre lagberedningen utarbetade civillagsförslag byggningabalken just var ägnad åt grannelagsrätten, får här hänvisas till Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 63 ff.

[2] Jfr härom Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet (Sthlm 1943) s. 4 ff. och 173 f., SOU 1966: 65 s. 28, 50, 51 ff. och 95 samt prop. 1969: 28 s. 41 och 42.

som omedelbart inverkade på grannens. Dock kunde den naturliga intressegemenskapen föranleda lagstiftaren att medge den ene rätt att inom den andres område vidta en viss åtgärd eller t. o. m. ålägga denne att på den förres anfordran själv vidta en sådan. Vattenrätten och stängsellagstiftningen erbjöde exempel därpå. Särskilt framträdde grannskapsförhållandets betydelse i fråga om åtgärder som vidtoges inom en fastighets område men medelbart sträckte sin verkan in på en annans och i ett eller annat avseende lände dess ägare till förfång. Rök, gnistor, buller, damm kunde inte hållas inom de gränser som för den fastighet där de uppkomme vore utlagda på marken; en utgrävning inom en fastighets område kunde, oaktat den hölles inom gränsen, åstadkomma förskjutning och ras inom en bredvid liggandes område. Ville man här låta jordägaren fritt handla inom sin ägogräns, bleve detta lika ödeläggande för hans granne som ett ovillkorligt förbud mot varje åtgärd vilken sträckte sin verkan utöver ägogränsen bleve förlamande för jordäganderättens utövning. Med ett ensidigt fasthållande av den ena eller andra ståndpunkten bleve i själva verket jordäganderätten så gott som värdelös. Ömsesidigheten i de intressen vilka här skiftesvis stode emot varandra krävde en utjämning som visserligen inte lämnade den ene grannen oinskränkt handlingsfrihet inom sitt område men inte heller åt den andre inrymde rätt att å sin sida motsätta sig varje åtgärd av den förre såvitt den sträckte sin verkan utöver dennes ägogräns. I inte ringa utsträckning reglerades de intressemotsättningar varom här vore fråga genom sådan lagstiftning som avsåge upprätthållande av säkerhet till liv och hälsa eller allmän ordning. Åtskilliga politirättsliga bestämmelser i ordningsstadgan för rikets städer, byggnadsstadgan, hälsovårdsstadgan samt förordningarna om eldfarliga oljor och explosiva varor lände till skydd även för dem som ägde fastighet i grannskapet av en viss verksamhet. Ehuru närmast givna i ett offentligt intresse finge bestämmelser av detta slag anses kunna oberoende av åtalsmyndighetens medverkan åberopas av den granne som lede men av deras överträdande.[3] Det skydd som tillvaron av dylika föreskrifter medförde även för granne vore emellertid inte tillräckligt. Grannskapsförhållandet såsom sådant krävde sin särskilda reglering; det gåve upphov åt rättigheter och förpliktelser vilkas iakttagande inte påkallades av något allmänt intresse och vilkas omfattning det därför kunde överlämnas åt vederbörande att utsträcka eller inskränka genom överenskommelse sig emellan. En sådan reglering vore av rent privaträttslig natur.[4]

LB anförde vidare i samma motiv, att lagbestämmelser av sist angivna privaträttsliga natur funnes upptagna i författningar som fölle inom den speciella privaträttens område. Sålunda vore åtskilliga stadganden i författningarna om vattenrätt, stängselskyldighet och enskilda vägar att hänföra till grannelagsrät-

[3] Se härom närmare Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 78, 164 f. och 175 ff. Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 66 not 27 ävensom SOU 1947: 38 s. 120 samt SOU 1966: 65 s. 50 f. och 55 ff. (55—80).
[4] LBs bet. 1909 s. 167 ff.

ten.[5] Allt fortfarande borde dessa författningar bibehållas såsom speciallagar. I jordabalken borde ingå de för grannskapsförhållandet bestämmande grundsatser vilka inte hänförde sig till dylika särskilda förhållanden. Viktigast i sådant avseende vore frågan angående den omedelbara inverkan som vissa inom en fastighets område vidtagna åtgärder i allmänhet utövade inom en angränsande fastighets område.[6]

I enlighet med dessa riktlinjer utformades innehållet i 3 kap. av 1909 års förslag. Kapitlet inleddes av bestämmelser som reglerade frågan i vilken utsträckning granne är skyldig tåla rök, hetta, buller med flera dylika s. k. immissioner från angränsande fastighet. Därefter följde stadganden beträffande den inverkan grävning eller annan sådan åtgärd inom fastighets område kan utöva inom området för en annan fastighet. Slutligen hade i kapitlet inarbetats då gällande lagregler om konsekvenserna av att byggnad skjuter över tomtgräns. Däremot ansågs inte behövligt eller lämpligt att medta vissa andra, i främmande lagar berörda spörsmål om grannars rättigheter och skyldigheter, t. ex. i fråga om rötter och grenar som från träd inom en fastighets område skjuter in på annans, om frukt som från träd på den ena fastigheten faller ned på den andra, om träd som står i själva gränslinjen samt om murar, häckar och dylikt i gränsen.[7]

Vid utarbetandet av 1947 års jordabalksförslag bedömdes den grannelagsrättsliga regleringen — även i det förslaget upptagen i 3 kap. — böra i stort sett präglas av nyss redovisade systematik i 1909 års förslag. Härom gjordes vissa närmare uttalanden i 1947 års betänkande. Väl torde — framhöll LB — någon fullt logisk gränsdragning inte vara möjlig mellan å ena sidan sådana grannelagsregler som bör ingå exempelvis i vattenlagen och lagarna om ägofred, enskilda vägar och rätt till jakt samt å andra sidan sådana grannelagsrättsliga bestämmelser som bör infogas i jordabalken. Till belysande därav kunde erinras om att enligt motiven till 1909 års förslag föreskrifter om vattenförorening ansågs böra inarbetas i vattenlagstiftningen, vilket också dåmera skett. Allmänna regler om luftförorening borde däremot enligt nämnda motiv ha sin plats i jordabalken. De ändamålssynpunkter som uppbure reglerna om vattenförorening torde i stor utsträckning göra sig gällande även beträffande luftförorening, framhölls det i 1947 års betänkande. Den uppdelning mellan jordabalken och specialförfattningar som förordades i 1909 års förslag vore emellertid påkallad av praktiska skäl. Det vore ofrånkomligt att vid övervägande av frågan, huruvida vissa grannelagsrättsliga regler borde ha sin plats i jordabalken eller i en specialförfattning, ta hänsyn såväl till önskemålet att sammanföra lagreglerna inom ett rättsområde till ett systematiskt helt som till det föreliggande ämnets vidlyftighet. Den grannelagsrättsliga reglering som skulle upptas i 3 kap. av 1947 års förslag torde därför lämpligen kunna begrän-

[5] Närmare bestämt hänförde sig LB i detta sammanhang till förordningen 30/12 1880 (nr 57 s. 1) om jordägares rätt över vattnet å hans grund, lagen 20/6 1879 (nr 29 s. 1) om dikning och annan avledning av vatten, förordningen 21/12 1857 (nr 59 s. 1) om ägors fredande emot skada av annans hemdjur samt om stängselskyldighet ävensom lagen 5/7 1907 (nr 48 s. 1) om enskilda vägar på landet.
[6] LBs bet. 1909 s. 169.
[7] Jfr LBs bet. 1909 s. 169 f.

sas till huvudsakligen samma spörsmål som behandlades i 1909 års förslag, hette det. Emellertid hade LB vid utarbetandet av 1947 års förslag inte ansett sig kunna förbigå de i 1909 års förslag utelämnade spörsmålen om rötter och grenar som tränger in över fastighetsgräns. Däremot hade, lika litet som i 1909 års förslag, någon bestämmelse funnits påkallad beträffande frukt som från träd på en fastighet faller ned på angränsande mark. Frågan om gemensamma murar och andra anläggningar i gränsen mellan två fastigheter syntes vara av alltför speciell natur för att böra upptas i jordabalkens grannelagsrättsliga reglering och torde i allt fall kräva vidlyftigare bestämmelser än som lämpligen kunde infogas i denna reglering. Också i 1947 års förslag hade därför detta spörsmål lämnats å sido.[8]

Såsom upptakt till den grannelagsrättsliga regleringen i 1947 års förslag meddelades en allmänt hållen erinran om intresseavvägning efter skälighet; envar som äger fastighet vare pliktig att vid dess nyttjande ta skälig hänsyn till granne, förklarades det i denna inledande bestämmelse (1 §). Genom denna bestämmelse, som ju saknade motsvarighet i 1909 års förslag, åsyftades att tillhandahålla vägledning för bedömandet av sådana grannelagsförhållanden som inte blivit föremål för särskild reglering. Sedan upptogs till behandling frågan om immissionerna och de rättsmedel som skulle stå till buds mot dylika störningar (2—6 §§). Regleringen i denna del innehöll i huvudsak följande. Ingen skulle få bruka fast egendom på sådant sätt att granne vållas immissioner utöver vad i orten är eller kan påräknas bli vanligt, med mindre besväret likväl bör tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden eller till dess ringa betydelse. För industriell anläggning eller annan användning av fast egendom som kan medföra störningar av angiven beskaffenhet för granne föreslogs att dispens skulle kunna medges i form av koncession att driva den störande verksamheten. Närmare bestämmelser rörande koncession förutsattes komma att ges i en särskild lag om grannelagskoncession.[9] Ett utkast till en sådan lag var fogat till 1947 års förslag,[10] men LB utgick från att detaljutformningen av en koncessionslagstiftning av detta slag skulle utredas särskilt. Efter immissionsreglerna följde så en bestämmelse om rötter och grenar som tränger in på grannens område (7 §). Bestämmelsen utsade att, om rötter eller grenar tränger in på grannens område och denne lider olägenhet därav, grannen skulle få ta bort dem; dock att tillfälle dessförinnan borde ges ägaren att själv utföra sådan åtgärd, om den kunde befaras medföra märklig skada på trädet. Härefter meddelades bestämmelser om inverkan på grannfastighet genom grävning och annat dylikt arbete (8—10 §§), svarande mot de i 1909 års förslag upptagna reglerna i ämnet. Slutligen innehöll kapitlet stadganden rörande byggnad som uppförts utöver fastighetsgräns (11 §).

Den grannelagsrättsliga regleringen i 1960 års jordabalksförslag innefattade väsentligen endast mindre jämkningar av 1947 års version. Också i 1960 års förslag återfanns reglerna i 3 kap., och paragrafindelningen överensstämde

[8] SOU 1947: 38 s. 117 f.
[9] Se SOU 1947: 38 s. 118.
[10] SOU 1947: 38 s. 299 ff.

helt med den i 1947 års förslag. Vissa av de innehållsmässiga jämkningarna betingades av en förändrad attityd i fråga om reglernas systematiska karaktär. Enligt vad som LB uttalade härom i 1960 års betänkande hade de i 1947 års förslag meddelade bestämmelserna om rättsförhållanden mellan grannar blivit i åtskilliga fall utformade inte såsom materiella bestämmelser angående de inbördes relationerna mellan sakägarna i ett grannelagsförhållande utan såsom regler, huvudsakligen av processuell natur, om påföljden av att en uttalad eller underförstådd, med grannelagsförhållandet förenad skyldighet åsidosätts.[11] Vid den överarbetning av nämnda förslag i formellt avseende som LB företagit hade LB sökt låta reglerna så långt det varit möjligt framträda såsom materiella bestämmelser.[12] Åsidosättande av en sådan bestämmelse kunde självfallet alltid rättsligen beivras och allt efter omständigheterna ge upphov till anspråk på återställelse eller fullgörelse samt skyldighet att ersätta skada. Angående de former i vilka sådant beivrande ägde rum gällde allmänna processuella och exekutionsrättsliga regler; endast i den mån avvikelser från dessa funnes påkallade vore särskilda bestämmelser av nöden. Såsom erinrats i 1947 års betänkande[13] vore i 187 a § utsökningslagen och 15 kap. 3 § rättegångsbalken bestämmelser meddelade om tvångsåtgärder av interimistisk natur. I sådant avseende kunde förekomma inte blott förbud eller annat föreläggande vid vite utan även förordnande om egendomens förvaltning av god man eller annan erforderlig åtgärd; om verkställigheten vore stadgat i 37 § första stycket 5 utsökningslagen[14] ävensom i 53 § samma lag. Hade dom rörande återställelse eller fullgörelse meddelats och vunnit laga kraft, ankomme enligt 38 § utsökningslagen på överexekutor att förordna om verkställighet och sättet därför. Enligt vad som särskilt utsagts i det sist angivna lagrummet ägde därvid överexekutor, om någon skulle tillhållas att något göra eller låta och tvångsmedel eller äventyr inte vore utsatt i domen eller stadgat i lag, förelägga vite, där sådant funnes lämpligt, samt utdöma vitet. Lagrummet utginge emellertid från att också andra möjligheter att befordra domen till verkställighet stode överexekutor till buds, och bestämmelsen om hans befogenhet att förelägga och utdöma vite ansåges innebära, att han skulle tillgripa vitesföreläggande endast om annat sätt för verkställigheten inte vore att föredra.[15] I vissa fall kunde dom verkställas utan hinder av att den inte ägde laga kraft; därom

[11] Till belysning av denna inriktning av regleringen i 1947 års version må här utformningen av 3 kap. 1 § åberopas. Paragrafen innehöll inte bara normregeln, att "envar som äger fastighet vare pliktig att vid dess nyttjande taga skälig hänsyn till granne", utan upptog jämväl följande stadgande: "Brister någon härutinnan, vare han underkastad vite och skyldighet att ersätta skada." Se även Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 68 (ang. de tre slagen av sanktioner).

[12] I 1960 års version hade exempelvis den i nästföregående not sist återgivna punkten fått utgå.

[13] SOU 1947: 38 s. 126 och 140 f.

[14] Jfr 42 § första st. samma lag och 17 kap. 14 § andra st. rättegångsbalken.

[15] LB hänvisade i detta sammanhang till Trygger, Kommentar till utsökningslagen, andra uppl. (Uppsala 1916), s. 119 f. samt till Kallenberg, Svensk civilprocessrätt I: 4 (Lund 1924) s. 922 f.

hänvisade LB till 17 kap. 14 § första stycket rättegångsbalken och 42 § andra stycket utsökningslagen.[16]

Propositionen ansluter sig till den av LB-förslagen omfattade principen, att de i speciallagar förekommande bestämmelserna rörande förhållandet mellan grannar bör bibehållas i sitt sammanhang och alltså inte ingå i JB. Av praktiska skäl är en sådan ordning den riktiga, uttalas det.[17] Redan som följd härav kommer rättsförhållandet mellan grannar väsentligen att vara reglerat inte i JB utan i speciallagstiftning.[18]

Att JB endast i mindre mån inbegriper regleringen av grannelagsrätten har emellertid blivit särskilt påtagligt manifesterat av den omständigheten att någon motsvarighet till de i LB-förslagen upptagna immissionsreglerna inte återfinns i balken. Om anledningen härtill må följande anmärkas.

Med hänsyn till att ett slutligt ställningstagande till den i 1960 års jordabalksförslag inrymda regleringen på grannelagsrättens område syntes böra bedömas mot bakgrunden av ett i detalj utformat, mera definitivt förslag till koncessionslagstiftning än det som var intaget i 1947 års jordabalksbetänkande — se härom i det föregående — tillkallade chefen för justitiedepartementet på hösten 1963 ett antal sakkunniga att utreda utformningen av en koncessionslagstiftning beträffande grannskapsstörande verksamhet. De sakkunniga antog beteckningen immissionssakkunniga. På framställning av de sakkunniga upptogs under den samfällda remissbehandlingen av 1960 års jordabalksförslag och jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag det avsnitt av 3 kap. som rörde immissionerna till behandling med förtur. Det visade sig därvid att förslagen i den delen utsattes för kritik på flera punkter. Vidare väcktes vid 1964 års riksdag vissa motioner om lagstiftning mot luftföroreningar. Motionärerna anförde bl. a., att deras önskemål om utredning i syfte att få till stånd en lagstiftning på området eventuellt kunde tillgodoses genom att immissionssakkunniga gavs vidgade direktiv. I utlåtanden i anledning av motionerna till riksdagens andra lagutskott tillstyrkte immissionssakkunniga att deras direktiv utökades i vissa hänseenden. Vad som sålunda förekommit föranledde departementschefen att på nytt ta upp frågan rörande inriktningen av immissionssakkunnigas utredningsarbete och därvid föreslå, att uppdraget för de sakkunniga måtte utvidgas till att avse en allmän utredning angående utformningen av en lagstiftning om immissioner. Såsom skäl anförde departementschefen bl. a., att det i flera yttranden över jordabalksförslagen hade uttalats att det numera till övervägande del framstode som en samhällsuppgift att vaka över att immissioner inte förekommer som medför allmänna skadeverkningar av betydelse och att det därför inte kunde anses tillfredsställande att i enlighet med LBs intentioner begränsa en lagstiftning om immissioner till att i huvudsak avse en reglering enskilda emellan. Det kunde också befaras att en ordning, som innebär att en enskild person har att själv bevaka sina intressen när han utsätts för im-

[16] SOU 1960: 25 s. 70 f.
[17] Såsom exempel på sådana speciallagar nämner prop. vattenlagen och ägofredslagen (jfr ovan s. 130) samt lagen om enskilda vägar och lagen 3/6 1938 (nr 274) om rätt till jakt. Se prop. B s. 98.
[18] Jfr prop. B s. 98.

mission, inte bleve tillräckligt effektiv för att komma till rätta med immissionsproblemen. För större anläggningar som kan ge upphov till immissioner borde det dessutom vara av beaktansvärt intresse att kunna få till stånd en prövning, om och under vilka förutsättningar deras verksamhet skall få drivas.[19] En sådan prövning måste enligt vad departementschefen vidare uttalade omfatta inte bara berörda enskilda intressen utan också allmänna intressen som gör sig gällande. Med hänsyn härtill syntes det påkallat att utforma en mera allmän lagstiftning om immissioner. Genom beslut på hösten 1964 utvidgades immissionssakkunnigas uppdrag i enlighet därmed. Redan i de då givna tilläggsdirektiven uttalades att det avsnitt av 3 kap. i jordabalksförslaget som behandlade immissionerna borde, åtminstone tills vidare, utgå. I propositionen förklarade departementschefen, att han vid det laget inte funnit skäl att göra en annan bedömning.[20]

Immissionssakkunniga avlämnade i december 1966 sitt betänkande, betitlat "Luftförorening, buller och andra immissioner".[21] På detta betänkande bygger i det väsentliga 1969 års miljöskyddslag, vilken trädde i kraft den 1 juli 1969.

Miljöskyddslagen utgör en samlad lagstiftning till skydd mot vattenförorening, luftförorening, buller och andra störningar. I fråga om vattenförorening har de regler om skyldighet att motverka sådan förorening vilka förut fanns i 8 kap. vattenlagen ersatts med bestämmelser i miljöskyddslagen, innebärande en skärpning i förhållande till vad som gällde enligt vattenlagen. Beträffande övriga störningar har miljöskyddslagens regler inga motsvarigheter i tidigare positiv rätt. Lagen går ut på att störningar skall förebyggas så långt det är praktiskt och ekonomiskt möjligt. Det står var och en som utövar eller ämnar utöva miljöfarlig verksamhet fritt att ansöka om tillstånd till verksamheten och därvid få fastslaget om och under vilka villkor verksamheten får drivas. Tillstånd lämnas av koncessionsnämnden för miljöskydd. Talan mot nämndens beslut i tillståndsfrågan kan föras hos Kungl. Maj:t i statsrådet. När väsentliga intressen är berörda, skall tillståndsärende underställas Kungl. Maj:t. Under vissa i lagen närmare angivna omständigheter kan omprövning av tillstånd ske och nya villkor fastställas. Enligt lagen får det allmänna möjlighet att utöva en effektiv kontroll och att aktivt medverka till att störningar förebyggs. Kungl. Maj:t har bemyndigande att föreskriva, att vissa slag av fabriker eller andra inrättningar inte får anläggas eller på visst sätt ändras eller att avloppsvatten av visst slag inte får utsläppas utan att tillstånd lämnats enligt lagen eller särskild anmälan gjorts. I fall då Kungl. Maj:t föreskrivit skyldighet att söka tillstånd kan statens naturvårdsverk medge dispens från skyldigheten under förutsättning att av verket fastställda villkor för verksamheten följs. Statens naturvårdsverk och länsstyrelserna skall utöva fortlöpande tillsyn till skydd mot miljöfarlig verksamhet som kan medföra fara för allmänna intressen. För

[19] Som framgått av den föregående framställningen innefattade också LB-förslagens reglering av immissionsfrågan en sådan prövning; se därom närmare 3 kap. 3 § i 1960 års jordabalksförslag och det i SOU 1947: 38 s. 299 ff. intagna utkastet till lag om grannelagskoncession jämte kommentar till utkastet.
[20] Prop. B s. 41 f.; se även prop. 1969: 28 s. 37 f.
[21] SOU 1966: 65. Jfr prop. 1969: 28 s. 38.

skada och olägenhet genom miljöfarlig verksamhet är den som utövar verksamheten skyldig att utge ersättning. Den som vill framställa ersättningsanspråk eller annat enskilt anspråk på grund av miljöfarlig verksamhet skall väcka talan vid den fastighetsdomstol inom vars område den miljöfarliga verksamheten i huvudsak utövas eller skall utövas. Också den som utövar eller ämnar utöva miljöfarlig verksamhet kan påkalla prövning av ersättningsfråga på sätt nyss angetts. Medför miljöfarlig verksamhet att fastighet eller del av fastighet blir onyttig för ägaren eller att synnerligt men uppkommer vid begagnandet, skall fastigheten eller fastighetsdelen lösas, om ägaren begär det. Fastighetsägare som vill fordra sådan inlösen skall också han väcka sin talan vid fastighetsdomstolen.[22]

I och med ikraftträdandet av miljöskyddslagen har alltså ansvarigheten för immissionsskada, som ditintills — i överensstämmelse med betraktelsesättet i LB-förslagen — varit ett av uttrycken för grannelagsansvaret, förvandlats till en självständig, från grannelagsansvaret skild typ av skadeståndsansvar.

Bortses från immissionsregleringen, bygger innehållet i JBs grannelagsrättsliga kapitel i väsentliga delar på förut redovisade bestämmelser i LB-förslagen sådana dessa bestämmelser fått sin utformning i 1960 års jordabalksförslag.[23] Sålunda meddelas i 1 § det allmänna principstadgandet om skälig hänsyn till omgivningen, i 2 § regler om rötter och grenar som tränger in på grannens område, i 3—6 §§ bestämmelser om inverkan på grannfastighet genom grävning eller annat sådant arbete samt i 7 § regler om byggnad som uppförts över fastighetsgräns.

Under remissbehandlingen av 1960 års jordabalksförslag och jordabalksutredningens reviderade förslag hade framförts önskemål om att vissa ytterligare grannelagsrättsliga frågor borde regleras i lag genom att bestämmelser därom infördes i förevarande kapitel. I första hand pekades därvid på behovet av bestämmelser som gåve en betryggande rättslig grund för att tillfälligtvis under tid, när fastighet bebyggs, i skälig utsträckning och mot ersättning ta grannes mark i anspråk för uppsättande av byggnadsställningar och andra liknande ändamål. Vidare ansåg några remissinstitutioner, att i kapitlet borde tas upp frågor om hägnad mellan grannfastigheter och om gemensamma murar[24] och andra anläggningar i gräns.[25] Departementschefen förklarade emellertid i lagrådsremissen, att han inte vore beredd att i detta sammanhang behandla hithörande komplicerade spörsmål. Det kunde för övrigt vara tveksamt, om reglering utav frågor av denna art över huvud taget lämpligen borde infogas i

[22] Se översikten prop. 1969: 28 s. 1 f. ävensom samma prop:s avsnitt "Grundläggande synpunkter på lagstiftningens utformning" s. 181 ff. I övrigt kan hänvisas till Persson, Miljöskydd, andra uppl. (Sthlm 1971), samt Bengtsson m. fl., Miljövårdens juridik, ekonomi och administration (Sthlm 1971) särskilt s. 19—29 (avsnittet "Inledning") och s. 31—45 (avsnittet "Miljöskyddslagstiftningen").
[23] Jfr prop. B s. 42.
[24] Ang. frågan om gemensamma murar mellan tomtgrannar se Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I s. 437 not 243 jämte där åberopad litteratur.
[25] Ifrågavarande remissuttalanden är refererade i prop. B s. 98 f.

JB, framhöll han. I den mån lagstiftning i de berörda ämnena framdeles bleve aktuell finge placeringen av eventuella regler övervägas särskilt.[26]

I sitt utlåtande underströk lagrådet vad som betonats både i LB-förslagen och av departementschefen, nämligen att rättsförhållandet mellan grannar endast till en mindre del regleras av bestämmelserna i JB och att flertalet av rättsreglerna på området återfinns i andra lagar och författningar, såsom vattenlagen, lagen om ägofred och lagen om enskilda vägar. Till sådan specialagstiftning av grannelagsrättslig natur vore — fortsatte lagrådet — att räkna även miljöskyddslagen. Att märka vore emellertid att vissa regler i förevarande kapitel i JB hade den allmänna utformningen, att de efter ordalagen omfattade även vissa åtgärder på vilka miljöskyddslagen vore tillämplig. Utan att någon bestämmelse därom funnes i JB torde dock vara klart att JB inte alls skulle gälla i fråga om sådana förfaranden med fast egendom vilka avsåges i miljöskyddslagen. Dessa bleve att bedöma enligt miljöskyddslagen och annan därutöver tillämplig särlagstiftning. Denna ordning medförde att, om ett skadebringande förfarande i visst hänseende fölle under miljöskyddslagen men i annat avseende under förevarande kapitel, förfarandet bleve att bedöma till viss del enligt miljöskyddslagen och till en annan del enligt förevarande kapitel i JB. Kunde uppgörelse inte träffas, finge talan föras såväl vid fastighetsdomstol beträffande skada som avsåges i miljöskyddslagen[27], som vid allmän domstol angående skada som åsyftades i JB. Eftersom förfaranden som fölle under såväl miljöskyddslagen som JB torde bli relativt ovanliga, finge det väntas att komplikationer av antytt slag uppkomme endast undantagsvis, anförde lagrådet.[28]

Miljöskyddslagens tillämplighet är begränsad till vad som med en teknisk term kallas miljöfarlig verksamhet. Innebörden av termen preciseras i 1 § miljöskyddslagen. Miljöfarlig verksamhet är enligt sagda paragraf:

1. utsläppande av avloppsvatten, fast ämne eller gas från mark, byggnad eller anläggning i vattendrag, sjö eller annat vattenområde,

2. användning av mark, byggnad eller anläggning på sätt som eljest kan medföra förorening av vattendrag, sjö eller annat vattenområde, om användningen inte utgör byggande i vatten, samt

3. användning av mark, byggnad eller anläggning på sätt som kan medföra störning för omgivningen genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat sådant, om störningen inte är helt tillfällig.

Uppräkningen avser som synes enbart effekter av den art som sammanfattande benämnts immissioner (utsläppande av avloppsvatten, fast ämne eller

[26] Prop. B s. 99. — Att den allmänna normen i 1 § får tillämpning bl. a. i fråga om nyttjandet av gemensamma murar, häckar och dylikt framgår emellertid av kommentaren till sagda lagrum här nedan.

[27] Ang. fastighetsdomstols befattning med fråga enligt miljöskyddslagen, se framställningen i det föregående.

[28] Prop. A s. 204 f.

gas i vattenområde; annan vattenförorening; luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat sådant).[29]

Avgörande för bedömningen i den fråga lagrådet tog upp i sitt nyss återgivna anförande blir huruvida man verkligen kan tänka sig förfaranden på vilka både miljöskyddslagen och 3 kap. JB är tillämpliga, antingen på det av lagrådet förutsatta sättet att förfarandet till viss del är att reglera enligt miljöskyddslagen och till viss del enligt 3 kap. JB eller också rentav på det sättet att förfarandet är i sin helhet inbegripet under både miljöskyddslagen och JB.

Vid första påseende skulle kunna tyckas att förfaranden som på ettdera av de antydda sätten kunde ge underlag för tillämpning av både miljöskyddslagen och 3 kap. JB knappast skulle vara tänkbara i praktiken. Vad först beträffar den allmänna principregeln i 3 kap. 1 § JB om att var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ta skälig hänsyn till omgivningen skulle den av formuleringen att döma ha syftning även på immissionsföreteelserna. Enligt uttryckligt uttalande i förarbetena är den emellertid att tillämpa bara i den mån inte speciella bestämmelser lämnas i de följande paragraferna i 3 kap. JB eller i särskild lagstiftning.[30] Stadgandena i 3 kap. 2 och 7 §§ JB befattar sig med förhållanden (inträngande grenar och rötter; byggnad som uppförts över fastighetsgräns) som tveklöst faller utanför begreppet immissioner. Återstår så bestämmelserna i 3 kap. 3—6 §§ JB angående grävning eller liknande arbete (det mest nära till hands liggande exemplet är sprängning). Sådana arbeten måste normalt anses ligga utom ramen för den verksamhet som åsyftas i 1 § miljöskyddslagen såvitt avser nämnda paragrafs punkt 1 (utsläppande av ämnen i vattenområde) och punkt 2 (annan vattenförorening). Punkt 3 i samma lagrum i miljöskyddslagen avser däremot bl. a. buller och skakning och skulle i så måtto kunna tänkas ta sikte på företeelser förbundna med grävning och sprängning; punkten i fråga anger emellertid att denna inte inbegriper störningar som är helt tillfälliga. Av sist berörda förbehåll skulle kunna slutas att buller och skakning i anledning av sådana grävnings- och sprängningsarbeten som avhandlas i 3 kap. 3—6 §§ JB[31] inte innefattas under miljöskyddslagens regler. Och det allmänna resultatet av dessa överväganden skulle då bli, att miljöskyddslagens på immissionssituationerna specialinriktade bestämmelser å ena sidan har giltighet framför den generella principnormen i 3 kap. 1 § JB men å andra sidan saknar praktiskt taget varje tillämplighet på de situationer varmed 3 kap. 2—7 §§ JB befattar sig. Eftersom miljöskyddslagen och förevarande 3 kap. JB med detta sätt att se skulle ha att behandla sinsemellan artskilda företeelser — som inte annat än slumpmässigt kunde

[29] Ang. begreppet immissioner se exempelvis Winroth, Strödda uppsatser; III; Om skadestånd, andra uppl. (Uppsala 1907), s. 289 ff., Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 57 ff., LBs bet. 1909 s. 169 och 170, SOU 1947: 38 s. 119 samt SOU 1966: 65 s. 49 och 298 ff.

[30] Se nedan kommentaren till 1 §.

[31] Med "grävning eller liknande arbete" avses i 3 kap. 3—6 §§ JB otvivelaktigt närmast byggnadsarbete och annat anläggningsarbete; se t. ex. LBs bet. 1909 s. 180 ff. och SOU 1947: 38 s. 134 ff., där det görs hänvisningar till korresponderande politirättsliga föreskrifter i byggnadslagstiftningen. Kontinuerligt bedrivet grävnings- och liknande arbete torde inte avses.

väntas få samband med varandra — skulle reella komplikationer av det slag lagrådet räknade med knappast vara att befara.[32]

Förarbetena till miljöskyddslagen skänker emellertid inte bekräftelse åt nu redovisade uppfattning om miljöskyddslagen och 3 kap. JB såsom inriktade på artskilda företeelser utan ger tvärtom vid handen, att lagstiftningarna i fråga skall i inte oväsentlig omfattning vara tillämpliga på samma slags företeelser. Det hänseende vari de båda lagstiftningssystemens tillämpligheter sammanstrålar enligt vad nämnda förarbeten röjer är i främsta rummet skada till följd av skakning. Förklaringen härtill är, att förbehållet i punkt 3 av 1 § miljöskyddslagen om att där avsedd störning inte får vara helt tillfällig inte har en så begränsande verkan som här ovan förutsatts.[33] Sålunda är det bara själva störningen som sådan vilken behöver ha viss varaktighet; den störningsutlösande faktorn kan däremot få vara rent tillfällig, ett kasuistiskt skeende. Om en enstaka sprängning via skakningen åstadkommit en spricka som är bestående, är alltså varaktighetskravet uppfyllt.[34] Med denna tolkning av kravet i fråga kommer alla bestående skakningseffekter av sprängning som avses i 3 kap. 3—6 §§ JB att falla även under miljöskyddslagen.[35] Konstaterandet får sin särskilda vikt av att den i 30 § miljöskyddslagen upptagna centrala ersättningsregeln stadgar ett strikt skadeståndsansvar, medan betingelsen för skadeståndsansvar enligt JBs regler om skada på grund av sprängning normalt är un-

[32] De av lagrådet påtalade komplikationerna skulle såsom framgått här ovan bestå i att ett och samma förfarande bleve att bedöma till viss del enligt miljöskyddslagen och till en annan del enligt 3 kap. JB, varav skulle följa att skadeståndstalan måste föras såväl vid fastighetsdomstol beträffande skada enligt miljöskyddslagen som vid allmän domstol beträffande skada enligt 3 kap. JB. Däremot berörde lagrådet inte — åtminstone inte uttryckligen — den komplikationen, att endera domstolen finner vederbörandes talan böra ogillas på den grund att fråga inte är om immission enligt miljöskyddslagen respektive skadeeffekt enligt 3 kap. JB. Den skadeståndssökande är ju i ett sådant läge urståndsatt att framställa andrahandsyrkande om skadestånd enligt den andra lagstiftningen och måste börja om från början med en process rörande samma sak förd vid en domstol av det alternativa slaget. Att en komplikation av sist antydd beskaffenhet vidlåder lagstiftningen på området är ovedersägligt.

[33] Ang. varaktighet såsom kriterium på immission se Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 59 ff. och 250, Karlgren, Skadeståndsrätt, fjärde uppl. (Sthlm 1968), s. 186, SOU 1947: 38 s. 119 samt SOU 1966: 65 s. 53 och 300 f.

[34] Se prop. 1969: 28 s. 365 (lagrådets utl.) och 393.

[35] Det förefaller för övrigt som om inte bara sprängningsverkningar i form av skakningseffekter skulle falla under begreppet miljöfarlig verksamhet enligt miljöskyddslagen utan också sprängningsverkningar i form av kringflygande sprängsten; se prop. 1969: 28 s. 376 (lagrådets utl.). Den formella täckningen för denna extensiva tydning av begreppet miljöfarlig verksamhet skulle väl vara de i 1 § 3 upptagna orden "annat sådant". Att skada till följd av kringflygande sprängsten skulle vara att hänföra under begreppet miljöfarlig verksamhet enligt miljöskyddslagen synes emellertid sakna intresse ur nu aktuella synvinkel. Skada till följd av kringflygande sprängsten torde nämligen inte vara inbegripen under regleringen i 3 kap. 3—6 §§ JB. Se härom kommentaren här nedan till 3 kap. 3 § första st. första p.

derlåtenhet att vidta skyddsåtgärd eller brist på omsorg i annat hänseende vid arbetets utförande.[36] Miljöskyddslagens innebörd i förevarande sammanhang medför fördenskull, att det i 3 kap. JB — i 3 §, se därom närmare kommentaren till paragrafen — uppställda principkravet på culpa förlorar sin giltighet såvitt angår bestående skakningseffekter av sprängning. Det är tveksamt, huruvida man verkligen beaktat detta vid arbetet på miljöskyddslagen.

1 §

Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen.

Paragrafen motsvarar 1 § av 3 kap. i såväl 1947 års som 1960 års jordabalksförslag. Den meddelar som synes en allmän bestämmelse om grannars rättigheter och skyldigheter mot varandra.

Bestämmelsen hade i 1947 års förslag den lydelsen, att "envar som äger fastighet vare pliktig att vid dess nyttjande taga skälig hänsyn till granne".[1] Enligt vad som uttalades i motiven till en efterföljande paragraf i förslagets grannelagsrättsliga reglering ansågs emellertid också nyttjanderättshavare som bedriver störande verksamhet ha skyldighet att bära ansvaret för denna.[2] I uttalandet torde med "nyttjanderättshavare" ha avsetts även den som på annan grund än nyttjanderätt nyttjar fastigheten, t. ex. födorådstagare eller servitutshavare.[3] Med "granne" måste på motsvarande sätt ha förståtts inte bara grannfastighets ägare utan också dess nyttjare.[4]

I syfte att åstadkomma en bättre överensstämmelse mellan utformning och saklig innebörd — bl. a. i det nyss berörda hänseendet att regeln skulle skapa en förpliktelse inte bara för ägaren utan också för envar nyttjare — gav LB vid utarbetandet av 1960 års jordabalksförslag en något jämkad formulering åt regeln; i sin nya lydelse utsade den att "envar vare skyldig att vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till granne". Jämväl såtillvida blev denna formulering tydligare som därigenom klarlades att förpliktelsen skulle vara hänförlig inte bara till ägande och nyttjande av fastighet utan till ägande och nyttjande av fast egendom över huvud taget. Uttryckligen angavs i motiven att "granne" betydde inte bara ägare av jord utan också nyttjare av jord.[5]

Under remissbehandlingen påtalades från flera håll den oklarhet som vid-

[36] Jfr prop. 1969: 28 s. 359 (uttalande av ledamöter inom lagrådet).
[1] Jfr not 11 å s. 191 här ovan.
[2] Se SOU 1947: 38 s. 127 samt NJA 1891 s. 129, 1910 s. 604 och 1938 s. 479. Jfr SOU 1960: 25 s. 71.
[3] Se SOU 1960: 25 s. 71.
[4] I motiven till en efterföljande paragraf uttalades att en nyttjanderättshavare som lede men av immission borde själv kunna anställa talan; se SOU 1947: 38 s. 127. Jfr NJA 1936 s. 552 och 1940 s. 508 samt SOU 1960: 25 s. 71.
[5] SOU 1960: 25 s. 71.

lådde det i LB-förslagen använda uttrycket granne.[6] Vad som härvidlag anfördes föranledde departementschefen till uttalandet att paragrafen avser åtgärder, vilka vidtas av ägare eller annan vid nyttjande av fast egendom och vilka får betydelse för annan fast egendom, samt att en åtgärd faller i princip under bestämmelsen, om den inverkar på ägare eller nyttjare av fast egendom i vidaste bemärkelse, och detta t. o. m. där den berörda fasta egendomen inte omedelbart gränsar till fastighet varpå den i sammanhanget aktuella åtgärden vidtas. För att lagtexten skulle ge tveklöst underlag för denna extensiva tolkning av skyddsobjektet enligt paragrafen lät man vid departementsbearbetningen utbyta ordet granne mot "omgivningen".[7] Paragrafen fick härigenom sin slutliga avfattning.

Förevarande allmänna norm om en avvägning efter skälighet inom grannelaget är att tillämpa i den mån inte speciella regler lämnas i de följande paragraferna eller i särskild lagstiftning, exempelvis i miljöskyddslagen, vattenlagen, lagen om ägofred och lagen om enskilda vägar.[8] Behovet av en sådan här supplerande norm accentueras av det faktum, att man även för framtiden har anledning räkna med att grannars rättigheter och skyldigheter mot varandra i många avseenden inte kommer att bli föremål för specialinriktade bestämmelser.[9] Normen får, till dess eventuell speciallagstiftning träder i kraft, tillämpning exempelvis i fråga om nyttjandet av gemensamma murar, häckar och liknande, framhöll LB i 1947 års jordabalksbetänkande.[10] Såsom ytterligare

[6] De tolkningsfrågor som termen granne väckte är dels i vilken mera preciserad utsträckning en brukare av fast egendom bör anses som granne, dels vilka krav som bör uppställas på den fasta egendomens belägenhet och beskaffenhet för att dennas ägare eller brukare skall anses som granne. I det förra hänseendet framhölls från ett håll att med "granne" otvivelaktigt måste förstås något annat och mera än bara grannfastighets ägare eller brukare; en person som erhållit nyttjanderätt till en del av fastighet borde exempelvis anses som granne till den som nyttjar en annan del av fastigheten, likaså borde även den som utan att ha förvärvat nyttjanderätt till en fastighet likväl stadigvarande bodde eller regelbundet vistades på fastigheten, t. ex. på grund av sin tjänst, vara att anse som granne. Från ett annat håll ifrågasattes, om den som i andra hand erhållit en begränsad nyttjanderätt till en fastighet kunde betraktas som granne, och uttalades, att den som endast hade sin dagliga arbetsplats men inte sitt hemvist på en fastighet inte vore granne i lagens mening. En tredje remissinstans ville göra den begränsningen, att som granne skulle betraktas endast den som direkt eller indirekt härledde sin rätt från ägaren, däremot exempelvis inte den som på grund av allemansrätt vistades på fastigheten; dessutom borde fordras att nyttjanderätten vore av relativt varaktig beskaffenhet. Vad gällde frågan om den fasta egendomens belägenhet menade flera remissinstanser, att uttrycket granne i allmänt språkbruk inte innefattade ägaren eller brukaren till en fastighet som skildes från den störande fastigheten av en eller flera andra fastigheter. Det påpekades för övrigt, att LB i 1909 års jordabalksförslag syntes ha använt ordet granne i betydelsen gränsgranne. Se ang. dessa remissuttalanden prop. B s. 99 f.

[7] Prop. B s. 101 f.; se även SOU 1947: 38 s. 119.

[8] Jfr SOU 1947: 38 s. 119; ifrågavarande uttalande av LB har berörts redan vid kapitelrubriken.

[9] Se prop. B s. 101.

[10] Se SOU 1947: 38 s. 119; jfr ovan vid kapitelrubriken.

exempel på normens tillämplighet torde kunna anföras situationen med frukter som hänger på grenar vilka skjuter över fastighetsgräns.[11] Om någon vid brukandet av fast egendom brister i skälig hänsyn till omgivningen utan att speciella stadganden är tillämpliga på åtgärden, bör sålunda den förfördelade parten likväl kunna påkalla rättsligt skydd i form av vitesåläggande och ersättning för uppkommen skada.[12] En dylik generellt gällande förpliktelse att iaktta skälig hänsyn i förhållande till omgivningen torde i själva verket, såsom framställningen vid kapitelrubriken utvisat, ha gällt redan före JBs ikraftträdande.[12a]

Måhända bör ändå framhållas att möjligheten att åberopa ifrågavarande allmänna norm såsom underlag för yrkande om vitesåläggande eller ersättning inte är alldeles obegränsad. Här åsyftas det förhållandet, att fastighetsägaren har att på vissa särskilda områden tåla ingrepp från grannens sida, ingrepp beträffande vilka den lederade fastighetsägaren inte kan kompensera sig genom anspråk på ersättning. I doktrinen har såsom särskild beteckning på dessa ingrepp begagnats termen sanktionsfria immissioner.[13] Det mest praktiska exemplet på dylika immissioner är ingrepp med stöd av allemansrätten. Som bekant är dennas innebörd och räckvidd inte preciserad i lagstiftningen. Såsom framhölls av LB i 1947 års jordabalksbetänkande torde det möta stora svårigheter att uttömmande ange de inskränkningar i jordägarens rätt vilka följer av vad som brukar kallas allemansrätten.[14] Ett försök att redovisa gränsdragningen kring allemansrätten enligt svensk uppfattning får anses falla utanför ramen för denna framställning.[15] Såsom ett sanktionsfritt ingrepp i grannelag får även anses rättsutövning med stöd av regeln i 1 kap. 3 § vattenlagen angående strandägares befogenhet att ha mindre brygga, båt-, bad- eller tvätthus eller annan sådan byggnad i angränsande, strandägaren inte tillhörigt vattenområde, såframt inte vattenområdets ägare genom byggnaden lider men av någon betydelse.[16] Tidigare har såsom ytterligare exempel på sanktionsfria

[11] Jfr nedan kommentaren till 2 §.
[12] Se ånyo SOU 1947: 38 s. 119.
[12a] Jfr HDs domskäl i rättsfallet NJA 1951 s. 55 (omnämnt i SOU 1960: 25 s. 71 not 2).
[13] Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 190.
[14] SOU 1947: 38 s. 85. Jfr bestämmelsen i 1 kap. 5 § av 1909 års jordabalksförslag, enligt vilken envar ägde ta vilt växande bär och svamp på annans mark, där det kunde ske utan skada å ägor, dock inte på tomtplats eller i trädgård, inte heller, mot förbud av ägaren eller den som företrädde honom, inom ett avstånd därifrån av 300 meter.
[15] Här må hänvisas till SOU 1940: 12 (fritidsutredningens förslag ang. fritidsreservat med bilagan P. M. ang. "allemans rätt" i Sverige av G. Carlesjö), SOU 1951: 40 (strandutredningens förslag till strandlag), SOU 1951: 5 (naturskyddsutredningens förslag till naturskyddslag), SOU 1962: 36 ("Naturen och samhället"), Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet, exkursen Allemansrätt, s. 262 ff., Ljungman—Stjernquist, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten II s. 135 ff. samt, framför allt, Bengtsson, Allemansrätt och markägarskydd, andra uppl. (Sthlm 1966).
[16] Se Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 191. Jfr kommentaren här ovan till 1 kap. 6 §.

immissioner kunnat åberopas 2 kap. 6 § lagen om fastighetsbildning i stad och 2 kap. 11 § JDL, enligt vilka lagrum förrättningsmän med flera kunde vid fastighetsbildningsförrättning anbringa märken och dylikt å annans mark.[17] I motiven till nämnda bestämmelser hade uttryckligen betonats att någon rätt till ersättning inte ansetts böra stadgas, eftersom det obetydliga intrång som kunde ifrågakomma i dylika fall "torde i överensstämmelse med de med grannelaget förenade förpliktelser böra tålas utan ersättningsanspråk".[18] Numera har stadgandena i 2 kap. 6 § lagen om fastighetsbildning i stad och 2 kap. 11 § JDL ersatts av innehållet i 4 kap. 38 § FBL, vilket lagrum emellertid i motsats till föregångarna i den äldre fastighetsbildningslagstiftningen inrymmer en regel om ersättning för skada som uppkommit genom sådan åtgärd som avses i sammanhanget.[19]

Texten som sådan i förevarande paragraf i JB ger inte besked — den slutliga avfattningen lika litet som LB-förslagens[20] — i spörsmålen vem som äger föra talan vid domstol i anledning av en rättskränkning i grannelagsförhållanden och mot vem en sådan talan kan riktas. Dessa spörsmål hänför sig till den s. k. saklegitimationen. Att enligt före JB gällande rätt också annan än den fasta egendomens ägare kunde föra talan av angivet slag torde inte vara omtvistat.[21] Inte heller torde tvekan råda om att talan kan riktas mot den som närmast är ansvarig för vidtagandet av den åtgärd, som vållar besvär, och alltså inte nödvändigtvis måste riktas mot den fasta egendomens ägare.[22] Däremot är det tveksamt i vilken utsträckning talan kan riktas mot ägaren, när en inverkan på grannfastigheten har sin grund i annans nyttjande av egendomen.[23] Frågan är alltså i vilken utsträckning ägaren bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten. Från några remissinstansers sida hade framförts åsikten, att frågan borde regleras i JB.[24] I propositionen replikerade departementschefen, att svaret på frågan vore beroende av vilken rättsgrund för att bruka fastigheten som vederbörande kunde åberopa; svaret kunde även i övrigt bli olika allt efter omständigheterna. På grund härav vore det inte lämpligt att i lag reglera frågan; denna borde överlämnas till rättspraxis.[25]

I vissa främmande länders lagstiftning finns bestämmelser till skydd mot s. k. chikanös rättsutövning, d. v. s. sådana i och för sig tillåtna åtgärder som vidtas uteslutande eller huvudsakligen i syfte att skada granne eller som i varje fall är ägnade att skada denne och inte uppbärs av något legitimt intresse. En så-

[17] Se såvitt angår bestämmelsen i 2 kap. 11 § JDL Ljungman, Skada och olägenhet från grannfastighet s. 191.
[18] Skifteslagstiftningskommitténs bet. 1911 s. 120.
[19] Se prop. 1969: 128 B s. 310 ff.
[20] Jfr SOU 1960: 25 s. 71.
[21] Se NJA 1936 s. 552 och 1940 s. 508, SOU 1947: 38 s. 127, SOU 1960: 25 s. 71 samt prop. B s. 102. Jfr not 4 å s. 198 här ovan.
[22] Prop. B s. 102. Jfr dock ett här nedan vid 3 § första st. första p. återgivet departementschefsuttalande (s. 210).
[23] Prop. B s. 102.
[24] Se prop. B s. 100 f.
[25] Prop. B s. 102.

dan bestämmelse finns intagen i 13 § av den finländska lagen angående vissa grannelagsförhållanden. Härigenom ges möjlighet att inskrida mot åtgärd som uppenbarligen har till sitt väsentliga ändamål att tillskynda granne skada eller men. I 1947 års jordabalksbetänkande uttalade emellertid LB som sin mening, att ett särskilt förbud mot chikanös rättsutövning i grannelag inte vore erforderligt vid sidan av det i förevarande paragraf upptagna stadgandet.[26] Denna mening har tydligen biträtts under det fortsatta jordabalksarbetet.

2 §

Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

Detta lagrum motsvarar 7 § i såväl 1947 års som 1960 års version av kapitlet.

Såsom nämnts vid kapitelrubriken innehöll 1909 års jordabalksförslag inte några regler om rötter och grenar som från en fastighet skjuter in på grannens område, inte heller några bestämmelser om frukter som från träd på en fastighet faller ned på angränsande mark.[1] I motiven uttalade LB, att i förhållanden av så jämförelsevis ringa betydelse det utan olägenhet kunde överlämnas åt rättstillämpningen att efter de allmänna grunder på vilka grannskapsrätten vilade och rådande sedvänja i orterna slita möjligen uppkommande tvister. En uttrycklig reglering i lag befarades ge upphov till stridigheter där rättshaveriet men inte något verkligt intresse vore den drivande kraften.[2]

Sedermera kom frågan om besvär genom rötter och grenar att vid några tillfällen bli föremål för avgöranden i praxis på grund av yrkande mot ägaren av träd att ta bort dessa eller att beskära rötter och grenar. Vad som därvid förekom i fråga om inträngande rötter kunde inte ge stöd för mera generella slutsatser.[3] Beträffande överskjutande grenar innebar avgörandena i allmänhet, att sådana grenar skulle beskäras av trädägaren, om de vållade olägenhet av betydelse.[4]

Väl delvis med hänsyn till att rättspraxis funnits skänka så ofullständig vägledning på detta gebit hävdade LB i 1947 års jordabalksbetänkande, att behov förelåge av lagbestämmelser rörande inträngande rötter och grenar. Det gjordes gällande, att med dylika bestämmelser grannsämjan säkerligen bibehölles bättre än om frågan lämnades oreglerad.[5] Vidare hänvisades till att

[26] SOU 1947: 38 s. 119.
[1] Ang. regler i hithörande ämnen uti lagkommitténs och äldre lagberedningens förslag se Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 192.
[2] LBs bet. 1909 s. 170.
[3] Se NJA 1913 A 309 och 1938 s. 630 samt SvJT 1922 rf. s. 41. Jfr SOU 1947: 38 s. 134 samt Ljungman a. a. s. 192.
[4] Se NJA 1938 s. 630 och 1940 A 313. Jfr SOU 1947: 38 s. 134 samt Ljungman a. a. s. 192 f.
[5] Jfr prop. B s. 103.

motsvarande bestämmelser finns även i åtskilliga främmande länders lagstiftning. LBs lagregler i ämnet, vilka hade i huvudsak samma avfattning som den slutliga lagtexten i förevarande paragraf, innebar alltså, att granne inte skulle vara skyldig att tåla olägenhet genom rötter eller grenar som trängde in på hans mark. Uti motiven fogades till lagreglerna den kommentaren, att spörsmålet, huruvida olägenhet uppkomme, naturligtvis i främsta rummet berodde på markens beskaffenhet. I en trädgård eller på en åker vållades lätt olägenhet — anförde LB — medan detta inte vore händelsen i skogsmark. Borttagande av rötter eller grenar kunde stundom föranleda, att trädet bleve avsevärt skadat genom det sätt varpå åtgärden vidtoges. Sist omnämnda förhållande angavs vara bakgrunden till den särskilda regeln, att grannen inte skulle få ta bort rötter eller grenar utan att först ha lämnat trädets ägare tillfälle att själv dra försorg därom, såvida det vore fråga om åtgärd som kunde befaras medföra "märklig skada på trädet".[6]

Beträffande frukter som hänger på överskjutande grenar uttalade LB i samma betänkande, att sådana finge anses enligt svensk rätt tillkomma trädägaren.[7] Så snart frukten fallit ned på grannens mark, finge den dock anses ha övergått i dennes ägo. Eftersom sagda rättsuppfattning bedömdes överensstämma med den folkliga meningen, hade LB inte funnit erforderligt att i jordabalksförslaget ta upp någon föreskrift i ett förhållandevis så obetydligt ämne, förklarades det.[8]

I propositionen underströks att god grannsämja bäst tillgodoses, om åtgärder av det slag paragrafen avser genomförs efter samråd mellan berörda parter. En sådan ordning främjades — hette det — om grannen rekommenderas att bereda trädets ägare tillfälle att själv ta bort rötter och grenar, när skada av någon betydelse kan befaras uppkomma för honom, även om skadan inte kan betraktas såsom "märklig". LBs lagtext jämkades i enlighet härmed. Vidare framhölls i propositionen att LBs förslag åsyftade endast rötter och grenar från träd. Uppenbarligen kan dock samma besvär uppkomma även på grund av buskar och andra växter, förklarades det. Vid departementsbearbetningen valdes därför ett uttryckssätt som inte uteslöte, att bestämmelsen kan tillämpas på rot eller gren även från annan växt än träd.[9]

Paragrafen tar som synes sikte på det fallet, att fråga endast är om förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Spörsmålet i vad mån paragrafen kan tillämpas i andra fall har överlämnats åt rättstillämpningen att bedöma.[10]

[6] Se SOU 1947: 38 s. 134.
[7] Jfr NJA 1907 s. 471. Se även Ljungman a. a. s. 193.
[8] SOU 1947: 38 s. 134. — Ljungman i a. a. s. 193 f. fogar härtill den anmärkningen, att hithörande konfliktsituationer torde vara särdeles vanliga och att fastare regler därför skulle förebygga mycken onödig tvekan i vardagens handlande; fråga vore väl ock, om inte just den nuvarande osäkerheten bildade en tämligen god jordmån för osämja mellan fastighetsgrannar.
[9] Prop. B s. 103 f.
[10] Se prop. A s. 205 (lagrådets utl.) och 394. Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 193 f. Utskottet förklarade sig dela uppfattningen, att frågan i vilken utsträckning ägaren av en fastighet bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund

3 §

Den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark skall vidtaga varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark. Han skall ersätta skada som uppkommer till följd av att han eller någon som han anlitat underlåtit att vidtaga sådan åtgärd eller i annat hänseende brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas. Om det begäres, skall pant eller borgen enligt utsökningslagen (1877: 31 s. 1) ställas hos länsstyrelsen till säkerhet för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande mark, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada i anledning av arbete som icke sträckes nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande markens ägare.

Paragrafen, som motsvarar 3 kap. 8 § i såväl 1947 års som 1960 års jordabalksförslag, inleder regleringen om inverkan på angränsande mark genom grävning eller annat sådant arbete. De övriga stadgandena i ämnet finns i 4—6 §§.

Före JBs ikraftträdande fanns inte i svensk rätt några uttryckliga, privaträttsligt inriktade lagregler angående det mått av hänsynstagande till granne som fastighetsägare bör vara uppfordrad till vid byggande och jämförliga anläggningsarbeten. Huruvida och i vilken mån olika element i byggnadsverksamheten, exempelvis grävning av grund, skall tillåtas skada grannens egendom var sålunda inte civilrättsligt reglerat i författning.

Däremot tillhandahöll lagstiftningen, och tillhandahåller alltjämt, vissa offentligrättsliga förhållningsregler i ämnet. Redan i sin ursprungliga lydelse in-

förfogar över fastigheten inte lämpar sig för reglering i lag och att därför frågan i vad mån 2 § kan tillämpas även i andra fall än som omedelbart följer av paragrafens lydelse får lösas i praxis. I nästa andedrag frångår utskottet emellertid denna principståndpunkt och avger en bestämd deklaration ang. paragrafens extensiva tillämpande i visst fall, nämligen när den inkräktande roten eller grenen kommer från tomträttsmark. En reservation tycker sig utskottet bifoga genom att uttala förbehållet att det skall vara "uppenbart att tomträttshavaren äger det träd eller den buske vars rötter eller grenar tränger in". I praktiken är det emellertid mycket svårt att tänka sig någon situation där denna förutsättning inte skulle vara uppfylld. Jfr härvidlag 2 kap. 1 § första st. och 13 kap. 9 § andra st. JB. För övrigt bör erinras om att tomträttsfallen just torde ha stått i centrum för uppmärksamheten, när först lagrådet och sedermera departementschefen uttalade sig mot att den positiva lagregeln skulle hänföra sig till annat än relationen mellan fastighetsägare; jfr prop. A s. 206 (lagrådets utl.).

nehöll ordningsstadgan för rikets städer den 24 mars 1868 (nr 22) föreskrifter av nu åsyftad beskaffenhet, upptagna i stadgans 8 § andra stycket.[1] Där hette det att, om någon å sin inom stad eller dess område belägna enskilda mark eller tomt verkställde eller tillät annan att verkställa grävning så, att skada för annan eller fara därav uppstått eller kunde uppkomma, polismyndigheten hade att förbjuda vidare grävning å stället eller föreskriva, hur den finge fortsättas, ävensom förordna vad därjämte borde göras eller iakttas till skadans eller farans undanröjande. Jämförliga politibestämmelser förekom ofta i städernas byggnadsordningar[2] och upptogs sedermera i byggnadsstadgorna. I den nuvarande byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 612) återfinns hithörande reglering i 60 §. Av innehållet i paragrafen må till en början uppmärksammas andra stycket, vari föreskrivs att vid byggnadsarbete skall iakttas de försiktighetsmått som är erforderliga till förekommande av skada å person och egendom samt vad som skäligen påkallas till undvikande av obehag för trafikanter och närboende. I tredje stycket möter sedan bl. a. bestämmelsen att vid arbetet särskilt skall beaktas att schaktnings- samt grundläggnings- och rivningsarbeten verkställs med försiktighet, så att grannbyggnad eller gata med dess ledningar inte lider skada.[3]

Ett första försök till civilrättslig reglering av dessa frågor gjordes i 1909 års jordabalksförslag, vars 3 kap. 2 § upptog bestämmelser om grävning och annat dylikt arbete som kan förorsaka skada på "angränsande fastighets mark". Enligt bestämmelserna skulle den som verkställde sådant arbete på sin fastighet vara skyldig att vidta de åtgärder som skäligen kunde anses nödiga till förekommande av ras och förskjutning i angränsande fastighets mark. Därest byggnad funnes uppförd på den angränsande fastigheten och särskilda åtgärder påkallades av att byggnadens grund vore otillräcklig att uppbära byggnaden ändå att grävningen inte sträcktes djupare än grunden, skulle dock ägaren av denna fastighet vara skyldig att ersätta kostnaden för dessa skyddsåtgärder.

I motiven till förslaget åberopades att avsaknaden av privaträttsliga stadganden i ämnet syntes i rättspraxis ha medfört benägenhet att frita den som utfört grävning eller annat dylikt arbete från ansvarighet för inträffad skada, om han iakttagit givna politirättsliga föreskrifter. Vanligen anfördes därvid såsom grund för ogillandet av väckt skadeståndstalan, att ägaren av den fastighet där grävningen skett inte vid arbetet vidtagit någon åtgärd vartill han inte varit lagligen berättigad eller underlåtit något försiktighetsmått som det lagligen ålegat honom att iaktta.[4] Emellertid kunde jordägaren — hävdade LB i

[1] Jfr hänvisningen i LBs bet. 1909 s. 181.
[2] Se Berglund i Minnesskrift ägnad 1734 års lag del II (Sthlm 1934) s. 332 f. (i uppsatsen "Om nabos lösningsrätt och andra rättsförhållanden mellan grannar i stad" s. 313 ff.), Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 162 f. samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 64.
[3] Motsvarande stadgande i byggnadsstadgan 30/6 1947 (nr 390) var inrymt i 95 § andra st. och hade följande avfattning: "Särskilt bör tillses, att grundläggning och för densamma erforderlig grävning och sprängning verkställas med största försiktighet, så att grannes byggnad eller iordningställd gata ej lider skada — — —."
[4] LB hänvisade i sammanhanget till NJA 1876 s. 535, 1883 s. 517, 1884 s. 304, 1894 s. 38 och 1896 s. 212.

motiven — även då dylika föreskrifter saknades inte tillerkännas rätt att inom sitt område vidta åtgärder som återverkade på grannens. Att ovillkorligt förbinda jordägaren till ansvarighet för en dylik återverkan vore likväl inte billigt. En utjämning av de stridiga intressena vore på sin plats. Normalt borde det åligga den som genom grävning rubbade markens jämviktsläge att sörja för att denna rubbning inte skadligt återverkade på angränsande mark. Denna fordran borde dock inte sträckas längre än att han skulle vidta de åtgärder som under föreliggande omständigheter skäligen kunde anses erforderliga. Den skyldighet att förebygga skada som ålåge honom kunde inte avse annan skada än sådan som rimligen kunde förutses bli följden av arbetet. Om på grund av förhållanden som inte kunnat förutses eller beräknas de vidtagna åtgärderna visade sig otillräckliga för ändamålet, vore sådant att betrakta såsom ren olyckshändelse, och skadan borde då stanna där den drabbat. Denna aktsamhetsplikt bleve naturligtvis efter olika förhållanden mycket växlande till sin omfattning.[5]

På detta område liksom på så många andra kom 1909 års jordabalksförslag att öva ett avgörande inflytande på den faktiska rättsgestaltningen. Efter förslagets framläggande intog rättspraxis sålunda ståndpunkten, att den som verkställer grävning eller annat dylikt arbete på sin fastighet har att svara för skada på grannfastigheten till följd av brist på omsorg vid arbetets utförande.[6]

Så småningom gick den faktiska rättsutvecklingen ännu längre. Den grundsatsen trängde igenom att, om arbete av förevarande slag är av osedvanligt ingripande beskaffenhet eller eljest innebär särskild risk för skada på grannfastigheten — t. ex. djupschaktning och större sprängningsarbeten — skadestånd bör utgå oberoende av visad försumlighet. Beträffande dessa rättsavgöranden och över huvud taget frågan om strikt ansvar vid grävning eller liknande arbete får här hänvisas till framställningen vid 4 §.

Enligt vad LB uttalade i 1947 års jordabalksbetänkande är det naturligt att den som utför grävning eller annat dylikt arbete skall vara skyldig att vidta den skyddsåtgärd som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannens mark. I överensstämmelse med detta betraktelsesätt, som ju var detsamma som det i 1909 års förslag anlagda, upptog LB i 3 kap. 8 § första stycket av 1947 års förslag följande huvudregel: "Vill någon på sin mark utföra grävning eller annat sådant arbete, åligger det honom att vidtaga den skyddsåtgärd, som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannens mark." I anslutning härtill stadgades att, om den grävande underläte att utföra skyddsåtgärden, han skulle kunna vid vite tillhållas att vidta denna eller att inställa arbetet samt att han skulle ha att ersätta skada som förorsakats genom hans försumlighet.[7] Vissa inskränkningar ansågs emellertid vara

[5] LBs bet. 1909 s. 181 f.

[6] Se NJA 1927 s. 72, 1931 s. 126, 1944 A 4, 1945 s. 666 och 1946 s. 709. Jfr NJA 1938 A 367, 1942 s. 473 och 1947 s. 31. Se även SOU 1947: 38 s. 135, Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 249, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 68 samt Karlgren, Skadeståndsrätt s. 190.

[7] I 1947 års jordabalksförslag upptogs också (i 9 §) en regel om skadestånd oberoende av culpa, när fråga är om arbete som innebär särskild risk. Härom hänvisas till framställningen nedan vid 4 §.

erforderliga i den reglering som sålunda upptogs i 8 § första stycket. När det framstode såsom uppenbart att kostnaden för skyddsåtgärd skulle överstiga beloppet av skadan, vore det enligt LBs mening rimligt att den grävande finge verkställa arbetet mot ersättning för skadan. Ett stadgande därom upptogs i andra stycket av 8 §. En annan modifikation syntes enligt LB vara erforderlig med hänsyn till sådana fall, då det kunde läggas grannen till last att behov uppkommit av särskilda skyddsåtgärder. LB åsyftade härvid det redan i 1909 års jordabalksförslag behandlade fallet, att grannens byggnad är bristfällig. Även i 1947 års förslag uppställdes i detta hänseende en förpliktelse för grannen att bekosta den särskilda skyddsåtgärd som påkallades av bristfälligheten. I 1947 års förslag begränsades emellertid grannens ansvarighet uttryckligen till att avse enbart en situation vari bristfälligheten beror av vårdslöshet vid byggnadens uppförande eller brist i underhållet av byggnaden. Vidare skulle såsom villkor för ansvarigheten gälla att grävningsarbetet inte sträcktes nedanför vanligt källardjup. Bestämmelsen om grannens ifrågavarande ersättningsskyldighet inrymdes i 8 § tredje stycket.[8]

LB-förslaget av år 1947 — i 1960 års version jämkat endast på så sätt att de uttryckliga reglerna i 8 § första stycket angående vite och skadestånd blivit slopade[9] — ligger i det väsentliga till grund för den slutliga lagtexten i förevarande paragraf.

Första stycket. *Första punkten.* Innehållet överensstämmer i sak med 3 kap. 8 § första stycket första punkten i 1947 års förslag respektive 3 kap. 8 § första stycket i 1960 års förslag.

Grävning invid fastighets gräns skapar vissa typiska risker för grannfastighet, exempelvis risk för ras och annan markförskjutning. Med grävning jämställer lagtexten som synes andra arbeten vilka är "liknande", d. v. s. andra arbeten genom vilka omgivande mark utsätts för likartade risker. Sprängning torde ofta falla under begreppet "liknande arbete"; om skadeverkningarna är av samma art som de vilka kan inträda vid grävning och alltså utgörs av ras och sättningar, bör sprängningsarbete otvivelaktigt jämställas med grävning. Däremot torde, enligt uttalande i propositionen, skada på grund av kringflygande sprängsten inte vara hänförlig under bestämningen "skada på grund av liknande arbete".[10]

Fråga skall vara om skada på "angränsande mark". Såsom framgått av den föregående redovisningen talades i 1909 års jordabalksförslag om "angränsande fastighets mark", medan regelavfattningen i 1947 års och 1960 års förslag hade lokutionen "grannes mark". Den sistnämnda bestämningen förklarades i motiven skola avse även det fall, då grävningen eller det jämförliga arbetet kan förorsaka skada på gata eller annan allmän plats, och likaså det fall, då arbetet företas på sådan mark.[11] I propositionen framhölls beträffande den

[8] Se SOU 1947: 38 s. 136 ff.
[9] Jfr vad som anmärkts vid kapitelrubriken ang. arten av överarbetningen i 1960 års förslag.
[10] Se prop. B s. 114; se även prop. B s. 110 (uttalanden i remissutl.). Jfr dock NJA 1966 s. 248.
[11] SOU 1947: 38 s. 136.

närmare innebörden av uttrycket "angränsande mark" — vilket uttryck anges åsyfta såväl själva marken som byggnad eller annan anläggning på denna — att skador i anledning av ett grävningsarbete (eller liknande arbete) kan tänkas drabba fast egendom även på relativt långt håll från den fastighet inom vars område arbetet bedrivs. Grävningsreglerna bör följaktligen inte ha någon lokalt begränsad räckvidd. Bestämmande för det lokala giltighetsområdet blir i stället hur långt verkningarna sträcker sig av den åtgärd som i det enskilda fallet har aktualitet.[12]

Grävarens — varmed här avses den på vars mark grävningsarbetet eller det liknande arbetet utförs — skyldighet att söka hindra att skada uppkommer på angränsande mark tar sig främst uttryck i att han skall vidta de skyddsåtgärder som kan förutses vara behövliga till förekommande av skadan;[13] det är ju detta som fastslås i förevarande punkt.

De skyddsåtgärder som påkallas vidtas naturligtvis i allmänhet på den fastighet där arbetet bedrivs. Ibland kan det emellertid på grund av lokala förhållanden eller andra omständigheter vara lämpligare eller rentav nödvändigt att förlägga en skyddsanordning till annan fastighet. Under vilka förutsättningar detta är tillåtet anges i 5 §. Den fastighet där skyddsåtgärden anses böra vidtas kan givetvis vara identisk med den som skall skyddas genom åtgärden. I så fall har ju denna fastighets ägare ett omedelbart intresse av att lämna erforderligt tillträde för åtgärdens utförande. Skulle emellertid tillträde vägras, torde det — framhöll LB i 1947 års jordabalksbetänkande — utan uttrycklig föreskrift vara klart, att den grävande är fri från ansvarighet för den skada som följer av att åtgärden inte kommit till stånd.[14] LB synes ha menat, att sådan ansvarsbefrielse skulle inträda fastän grävaren kunnat med tvångsmedel utkräva sin rätt enligt 5 §.

I motiven till 1909 års förslag anförde LB, att det kunde ifrågasättas, huruvida inte stadgande borde meddelas som berättigade grannfastighetens ägare att påkalla exekutiv myndighets ingripande för att avvärja eller förekomma skada på fastigheten. Ett sådant stadgande ansågs emellertid kunna undvaras med hänsyn till den möjlighet att ingripa som tillkom polismyndighet enligt 8 § andra stycket av 1868 års ordningsstadga för rikets städer (ang. innehållet i det lagrummet se här ovan). Därjämte framhölls att det inte torde vara uteslutet att överexekutor ägde enligt utsökningslagen (nuvarande 191 §) meddela förbud mot grävning varav granne kunde lida men.[15]

Det närmaste överinseendet över byggnadsverksamheten faller på byggnadsnämnden; numera skall ju sådan nämnd finnas inom varje kommun. Byggnadsnämnden skall ha tillsyn över byggnadsföretag för vilka byggnadslov erfordras och äger verkställa härför erforderliga besiktningar; nämnden äger också besiktiga byggnadsföretag vartill byggnadslov inte erfordras (64 § 1 mom. första st. byggnadsstadgan). Föremål för byggnadsnämndens kontroll är förstås bl. a. efterlevnaden av de förhållningsregler som meddelas i 60 § byggnads-

[12] Prop. B s. 115. Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 195.
[13] Se prop. B s. 111.
[14] SOU 1947: 38 s. 136. Motsvarande uttalande gjordes i LBs bet. 1909 s. 183.
[15] LBs bet. 1909 s. 183.

stadgan och som berörts i det föregående. Att märka är att bestämmelserna i sist angivna paragraf skall tillämpas jämväl på arbeten för vilka byggnadslov inte erfordras.[16] Strider påbörjat byggnadsarbete uppenbarligen mot byggnadsstadgans föreskrifter, äger byggnadsnämnden förbjuda arbetets fortsättande (68 § första st. byggnadsstadgan). Är det uppenbart att påbörjat byggnadsarbete äventyrar närliggande byggnads hållfasthet, skall byggnadsnämnden förbjuda arbetets fortsättande, även om arbetet inte strider mot byggnadsstadgan eller mot fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser (68 § andra st. byggnadsstadgan). Överträder någon sådant förbud att fortsätta byggnadsarbete som nyss sagts, skall han dömas till dagsböter eller, där omständigheterna är synnerligen försvårande, till fängelse i högst sex månader (69 § byggnadsstadgan). Har byggnad uppförts eller annan åtgärd vidtagits i strid med av byggnadsnämnden meddelade eller eljest gällande föreskrifter, är ägaren av den fastighet, byggnad eller anordning varom fråga är skyldig att undanröja eller ändra det utförda i den mån byggnadsnämnden finner nödigt att meddela föreläggande därom; vid meddelande av föreläggande må utsättas vite eller föreskrivas det äventyr, att åtgärd till vinnande av rättelse i händelse av tredska verkställs genom nämndens försorg på den tredskandes bekostnad (70 § första st. byggnadsstadgan). Underlåter någon att utföra arbete eller vidta annan åtgärd som åligger honom enligt byggnadsstadgan eller med stöd därav meddelat beslut, äger byggnadsnämnden samma befogenhet att förelägga vite som nyss nämnts (70 § andra st.). Ytterligare må här erinras om innehållet i 148 § första stycket byggnadslagen, enligt vilket lagrum överexekutor må, när nybyggnad företagits eller annan åtgärd vidtagits i strid med förbud som meddelats i byggnadslagen eller med stöd av lagen, meddela handräckning till rättelse i vad som olagligen skett. Att i det enskilda fallet sådan handräckning skulle kunna utverkas medför inte hinder mot att byggnadsnämnden meddelar vitesföreläggande eller föreläggande där äventyret består i att rättelsen verkställs genom nämndens försorg på den tredskandes bekostnad (70 § första st. tredje p. byggnadsstadgan).[17]

Såsom utvisats av framställningen vid kapitelrubriken[18] har domstol genom bestämmelserna i 15 kap. 3 § rättegångsbalken befogenhet att meddela interimistiskt förbud eller annat föreläggande vid vite för att säkerställa parts rätt. Sådant föreläggande kan ges, om part i rättegång visat sannolika skäl för sin talan och det skäligen kan befaras, att motparten genom att utöva viss verksamhet eller företa eller underlåta viss handling eller genom annat sitt förhållande hindrar eller försvårar domens verkställande eller väsentligt förringar dess värde för parten. Även eljest kan domstol meddela interimistiskt förordnande, om det för parten är av synnerlig vikt och inte länder motparten till väsentligt förfång. Såsom likaså har framgått vid kapitelrubriken[19] finns i 187

[16] Se t. ex. Bexelius m. fl., Byggnadslagstiftningen, femte uppl. (Sthlm 1971), s. 507.
[17] Jfr vad som anfördes i SOU 1947: 38 s. 140 mot bakgrund av då gällande bestämmelser i byggnadslagstiftningen.
[18] Närmare bestämt referatet av vissa uttalanden i 1960 års jordabalksbet.
[19] Se det i nästföregående not berörda referatet.

a § utsökningslagen ett stadgande om motsvarande provisoriska säkerhetsåtgärder; överexekutor äger förordna om sådana under samma förutsättningar som de i 15 kap. 3 § rättegångsbalken angivna.[20]

Med hänsyn till de olika möjligheter att ingripa som föreligger enligt byggnadslagstiftningen, rättegångsbalken och utsökningslagen uttalades i 1947 års jordabalksbetänkande att det inte erfordrades särskilda bestämmelser som skulle berättiga grannfastighets ägare att påkalla exekutiv myndighets ingripande till avvärjande eller förekommande av skada på fastigheten.[21] Tydligen har sådana bestämmelser även vid departementsbehandlingen ansetts onödiga.

Från skyldigheten för grävaren att vidta erforderlig skyddsåtgärd till förebyggande av skada på angränsande mark och från förpliktelsen att ersätta skada i anledning av underlåtenhet att vidta åtgärden (ang. skadeståndsskyldigheten se andra p. i förevarande st.) kan grävaren inte befria sig genom att överlåta arbetets utförande till annan. Detta underströks uttryckligen i lagrådsremissen.[22] I lagrådsutlåtandet gjordes vissa uttalanden i anslutning till förevarande paragrafs första stycke vilka närmast hänförde sig till en motsvarande deklaration av departementschefen i fråga om fastighetsägarens fulla ansvar för skada till följd av bristande omsorg i annat avseende vid arbetets utförande. Beträffande dessa lagrådsuttalanden, som syntes röja viss tveksamhet även beträffande fastighetsägarens ansvarighet på grund av underlåtenhet att vidta i förevarande punkt föreskriven skyddsåtgärd, får här hänvisas till vad som nedan upptas i kommentaren till andra punkten.

Andra punkten. Förevarande punkt, som meddelar ett direkt stadgande om att skadeståndsskyldighet inträder vid skada till följd av försummelse, motsvarar vad 3 kap. 8 § första stycket andra punkten av 1947 års förslag upptog i den delen. Uti 3 kap. 8 § första stycket av 1960 års förslag fanns såsom framgått ingen jämförlig uttrycklig skadeståndsbestämmelse; culparegeln kunde där endast indirekt utläsas.

I det krav på aktsamhet vilket ställs på grävaren ligger inte bara, att han skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada. Aktsamhetskravet innefattar också, att arbetet i övrigt skall bedrivas med tillbörlig omsorg till undvikande av att skada varom nu är fråga uppkommer. I propositionen förklarades det vara angeläget att denna generella aktsamhetsplikt kommer till klart uttryck i lagtexten. Förevarande punkt har fått sitt innehåll utformat i enlighet därmed; den ersättningsförpliktelse som här fastslås anges avse både skada som uppkommer till följd av underlåtenhet att vidta skyddsåtgärd enligt första punkten och skada som uppkommer på grund av bristande omsorg i annat hänseende vid arbetets utförande.[23]

Också beträffande skada av det sistnämnda slaget betonades i lagrådsremissen att innebörden av skadeståndsregeln är — i överensstämmelse med vad

[20] Jfr SOU 1947: 38 s. 140 f.
[21] SOU 1947: 38 s. 141.
[22] Prop. B s. 111. Jfr SOU 1964: 31 s. 9 (2 §; lagtexten). Jfr även NJA 1966 s. 248 (se särskilt underrättens dom och de i HD anförda skiljaktiga meningarna av justitieråden Regner och Westerlind).
[23] Se prop. B s. 111; jfr prop. B s. 108 (uttalanden under remissbehandlingen).

som torde vara gällande rätt — att den på vars fastighet arbetet utförs har att bära ansvaret, oavsett vem försumligheten närmast kan tillräknas.[24] Uttalandet föranledde lagrådet att anföra följande:[25] "I första stycket första punkten stadgas i nära överensstämmelse med lagberedningens förslag, att den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark skall vidtaga varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark. Härutöver upptager departementsförslaget — men icke lagberedningens förslag — en regel av innehåll, att han skall ersätta skada som uppkommer till följd av underlåtenhet att vidtaga sådan åtgärd eller av bristande omsorg i annat hänseende vid arbetets utförande. Såsom regeln är utformad ger den intryck av att skadeståndsskyldighet ålägges endast fastighetsägare, som själv utför arbetet på sin mark, men lämnar öppet huruvida fastighetsägaren har att svara även i det fall att arbetet utföres av annan, t. ex. en självständig företagare. Att bestämmelsen avser att taga sikte icke enbart på förstnämnda fall framgår emellertid av departementschefens uttalande, att i den mån skada uppkommer till följd av bristande omsorg, den på vars fastighet arbetet utföres enligt departementsförslaget har att bära ansvaret, oavsett vem försumligheten närmast kan tillräknas. Räckvidden av detta uttalande är dock obestämd. Att därmed avses det fall att arbetet utföres av entreprenör som självständig företagare torde vara tydligt; det lärer vara detta fall som departementschefen åsyftar med uttalandet att departementsförslaget på ifrågavarande punkt överensstämmer med gällande rätt. Att med uttalandet även avses fall då arbete utföres av arrendator, tomträttshavare eller annan nyttjanderättshavare för egen räkning kan däremot knappast antagas. Ett antagande att sådana fall icke åsyftas stödes av att departementschefen inledningsvis under 1 § uttalar, att frågan i vilken utsträckning fastighetsägaren bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten i förslaget lämnats öppen och överlämnats att lösas i rättspraxis.[26] Det må vara riktigt, att den i departementsförslaget intagna ståndpunkten att fastighetsägaren svarar för entreprenörs försummelse överensstämmer med gällande rätt sådan denna kommit till uttryck i vissa rättsfall från senare tid. Det synes emellertid enligt lagrådets mening något vanskligt att utan närmare utredning med stöd endast av dessa rättsfall, vilkas räckvidd är svår att bedöma, lagfästa en allmängiltig regel om fastighetsägares ansvar för entreprenörs försummelse vid grävning och andra liknande arbeten på hans mark. Denna fråga torde böra lösas i ett större skadeståndsrättsligt sammanhang. Anledning att nu upptaga frågan till fristående bedömning föreligger så mycket mindre som ett särskilt förslag om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsansvar, vilket reglerar bl. a. den nu föreliggande frågan, efter remissbehandling är beroende på Kungl. Maj:ts prövning.[27] Såsom nyss framhållits torde förevarande paragraf efter sin ordalydelse knappast taga sikte på annat fall än det då fastighetsäga-

[24] Se prop. B s. 111. Se även vad som anmärkts i not 22 å nästföregående sida i denna kommentarbok.
[25] Prop. A s. 205 f.
[26] Se ovan s. 201.
[27] Härvid avsågs SOU 1964: 31.

ren själv utför arbetet. Vidhålles avsikten att lagrummet skall stadga skadeståndsskyldighet för fastighetsägaren även i andra fall, torde det böra omarbetas så att denna avsikt tydligt framgår."

I propositionen upplyste departementschefen med anledning av detta anförande i lagrådsutlåtandet, att han inte hade för avsikt föreslå att någon generell regel om ansvar för självständig medhjälpare tas upp i en ny skadeståndslag. Från denna synpunkt förelåge följaktligen inte något hinder mot att i JB införa en regel om fastighetsägares ansvar för självständig medhjälpare, tillade han. Inte heller i övrigt kunde departementschefen finna några avgörande skäl som talade emot en sådan regel, vilken vunnit stöd i praxis och gällde ett så speciellt rättsområde som det här vore fråga om. Departementschefen förklarade sig därför vilja vidhålla vad som i denna del hade föreslagits redan i det remitterade departementsförslaget.[28]

I redaktionellt hänseende föranledde lagrådsanförandet departementschefen att förtydliga bestämmelsens utformning så, att avsikten med bestämmelsen skulle framgå fullt tydligt.[29] Det remitterade departementsförslagets formulering "——— skada som uppkommer till följd av underlåtenhet att ———" utbyttes mot den slutliga lydelsen "——— skada som uppkommer till följd av att han eller någon som han anlitat underlåtit att ———".

Vid första punkten har framhållits att sprängning ofta torde falla under begreppet "liknande arbete", d. v. s. likställas med grävning vid tillämpningen av förevarande kapitels 4—6 §§. I själva verket lär nog sådana sprängningseffekter varå paragraferna skulle vara tillämpliga komma att i praktiken få lika stor praktisk betydelse som grävningseffekterna. Såsom anmärkts i anslutning till kapitelrubriken blir emellertid skadeverkningarna av sprängning i dominerande utsträckning hänförliga under miljöskyddslagen även när de utgör typiska grannelagsstörningar. Härav följer i sin tur — något som också utvecklats vid kapitelrubriken — att ansvaret kommer att bestämmas enligt den i 30 § miljöskyddslagen stadgade principen om strikt skadeståndsansvar och att det i förevarande lagrum i JB uppställda normalkravet på culpa sålunda berövas sin giltighet i denna del. Ifrågavarande faktiska begränsning av lagrummets formella räckvidd är viktig att uppmärksamma.

Angående spörmålet, huruvida grannen bör få vidkännas jämkning i honom tillkommande skadestånd för den händelse bristfällighet å hans byggnad medverkat till skadan, se kommentaren här nedan till tredje stycket.

Andra stycket. Här möter den ena av inskränkningarna i det uti första stycket första punkten angivna kravet på skyddsåtgärd från grävarens sida. Bestämmelserna motsvarar dem som var upptagna i 3 kap. 8 § andra stycket i 1947 års och 1960 års förslag.

Enligt vad LB uttalade i 1947 års betänkande föreligger inte sällan den situationen, att kostnaden för viss skyddsåtgärd skulle komma att överstiga beloppet av den skada som den avser att förebygga. Särskilt kunde detta vara händelsen, då grannbyggnadens grund vore bristfällig, framhöll LB. För att helt undvika skada på byggnaden skulle måhända erfordras en dyrbar grund-

[28] Se prop. A s. 395.
[29] Se prop. A s. 395.

förstärkning, medan genom partiella skyddsåtgärder skadan kunde nedbringas till ett jämförelsevis ringa belopp. När det framstode såsom uppenbart att kostnaden för skyddsåtgärd skulle överstiga beloppet av skadan, vore det därför enligt LBs mening rimligt att den grävande finge verkställa arbetet mot ersättning för skadan. En regel härom förutsatte för sin tillämpning, att den grävande skulle på grannens begäran ställa betryggande säkerhet för ersättningens gäldande.[30]

Tredje stycket. Denna inskränkning i det uti första stycket första punkten angivna kravet på skyddsåtgärd motsvarar den som upptogs i 3 kap. 8 § tredje stycket i 1947 års och 1960 års förslag.

Redan i motiven till 1909 års jordabalksförslag erinrade LB om det fall, att skada kunde uppstå på grannfastigheten trots att grävningen inte sträckte sig längre på djupet än grannens grund räckte. Det syntes i dylikt fall skäligen böra åligga grannen själv att sörja för nödiga skyddsåtgärder. Grannen borde, när han uppförde byggnaden, ha tagit i beräkning, att den andre kunde vilja på samma sätt använda sitt område, och borde därför ha försett sin byggnad med en grund, som kunde uppbära den, oaktat stödet av vidliggande mark undandroges densamma. Om så inte skett, borde det därför också vara hans sak att avvända den fara som i följd av grundens otillräcklighet hotade hans byggnad. Men det kunde vid sådant förhållande inte rimligen förmenas honom att inom den andra fastighetens område utföra vad som erfordrades. Att sålunda låta båda fastigheternas ägare utföra arbete inom samma område skulle emellertid lätteligen leda till förvecklingar och kunde inte vara lämpligt. Saken borde därför ordnas så, att den grävande väl inte befriades från skyldighet att vid arbetets utförande ta hänsyn även till den bristfälliga beskaffenheten av grannens grund men denne i stället förpliktades att ersätta kostnaden för de särskilda åtgärder som i anledning av grundens beskaffenhet måste vidtas vid grävningen.[31]

Av rättspraxis under tiden efter framläggandet av 1909 års förslag men före JBs ikraftträdande framgick inte klart i vad mån avgörandena rönt inflytande av det ifrågavarande förslaget, med andra ord i vilken utsträckning den grävandes ansvarighet kommit att lida inskränkning när skadan sammanhängt med bristfälligheter i grannens fastighet.[32] Så småningom torde dock ha yppats en benägenhet att låta den grävande svara också för dylik skada, om den skäligen kunnat förutses.[33] Det är tveksamt i vilken mån den grävande härvid ansetts pliktig att själv ombesörja de särskilda skyddsåtgärder som påkallats med hänsyn till bristfälligheterna hos grannfastigheten eller endast att bereda grannen tillfälle vidta sådana åtgärder. Bristfälligheter hos grannfastigheten

[30] SOU 1947: 38 s. 136 f. Jfr prop. B s. 111 och A s. 206 (lagrådets utl.).
[31] LBs bet. 1909 s. 182.
[32] Se NJA 1917 s. 183, 1921 A 337, 1927 s. 72 (minoriteten), 1931 s. 126, 1935 A 340, 1936 s. 557, 1938 A 372 och 1943 s. 343. Jfr SOU 1947: 38 s. 137 och Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 196 ff.
[33] Se SOU 1947: 38 s. 137 och prop. B s. 111.

har emellertid ansetts kunna inverka på grannens rätt till skadestånd, i det att detta jämkats eller helt bortfallit.[34]

I 1947 års jordabalksförslag anknöt LB till regleringen i 1909 års förslag. Det ansvar som skulle åvila grannfastighetens ägare innebar enligt 1947 års förslag i överensstämmelse med 1909 års förslag, att han skulle bli skyldig ersätta kostnaden för den erforderliga skyddsåtgärden. Samma principkonstruktion av ansvarsfördelningen mellan grävare och granne har den slutliga lagtexten.[35] I motiven till 1947 års förslag uttalade LB, att det visserligen kunde ifrågasättas att i stället befria den grävande från skyldigheten att ombesörja åtgärden. Detta förutsatte, att grannen i god tid bereddes tillfälle att själv föranstalta om sådan skyddsåtgärd. Vad beträffade det fall att skyddsåtgärd skulle utföras på den grävandes mark torde emellertid — framhöll LB — såsom anförts redan i motiven till 1909 års förslag betänkligheter möta mot att låta båda fastigheternas ägare utföra arbete inom samma område. Vad åter anginge det fall att skyddsåtgärden skulle vidtas på grannens egen fastighet stode det honom naturligtvis utan vidare fritt att själv utföra densamma. Att ålägga grannen att vidta dylik åtgärd, med påföljd att den grävande befriades från skadeståndsskyldighet, hade LB inte trott vara den lämpliga lösningen. Den grävande vore nämligen själv närmast att bedöma vilka skyddsåtgärder som erfordrades och på vad sätt de borde utföras. LB funne därför ändamålsenligast att även i det fall då skyddsåtgärden skulle vidtas inom grannfastighetens område ålägga den grävande att utföra åtgärden, medan grannens ansvarighet finge formen av en förpliktelse att ersätta kostnaden.[36]

Såsom berörts i det föregående förordades emellertid i 1947 års förslag ett par begränsningar i grannens kostnadsansvar. Dels skulle grannen inte kunna åläggas något ansvar i annat fall än då grävningen höll sig inom "vanligt källardjup", dels skulle hans ansvarighet inskränkas till de situationer där bristfälligheten i hans byggnadsgrund berodde på vårdslöshet vid byggnadens uppförande eller bristande underhåll av byggnaden. I båda dessa hänseenden har den slutliga lagtexten såsom synes utformats i enlighet med 1947 års förslag.[37]

Uti förarbetena till JB har ifrågavarande två förbehåll beträffande grannens ansvar ägnats betydande uppmärksamhet. Ytterligare ett spörsmål som diskuterats i sammanhanget är huruvida grannen bör få vidkännas jämkning i honom tillkommande skadestånd för den händelse bristfällighet å hans byggnad medverkat till skadan. Slutligen kom uppmärksamheten att riktas på frågan, huruvida grannfastighetens ägare skulle stå kostnaden för skyddsåtgärd i anledning av bristfällig byggnad också i det fall att byggnaden inte utgör fastighetstillbehör utan ägs av annan än fastighetsägaren.

Vad först beträffar rekvisitet *"vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet"* erinrade LB i 1947 års betänkande om att enligt 1909 års förslag

[34] Se NJA 1921 A 337, 1927 s. 72 (minoriteten), 1935 A 340, 1936 s. 557 och 1945 s. 666; jfr NJA 1943 s. 343. Se även SOU 1947: 38 s. 137 och prop. B s. 111.
[35] Jfr prop. B s. 112.
[36] SOU 1947: 38 s. 138 f.
[37] Se SOU 1947: 38 s. 137 ff. och prop. B s. 114.

grannens ansvar skulle föreligga, där byggnadens grund vore otillräcklig att uppbära byggnaden, oaktat grävningen inte sträcktes djupare än grunden. Denna regel syntes — hävdades det i 1947 års betänkande — vila på den uppfattningen, att i dylikt fall behovet av särskilda skyddsåtgärder framkallats av försumlighet vid byggnadens uppförande. Att grannbyggnadens grund vore otillräcklig behövde emellertid inte nödvändigt sammanhänga med någon försummelse från grannens sida, vare sig vid byggnadens uppförande eller vid dennas underhåll. Byggnaden kunde sålunda vara försedd med en grund som uppfyllt de tekniska fordringarna vid tiden för byggnadens tillkomst. Inte sällan kunde terrängförhållandena ha föranlett, att grundläggningen till undvikande av alltför stora kostnader måst ske med anlitande av metoder som på lång sikt inte medförde fullt tillfredsställande skydd för byggnaden vid grävningsarbeten på en intilliggande fastighet. Enligt LBs mening förelåge inte tillräcklig anledning att i dylika fall göra något undantag från huvudregeln, att den grävande själv bör svara för skyddsåtgärden. I LBs förslag av år 1947 hade därför grannens ansvarighet uttryckligen begränsats till de fall där bristfälligheten berodde av vårdslöshet vid byggnadens uppförande eller bristande underhåll av byggnaden.[38]

Under remissbehandlingen kritiserades den i 1947 års förslag sålunda förordade bestämmelsen. Somliga remissinstanser vände sig därvid mot att grannes ansvarighet skulle komma att bli alltför inskränkt, med hänsyn till att grävaren endast sällan skulle kunna visa att grannbyggnadens brister hänförde sig till vårdslöshet vid uppförandet eller bristande underhåll.[39] Andra remissinstanser menade, att det ibland skulle vara oberättigat att ålägga grannen kostnadsansvar, när bristerna hos byggnaden berodde på vårdslöshet vid uppförandet; grannfastigheten vore ofta inte längre i den vårdslöses ägo, och den nye ägaren saknade kanske varje kännedom om bristerna, vilka till äventyrs inte kunde konstateras annat än genom att grunden frilades i samband med grävningen.[40]

Såvitt angick invändningarna av det förra slaget underströk departementschefen i lagrådsremissen, att spörsmålet angående grannes kostnadsansvar uppkomme endast, när särskild skyddsåtgärd förutsåges vara erforderlig. Inte sällan torde åtgärden bedömas vara påkallad just därför att grannbyggnaden konstaterades vara uppförd på ett sätt som inte vore förenligt med normal aktsamhet. LBs förslag torde vara ägnat att stärka benägenheten hos parterna att på förhand träffa överenskommelse rörande erforderliga skyddsåtgärder samt om ersättningsskyldigheten för dessa, anförde departementschefen. Visade grannen obenägenhet att påta sig kostnadsansvar för särskilda skyddsåtgärder, kunde detta förhållande, i fall av inträffad skada, påverka prövningen, huruvida grävaren missbedömt behovet av särskilda skyddsåtgärder eller eljest förfarit oaktsamt.[41] I vad remissinvändningarna gick ut på att det ibland kunde te sig oberättigat att ålägga grannen kostnadsansvar när bristerna hos

[38] SOU 1947: 38 s. 137 f.
[39] Se prop. B s. 113.
[40] Se prop. B s. 114.
[41] Prop. B s. 113.

byggnaden berodde på vårdslöshet vid uppförandet — av det skälet nämligen att grannen inte hade kännedom om bristerna och långt mindre kunde personligen lastas för vårdslösheten — sade sig departementschefen visserligen inte kunna bestrida, att i vissa fall tillämpningen av regleringen kunde få överraskande konsekvenser för den granne som svävade i okunnighet om sin byggnads bristfälliga beskaffenhet. Det gällde dock att göra en rimlig avvägning mellan de berörda parternas motstridiga intressen. Om särskild skyddsåtgärd krävdes till förebyggande av skada på grannens fastighet till följd av någon bristfällighet som berodde på vårdslöshet vid uppförandet av byggnaden, syntes grannen närmare att bära det ekonomiska ansvaret för åtgärden än grävaren, även om grannen vore omedveten om bristen. Det vore för övrigt att märka, att grannens position hade blivit stärkt i förhållande till vad som vore gällande före JBs ikraftträdande, betonade departementschefen; han förklarade sig härvidlag syfta på att jämkning av skadestånd inte längre — såsom enligt tidigare rättspraxis — avsåges skola komma i fråga på grund av bristfällighet hos grannens byggnad.[42]

Bakgrunden till att LB i 1947 års förslag införde stipulationen om *"vanligt källardjup"* angavs i betänkandet vara den följande. I likhet med vad som var innebörden i 1909 års förslag hade vid utformandet av 1947 års grannen inte ansetts böra åläggas något ansvar i andra fall än då grävningen vore begränsad till visst djup. Visserligen kunde naturligtvis bristfällighet å grannfastigheten tänkas inverka på skadans omfattning även då grävningen försigginge på större djup. Det kunde därför ifrågasättas att låta grannen partiellt svara också i dylikt fall. Med hänsyn till svårigheterna att utreda i vilken omfattning olika faktorer medverkat till risken för skadegörelse syntes dock i detta avseende någon avvikelse inte böra göras från 1909 års förslag. När det gällde att närmare fixera det maximidjup som skulle utgöra förutsättning för undantagsregelns tillämplighet, hade man emellertid inte kunnat ansluta sig till nämnda förslag. Mot att låta grannens ansvar inträda vid grävning som inte sträckte sig djupare än hans byggnads grund torde nämligen kunna invändas att en sådan regel, ifall källare saknades, ofta skulle verka slumpartat, enär variationerna vore alltför stora. Med en dylik regel komme vidare granne, vilkens byggnad vore försedd med djup grund, att gå fri från ansvarighet, även om grävningen på den angränsande fastigheten vore föga ingripande och således risken för skada väsentligen måste hänföras till byggnadens bristfälliga beskaffenhet.[43] LB hade vid utarbetandet av 1947 års förslag funnit det önskvärt att uppställa en mera allmängiltig norm, varigenom ansvaret för grannen inträdde vid grävning som inte ginge djupare än vad som kunde anses normalt. Vid bestämmandet av denna normalgräns erbjöde byggnadslagstiftningen en naturlig anknytningspunkt, anförde LB. Det framgår, att LB härvid närmare bestämt avsåg föreskriften i 52 § 2 mom. byggnadsstadgan den 20 november 1931 (nr 364) om att

[42] Prop. B s. 114. Ang. jämkningsspörsmålet se nedan. Se även tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 194.

[43] Det synes oklart hur LB resonerade i sist angivet exempel; är grannens grund exceptionellt djup, måste väl reflektionen bli den att grannen skulle enligt 1909 års regeluppläggning stå ett långtgående kostnadsansvar för eventuellt erforderliga skyddsåtgärder.

den som uppförde byggnad av mer än en vånings höjd i gräns mot annan fastighet skulle i allmänhet nedföra grundmur eller grundpelare i gränsen "till vanligt källardjup".[44] För övrigt hänvisade LB till att motsvarande gränsdragningsnorm kommit till begagnande i norsk lagstiftning vid bestämmandet av just skadeståndsskyldigheten vid grävningsarbeten.[45]

Ett flertal remissinstanser menade, att den av LB föreslagna normen "vanligt källardjup" inte borde upptas i JB, eftersom termen numera saknade anknytning till byggnadslagstiftningen.[46] Departementschefen förklarade emellertid i lagrådsremissen, att han för sin del ansåg starka skäl tala för att låta kostnadsansvar åvila grannen så länge grävningen hålls inom ramen för vad som framstår som normalt. Den grävande hade ett berättigat anspråk på att — med vidtagande av sedvanliga skyddsåtgärder till förhindrande av att skada uppstode på grannens mark — kunna utnyttja sin fastighet på ett normalt sätt. Om det i ett sådant fall krävdes särskilda skyddsåtgärder till följd av bristfällighet hos grannfastigheten, syntes grannen vara närmast att bära kostnaderna härför. Det vore betydelsefullt att den situation där ansvar åvilade grannen bleve relativt klart avgränsad, så att kostnadsfördelningen i fråga om åtgärderna kunde överblickas någorlunda säkert på förhand. Vad nu anförts gåve stöd för att anknyta kostnadsansvaret till att grävningen inte ginge under ett visst djup. Normen "vanligt källardjup" syntes ha uteslutits från gällande byggnadsstadga av flera skäl, fortsatte departementschefen. I motiven till byggnadsstadgan åberopades sålunda att det inte alltid vore lätt att avgöra vad som inom en viss stadsdel vore att anse som "vanligt källardjup". Härtill medverkade tendensen å ena sidan att uppföra byggnader med allt flera källarvåningar och å andra sidan att beträffande mindre byggnader helt avstå från källare. Därutöver anfördes olika skäl som talade mot att i författningsväg genom en generell regel låsa fast frågan hur djupt en byggnads grundkonstruktion borde föras ned.[47] Skälen för att inte bibehålla begreppet "vanligt källardjup" på byggnadslagstiftningens område var, yttrade departementschefen vidare, såsom framginge av det anförda delvis andra än de som gjorde sig gällande i förevarande sammanhang. I det stora flertalet fall torde svårigheterna inte vara alltför stora att fastslå vad som utgjorde "vanligt källardjup". Alternativen vore normalt få, och betydande ledning torde stå att finna i den praxis som byggnadsnämnderna utvecklade vid prövningen av ansökningar om byggnadslov. När det gällde att i det enskilda fallet bestämma vad som skulle anses utgöra vanligt källardjup syntes i första hand ledning böra hämtas utifrån förhållandena i grannskapet. Hänsyn syntes emellertid också böra tas till vad som vid tiden för åtgärdens vidtagande framstode som det normala på orten.

[44] Sagda föreskrift i 1931 års byggnadsstadga överfördes utan ändring i sak till 62 § 3 mom. i 1947 års byggnadsstadga. I 1959 års byggnadsstadga saknas däremot direkt motsvarighet till föreskriften i fråga; uti 42 § anges i stället allmänt att byggnads grundkonstruktion och stomme samt övriga byggnadsdelar som kan utsättas för belastning skall ha betryggande bärförmåga, stadga och beständighet. Jfr prop. B s. 112.
[45] SOU 1947: 38 s. 138.
[46] Se prop. B s. 112.
[47] Se SOU 1957: 21 s. 235 f.; jfr Bexelius m. fl., Byggnadslagstiftningen s. 451 ff.

Det sist sagda torde få betydelse bl. a. när någon enhetlighet inte kunde konstateras i grannskapet. Det syntes vara angeläget att försiktighet iakttoges när det gällde att på grund av en pågående utveckling anta att en förskjutning skett i vad som ansetts utgöra vanligt källardjup inom ett visst område, slutade departementschefen.[48]

Observeras bör att förevarande reglering i tredje stycket på ett uttömmande sätt anger konsekvensen av bristfällighet hos grannfastigheten. Den enda följdverkan av bristfällighet varom kan bli fråga är att skyddsåtgärd skall under de närmare angivna betingelserna bekostas av grannfastighetens ägare; att denne skulle behöva vidkännas *jämkning av rätten till skadestånd* stadgas som synes inte och är inte heller avsett. Regeln om grävarens skadeståndsansvar vid underlåtenhet att vidta erforderlig skyddsåtgärd blir fullt ut tillämplig också i det fall att grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet medverkat till skadan.[49]

Såsom förut nämnts har rättspraxis före JBs ikraftträdande intagit den ståndpunkten, att grannen kunde få vidkännas jämkning i honom tillkommande skadestånd i fall då bristfällighet hos grannfastigheten medverkat till skadan. Mot bakgrunden av denna praxis upptog LB i 1947 års jordabalksbetänkande frågan om det berättigade i en sådan jämkning till närmare bedömande. Hithörande rättsavgöranden kunde enligt LB lätt uppfattas såsom en tillämpning av den beträffande utomobligatoriskt skadestånd i allmänhet gällande grundsatsen att, om den skadelidande genom eget vållande medverkat till skadan, jämkning i skadeståndet skall äga rum.[50] Nämnda grundsats borde emellertid inte kunna utan vidare åberopas såsom stöd för skadeståndsjämkning i fall varom nu vore fråga, hävdade LB. En fastighetsägare, som genom slarvigt byggnadssätt eller bristande underhåll av byggnad ökade den med grävning på angränsande område förbundna risken, syntes inte, ifall olycka inträffade, böra betraktas såsom skadevållande i samma mening som exempelvis en trafikant vilken genom att bryta mot en trafikregel medverkade till en kollision. Den försumlighet som kunde läggas den förre till last stode inte i något direkt samband med den skadebringande handlingen och hänförde sig vanligen till en helt annan tidpunkt än den vid vilken olyckan inträffade. Att försummelsen bidragit till uppkomsten av ett läge som gjorde grävningen mera riskabel än eljest vore inte att likställa med ett omedelbart vållande till den lägesförändring som skadefallet innebure. Huruvida berörda försummelse skulle medföra skadeståndsjämkning eller inte bleve av angivna skäl en fråga vars lösning inte vore grundad i sakens natur utan måste sökas i en skälig avvägning av de grannskapsrättsliga normerna. För skadeståndsjämkning måste krävas en uttrycklig bestämmelse därom i lagen, framhöll LB. En dylik bestämmelse om skadeståndsjämkning hade LB emellertid inte ansett sig böra uppta i sitt förslag. Det hade synts LB skäligt, att den ifrågakomna ansvarigheten för grannfastighetens ägare begränsades till skyldigheten att bekosta den skyddsåtgärd vars verkställande skulle ankomma på den grävandes initiativ. Underläte den

[48] Prop. B s. 112 f. Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 194.
[49] Se prop. B s. 111 och 114. Se även tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 194.
[50] Se 6 kap. 1 § andra p. strafflagen.

grävande att verkställa åtgärden, finge det anses vara rimligt, att han hade att bära hela ansvaret för uppkommen skada, även om åtgärden blivit behövlig genom det sätt på vilket grannen handhaft sin fastighet. Att den grävande i den situation varom nu vore fråga skulle utge fullt skadestånd vore naturligen än mera motiverat i den mån grävningen i sig själv hade en mera ingripande eller riskabel karaktär. Skadeståndsjämkning skulle alltså enligt LBs förslag inte förekomma vare sig grävningen vore att bedöma enligt 8 § (= 3 § i den slutliga lagtextversionen) eller 9 § (= 4 § i den slutliga lagtexten) funnes tillämplig.[51]

Det är alltså alldeles klart och behöver egentligen inte understrykas ytterligare att, om grannen skulle vägra att bekosta särskilda skyddsåtgärder för vilka han enligt förevarande bestämmelse har kostnadsansvaret, grävaren inte får underlåta att vidta de särskilda skyddsåtgärderna i fråga. Sedan grävaren sålunda förskottsvis bekostat åtgärderna, har han naturligtvis att på vanligt sätt — med utnyttjande av de medel rättsordningen tillhandahåller — få grannen förpliktad att gottgöra honom för kostnaderna.[52]

Frågan om *grannfastighetsägarens skyldighet att bekosta erforderlig skyddsåtgärd oavsett huruvida den bristfälliga byggnaden utgör fastighetstillbehör eller inte* aktualiserades av lagrådet vid dess granskning. Lagrådet framhöll, att efter ordalagen skall markägaren bekosta åtgärden, även om byggnaden inte tillhör fastigheten utan ägs av t. ex. en tomträttshavare eller annan nyttjanderättshavare. Om avsikten vore att lagrummet skall ha denna vidsträckta innebörd, syntes dock tveksamt, menade lagrådet; i motiven berördes inte sådana fall som de av lagrådet exemplifierade, anfördes det. Enligt lagrådet borde lagrummet inte avse annat fall än det då byggnaden utgjorde tillbehör till fastighet. Lagrådet föreslog därför, att lagrummet skulle utformas i enlighet därmed.[53] I propositionen anslöt sig departementschefen till lagrådets uppfattning i ämnet; den slutliga lydelsen av lagtexten återspeglar detta. Uttryckligen förklarade departementschefen, att bestämmelsen lämpligen torde kunna ta sikte på sådana fall där fråga endast vore om förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna.[54]

4 §

Är grävning eller liknande arbete särskilt ingripande eller medför det av annan anledning särskild risk för omgivningen, skall den skada som uppkommer till följd av arbetet ersättas även om försumlighet icke föreligger.

[51] SOU 1947: 38 s. 139 f.
[52] Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 194 f.
[53] Prop. A s. 206.
[54] Se prop. A s. 394. Jfr kommentaren här ovan till 2 §. Jämväl i förevarande sammanhang tillade departementschefen, att spörsmålet i vad mån regleringen kan tillämpas i andra fall får lösas i praxis. Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 195 ävensom innehållet i not 10 å s. 203 här ovan.

Paragrafen motsvarar 3 kap. 9 § i 1947 års och i 1960 års jordabalksförslag. Här upptas den viktiga särregeln om skadestånd oberoende av culpa, när fråga är om arbete som innebär särskild risk.

Redan vid 3 § har berörts att rättspraxis efter framläggandet av 1909 års jordabalksförslag inte bara kom att acceptera det förslagets ståndpunkt, att den som verkställer grävning eller annat dylikt arbete på sin fastighet har att svara för skada på grannfastighet till följd av brist på omsorg vid arbetets utförande, utan så småningom gick än längre i utkrävande av det grannelagsrättsliga ansvaret. Så trängde den principen igenom att, om arbete av förevarande slag är av osedvanligt ingripande beskaffenhet eller eljest innebär särskild risk för skada på grannfastigheten — t. ex. djupschaktning och större sprängningsarbeten — skadestånd bör utgå oberoende av visad försumlighet.[1] I de rättsavgöranden där i enlighet härmed strikt ansvar ansetts åvila den på vars fastighet arbetet utförts har mestadels såsom motivering åberopats såväl arbetenas osedvanligt ingripande art som risken för skada på grannfastigheten. Uti ett rättsfall från 1960-talet har emellertid risken för skada tillmätts en klart självständig betydelse vid bedömningen av om strikt ansvar skulle drabba den på vars mark grävningsarbetet eller det liknande arbetet utförts ("grävaren").[2]

I 1947 års jordabalksbetänkande uttalade LB, att ansvarets begränsning till de culpösa situationer som avsågs med LBs i första rummet uppställda regel (3 kap. 8 § i LBs förslag, motsvarande 3 kap. 3 § JB) inte alltid ledde till ett ändamålsenligt resultat. Den i rättspraxis intagna ståndpunkten att den grävande borde oberoende av visad försumlighet svara för skada genom arbete som innebure särskilt stor risk överensstämde med den allmänna grundsatsen om att farlig verksamhet påkallade en utvidgad ansvarighet. En regel om skadestånd oberoende av culpa vore ägnad att framtvinga den största tänkbara försiktighet hos den handlande. Det syntes LB önskvärt, att en sådan regel uppställdes också på nu förevarande område. I 9 § hade därför upptagits en bestämmelse att, därest grävning eller annat dylikt arbete vore av mer än vanligt ingripande beskaffenhet eller eljest av den natur att det medförde särskild risk för omgivningen, uppkommen skada skulle ersättas ändå att någon försummelse inte visades föreligga.[3]

Den slutliga lagtexten i förevarande paragraf vilar som synes på vad LB föreslog. Strikt ansvar skall sålunda kunna utkrävas när arbetet är kvalificerat ingripande *eller* när arbetet eljest medför särskild risk för omgivningen.

Vad beträffar det först angivna rekvisitalternativet innefattar den slutliga lagtexten emellertid en i sak ganska väsentlig förändring av LB-förslagets lydelse. Så har den av LB förordade formuleringen "Är ——— arbete av mer än vanligt ingripande beskaffenhet" ersatts med uttryckssättet "Är ——— arbete särskilt ingripande". Ändringen motiverades i propositionen. Den i rätts-

[1] Se NJA 1927 s. 72 (minoriteten), 1936 s. 557, 1942 s. 473 och 1943 s. 343. Jfr NJA 1938 A 367, 1945 s. 666, 1946 s. 709 och 1947 s. 31. Se även SOU 1947: 38 s. 135, Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet s. 250, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 68 och Karlgren, Skadeståndsrätt s. 190 ff.
[2] Se NJA 1964 s. 523. Jfr prop. B s. 104 f.
[3] SOU 1947: 38 s. 136.

praxis framvuxna principen att grävaren åläggs ansvar för uppkommen skada oberoende av visad försumlighet när arbetet är av betydande omfattning har, anfördes det, sin grund i att arbeten av denna art regelmässigt är förenade med mycket betydande risk för omgivningen. Detta långtgående ansvar för grävaren borde åvila denne även om arbeten av den aktuella omfattningen skulle vara vanligen förekommande på viss ort eller inom visst område. Ifrågavarande förhållande hade bedömts böra komma till uttryck i lagtexten.[4]

Såvitt därefter angår det andra rekvisitalternativet — att arbetet eljest medför särskild risk för omgivningen — riktades under remissbehandlingen av LB-förslaget kritik mot att skadeståndsansvar oberoende av försumlighet skulle åvila grävaren redan på grund av arbetets riskabla natur och alltså oavsett huruvida arbetet hade en kvalificerad omfattning. I kritiken antyddes, att förslaget inte i detta avseende hade tydlig förankring i rättspraxis. Farhågor uttrycktes för att med den förordade bestämningen av förutsättningarna för det strikta ansvarets inträdande sådant ansvar skulle komma att åvila grävaren också i den situationen att de med arbetet förbundna riskerna vore hänförliga till grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet; förslagets konstruktion "kunde komma att stimulera en utveckling mot att basera antagandet om särskild risk för skada på att grannfastigheten är av bristfällig beskaffenhet". Detta skulle leda till att bristfälliga grannfastigheter i skadeståndsavseende försattes i ett förmånligare läge än mindre bristfälliga fastigheter, hette det.[5]

Härtill genmälde departementschefen för det första, att det dåmera funnes stöd i rättspraxis för att tillmäta den med grävningsarbetet förbundna risken en självständig betydelse när det gällde att dra gränsen mellan det strikta ansvaret och culpaansvaret.[6] Departementschefen sade sig dela den åsikt som sålunda kommit till uttryck redan i dåtida rätt och förklarade sig därför bi-

[4] Prop. B s. 114.

[5] Se prop. B s. 110; jfr B s. 114 f.

[6] Departementschefen hänvisade i detta sammanhang till det i not 2 här ovan åberopade rättsfallet NJA 1964 s. 523. Ur HDs dom i målet må vissa avsnitt här återges: "Beträffande de närmare omständigheterna i fråga om detta arbete ger utredningen vid handen följande: Vid tiden för arbetets utförande bar bebyggelsen i kvarteret Måns en tämligen enhetlig prägel av ålderdomliga hus med oansenliga dimensioner. — — — Den av makarna Håkansson uppförda affärs- och bostadsbyggnaden, som täckte så gott som hela tomten nr 10 och till stor del hade en höjd av fyra våningar samt bestod av modernt byggnadsmaterial, måste anses hava i fråga om storlek och tyngd starkt avvikit från övrig bebyggelse i kvarteret. Detta har inverkat på grundgrävningens omfattning. Medan kvarterets övriga bebyggelse kan beräknas hava i stort sett vilat å grunder som voro föga djupgående, har makarna Håkanssons hus krävt en grundgrävning till ett djup, som ligger närmare 3 m under markytan. Bottennivån har därigenom kommit att ligga avsevärt — omkr. 2 m — lägre än grunderna till de flesta byggnaderna å angränsande tomter; i förhållande till rashusets grund har nivåskillnaden varit ungefär 2,5 m. Ägnat att framhäva grävningsarbetets omfattning och den risk, det därmed kom att utgöra för angränsande bebyggelse, är — — — Grävningsarbetet måste till följd av vad sålunda upptagits anses hava varit såväl av mer än vanligt ingripande beskaffenhet som ock eljest av den natur att det medförde särskild risk för omgivningen."

träda LBs förslag i förevarande hänseende. Beträffande den i remisskritiken särskilt angivna situationen att riskerna med ett grävningsarbete vore hänförliga till grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet framhölls i departementschefsuttalandet att grannen i sådant fall ofta finge antas vara enligt 3 § tredje stycket ersättningsskyldig för erforderliga skyddsåtgärder. Lagregeln i förevarande paragraf innebure inte att de risker för skada på grund av bristerna hos grannfastigheten vilka till äventyrs kvarstode sedan dylika åtgärder vidtagits skulle ensamma kunna föranleda att strikt ansvar komme att åvila grävaren. Detta finge anses framgå redan därav att strikt ansvar förutsatte, att arbetet vore av sådan natur att särskild risk för omgivningen förelåge.[7] I vissa fall kunde det givetvis vara motiverat att vid bedömandet av de risker som vore förenade med ett grävningsarbete såsom en faktor bland andra beakta bebyggelsens beskaffenhet.[8]

Rörande tolkningen av förevarande lagrum i dess helhet gäller att skada som är hänförlig under detsamma skall ersättas av grävaren utan att det behöver styrkas att skadan uppkommit just såsom en direkt följd av att arbetet varit av särskilt ingripande beskaffenhet eller av den natur att arbetet medfört särskild risk för omgivningen. Detta underströks uttryckligen i propositionen.[9]

Förevarande paragraf är ju ett komplement till den grundläggande regleringen i 3 §. Att man vid den praktiska tillämpningen har att söka ledning i kommentaren till det sist angivna lagrummet i den mån kommentaruttalandena berör frågeställningar som är relevanta också beträffande förevarande paragraf faller av sig självt. Givet är exempelvis att termen "liknande arbete" har samma innebörd i förevarande paragraf som i 3 §. Angående den fysiska räckvidden av grannelagsansvaret gäller naturligtvis här liksom i 3 § bestämningen "angränsande mark" och dess i kommentaren förtydligade innebörd. Ytterligare må nämnas att också beträffande förevarande paragraf skall beaktas de vid 3 § första stycket återgivna departementschefsuttalandena om att grävaren inte kan befria sig från ansvaret genom att överlåta arbetets utförande till annan.

Till sist bör påminnas om att skadeverkningarna av sprängning — även när de utgör typiska grannelagsstörningar — kommer att i dominerande utsträckning föranleda strikt skadeståndsansvar oavsett huruvida förutsättningarna här-

[7] I själva verket föll departementschefen härvidlag tillbaka på den lokution som innefattades i LBs lagtextversion ("— — — eller eljest av den natur att det medför särskild risk för omgivningen"). Vid departementsbearbetningen ersattes LBs formulering såsom framgår av den ovan återgivna lagtexten med följande uttryckssätt "— — — eller medför det av annan anledning särskild risk för omgivningen".

[8] Prop. B s. 115.

[9] Prop. B s. 115. Också i fråga om nu berörda innebörd hos lagrummet må göras gällande att den hade kommit till tydligare uttryck i lagtexten, om man bibehållit den av LB förordade versionen: "Är grävning eller annat sådant arbete av mer än vanligt ingripande beskaffenhet eller eljest av den natur att det medför särskild risk för omgivningen, skall uppkommen skada ersättas, även om någon försumlighet icke föreligger."

för enligt förevarande paragraf är för handen; se därom närmare vad som anmärkts i anslutning till 3 § första stycket andra punkten.

5 §

Åtgärd för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtagas på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas, om markens ägare ej är skyldig att bekosta arbetet. Om det begäres, skall pant eller borgen enligt utsökningslagen (1877: 31 s. 1) ställas hos länsstyrelsen till säkerhet för ersättningen innan arbetet börjar.

Paragrafen upptar samma slags bestämmelser som återfanns i 3 kap. 10 § uti 1947 års och 1960 års jordabalksförslag. Någon positiv regel angående grävarens rätt att mot grannes bestridande vidta skyddsåtgärd på dennes mark fanns ju inte före JBs tillkomst; inte heller gav rättspraxis underlag för en sådan befogenhet.

Lagrummet anknyter till den i 3 kap. 3 § första stycket första punkten JB uppställda förpliktelsen att vid grävning eller liknande arbete vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark. Såsom anmärkts vid sistnämnda bestämmelse kommer skyddsåtgärderna naturligtvis i allmänhet till stånd på den fastighet där arbetet bedrivs, men kan det ibland på grund av lokala förhållanden eller andra omständigheter vara lämpligare eller rentav ofrånkomligt att förlägga skyddsåtgärd till grannfastighet. Förutsättningarna för att så skall få ske anges i förevarande paragraf som i sak helt bygger på vad LB förordade i 1947 års jordabalksförslag.

Första punkten. I sina motiv betonade LB, att en allmän betingelse för skyddsåtgärds förläggande till grannfastighet är att så erfordras för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. En jämförelse borde härvid göras mellan föreliggande möjligheter att förlägga åtgärden till olika fastigheter.[1]

Såsom LB ytterligare framhöll kan den fastighet som skall skyddas genom åtgärden vara antingen den där grävningsarbetet bedrivs eller den på vilken skyddsåtgärden skall få vidtas eller också en tredje fastighet i grannskapet.[2] Redan vid 3 § första stycket första punkten har erinrats om att, ifall åtgärden skall äga rum just på den fastighet som härigenom skall skyddas, denna fastighets ägare har ett omedelbart intresse av att lämna erforderligt tillträde för åtgärdens utförande. Skulle i sådant fall tillträde vägras, torde — såsom berörts i det sammanhanget — den grävande vara fri från ansvarighet för skada som följer av att åtgärden inte kommit till stånd.[3]

[1] SOU 1947: 38 s. 141.
[2] Se SOU 1947: 38 s. 141.
[3] Se närmare framställningen vid 3 § första st. första p. jämte nothänvisningar ävensom SOU 1947: 38 s. 141.

I propositionen betonades det självklara i att den grävande i den situation som avses i paragrafen underrättar ägaren till den mark som berörs av åtgärden; uttrycklig föreskrift härom vore onödig.[4]

Andra och tredje punkterna. I 1947 års jordabalksbetänkande anförde LB att, när annans mark tas i anspråk för vidtagande av skyddsåtgärd, ersättning i regel bör lämnas för den skada och det intrång som härigenom vållas. LB hänvisade till att dylik ersättningsskyldighet har stadgats för liknande fall, t. ex. i 14 kap. vattenlagen och i lagen den 19 juni 1919 (nr 426) om flottning i allmän flottled.[5] En särskild situation förelåge emellertid, framhöll LB, när grannes byggnad vore av den bristfälliga beskaffenhet att särskild åtgärd påkallades, oaktat arbetet inte sträcktes nedanför vanligt källardjup. Enligt 3 kap. 8 § i LBs jordabalksförslag skulle grannen betala kostnaden för sådan skyddsåtgärd i händelse bristfälligheten berodde av vårdslöshet vid byggnadens uppförande eller av bristande underhåll (se 3 kap. 3 § tredje st. JB), och han borde då inte få ersättning för skada och intrång som åtgärden medfört. Hade skyddsåtgärden vidtagits på en tredje fastighet, borde naturligtvis den ersättning som den grävande fått utge återgäldas honom av den bristfälliga fastighetens ägare tillika med övriga kostnader för skyddsåtgärdens utförande. — Skyddsåtgärder kunde stundom medföra ganska betydande skada och intrång. Det syntes därför enligt LB rimligt, att en fastighetsägare, som vore berättigad till ersättning, inte skulle behöva nöja sig med att i efterhand göra ersättningsanspråk gällande mot den grävande. Denne kunde ju då vara insolvent. Om fastighetsägaren så önskade, borde den grävande därför inte få vidta någon anordning på hans mark, innan betryggande säkerhet ställts för ersättningens utgivande. Säkerheten borde ställas hos överexekutor i enlighet med 48 § utsökningslagen.[6]

Tredje punkten hade i 1947 års jordabalksförslag, i överensstämmelse med det nyss återgivna motivuttalandet, fått lydelsen: "På begäran skall, såsom i 48 § utsökningslagen sägs, hos överexekutor ställas betryggande säkerhet för ersättningen, innan åtgärden påbörjas." I 1960 års jordabalksförslag hade stadgandet fått undergå en mindre jämkning, varigenom det kommit att lyda: "På begäran skall, innan arbetet må påbörjas, till säkerhet för ersättningen hos överexekutor ställas pant eller borgen; därom gälle vad i utsökningslagen är stadgat." Lagrådsremissen, åter, valde en regelformulering vari det uttryckliga beskedet om att säkerheten skulle ställas hos överexekutor utelämnats. Den slutliga lydelsen har utformats i enlighet med vad lagrådet förordade.[7]

6 §

Ersättning enligt 3 § första eller andra stycket eller 4 eller 5 § skall nedsättas hos länsstyrelsen. Om fördelning och utbetalning av nedsatt be-

[4] Prop. B s. 116; jfr remissuttalande återgivet i prop. B s. 116.
[5] Närmare bestämt 14 kap. 5 § 1 mom. andra st. och 6 § fjärde st. vattenlagen samt 6 § lagen om flottning i allmän flottled.
[6] SOU 1947: 38 s. 141 f.
[7] Prop. A s. 206.

lopp samt verkan därav gäller bestämmelserna om expropriation i tillämpliga delar. Beloppet får dock utbetalas till ägaren av den angränsande marken utan att nedsättning sker, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran för vilken marken svarar. Har beloppet nedsatts men fördelning ännu ej skett, får länsstyrelsen utbetala beloppet till den angränsande markens ägare, om medgivanden från fordringshavarna företes hos länsstyrelsen.

Har beloppet utbetalats utan nedsättning, svarar den ersättningsskyldige för förlust som till följd därav uppkommer för fordringshavare som anges i första stycket.

Paragrafen saknar motsvarighet i LB-förslagen. Den tillkom vid departementsbearbetningen i anledning av önskemål under remissbehandlingen.[1]

I lagrådsremissen anförde departementschefen:[2] "Skada på grund av grävning eller annat dylikt arbete eller skada och intrång på grund av sådan åtgärd, som avses i 5 §, torde i regel inte vara av den omfattningen, att innehavare av begränsade sakrätter i fastigheten lider något nämnvärt men, speciellt som skadan normalt är av sådan beskaffenhet att den avhjälps. I särskilda fall kan dock förhållandena vara annorlunda. Byggnader i omgivningen kan drabbas av omfattande förstörelse. Reparation eller återuppförande av skadad byggnad kan kanske inte lämpligen ske eller kommer av annan anledning inte till stånd. Såsom anförts från flera håll under remissbehandlingen synes med hänsyn härtill motiverat att bereda rättsägarna visst skydd mot att deras säkerhet i fastigheten väsentligt minskas. I departementsförslaget har därför — med 6 § i beredningens förslag som förebild[3] — föreskrivits, att ersättningsbelopp som utgår med stöd av bestämmelserna i 3 § första eller andra stycket eller 4 eller 5 § skall nedsättas hos länsstyrelsen samt fördelas och utbetalas enligt bestämmelserna om expropriationsersättning. Nedsättning skall dock ej behöva ske, om ersättningsbeloppet är utan väsentlig betydelse för sakrättsinnehavarna, vare sig detta beror på beloppets obetydlighet eller rättigheternas förmånliga läge inom fastighetsvärdet. I sådana fall bör grävaren kunna utbe-

[1] Se prop. B s. 117.
[2] Prop. B s. 117.
[3] Ifrågavarande lagrum — 3 kap. 6 § i 1947 års och 1960 års jordabalksförslag — avsåg ersättning på grund av immissioner. Uti 1960 års version, som nära överensstämde med 1947 års, hade lagrummet följande lydelse:

"Ersättning, som enligt 5 § andra stycket utgår på en gång, skall nedsättas hos länsstyrelsen; om fördelning och utbetalande av nedsatt belopp samt verkan därav gälle i tillämpliga delar vad om expropriation är stadgat. Beloppet må dock utan nedsättning utbetalas till grannen, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran i fastigheten.

Har utan nedsättning beloppet utbetalats till grannen, svare den ersättningsskyldige för förlust som i följd därav tillskyndas innehavare av fordran i fastigheten."

tala beloppet direkt till den angränsande markens ägare, och samma befogenhet bör uppenbarligen tillkomma länsstyrelsen, om nedsättning skett."

Uti paragrafens första stycke tredje punkten, såsom punkten formulerades i det till lagrådet remitterade förslaget, upptogs — efter förebild även därvidlag av 3 kap. 6 § i 1947 års och 1960 års jordabalksförslag[4] — följande föreskrift: "Beloppet får dock utbetalas till ägaren av den angränsande marken utan att nedsättning sker, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran för vilken fastigheten svarar." Lydelsen i fråga gav sålunda klart underlag för den i departementschefsanförandet uttryckta avsikten, att nedsättning skulle under vissa förhållanden kunna underlåtas. Däremot gav paragrafen inte — vare sig i den ifrågavarande tredje punkten eller annorstädes — motsvarande grundval för att länsstyrelsen skulle kunna, på sätt jämväl åsyftats i departementschefsanförandet, utbetala nedsatt belopp direkt till den angränsande markens ägare.

Lagrådet uttalade följande rörande denna paragraf:[5] "När en fastighet nedgår i värde till följd av sådana förhållanden som att fastigheten minskar i omfattning, att fastigheten eller dess tillbehör åsamkas skada eller att på fastigheten lägges last eller tunga, kan det vara anledning att genom särskilda åtgärder trygga inteckningshavarnas rätt. Så har också skett i ett stort antal fall i gällande lagstiftning. Åtgärderna går regelmässigt ut på att hindra, att fastighetsägaren till skada för inteckningshavarna efterger sitt ersättningsanspråk, samt att säkerställa, att ersättningen, stundom med vissa begränsningar, tillgodoförs inteckningshavarna. De situationer, för vilka sådana åtgärder är föreskrivna, karakteriseras av att den värdeminskning som åsamkas fastigheten är för framtiden bestående. Dylika föreskrifter gäller däremot som regel ej, när fråga är om skada av sådan art att den skall repareras och när följaktligen fastighetsägaren kan ha behov av ersättningen för att få medel till reparationen. Beträffande ersättning på grund av brandförsäkringsavtal upptager lagen i ämnet[6] en närmare reglering av ifrågavarande spörsmål. Skada på grund av grävning och liknande arbete kan otvivelaktigt vara betydande och åstadkomma en bestående värdeminskning. Som regel är emellertid — något som också departementschefen framhåller — skadan av den art att den avhjälpes. Lagberedningen, som för andra fall då fastighets värde nedgår föreslagit regler till inteckningshavares skydd, har ej upptagit sådana vid skada på grund av grävning. Lämpligheten av reglerna i förslaget om nedsättning kan enligt lagrådets mening sättas i fråga. Det skydd reglerna skänker inteckningshavarna är begränsat genom att dessa icke kan inverka på ersättningens bestämmande. Med hänsyn till den risk för dubbelbetalning som ersättningens erläggande direkt till fastighetsägaren medför för den ersättningsskyldige, torde man få räkna med att denne ofta nedsätter ersättningen, vilket som regel leder till att denna ej står till fastighetsägarens förfogande för att bestrida reparationskostnader. Anmärkas kan, att när fråga är om bestående och betydande skador in-

[4] Jfr nästföregående not.
[5] Prop. A s. 206 f.
[6] Numera lagen om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal; jfr ovan s. 125.

teckningshavaren beredes visst skydd genom rätten att kräva betalning utan att fordringen är förfallen.[7] Lagrådet har vid sina överväganden dock ej funnit tillräckliga skäl föreligga att bestämt avstyrka regeln om nedsättning. I fråga om bestämmelsens utformning får lagrådet framhålla, att de föreslagna reglerna icke torde, såsom departementschefen avsett, giva länsstyrelsen möjlighet att utbetala nedsatt belopp direkt till fastighetsägaren i stället för att fördela det mellan inteckningshavarna. Härför erfordras en sådan särskild regel som återfinnes i 36 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar."[8]

I propositionen höll departementschefen med om att paragrafens första stycke borde — på sätt lagrådet framhållit — kompletteras med en regel som ger länsstyrelsen möjlighet att utbetala nedsatt belopp direkt till fastighetsägaren i stället för att fördela det mellan inteckningshavarna.[9] En sådan regel upptogs såsom en fjärde punkt i stycket.

7 §

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne ej skyldig att avträda den mark som sålunda tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock ej, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

Om trappa som skjuter över gatulinje finns särskilda bestämmelser.

Paragrafen tillhandahåller bestämmelser i det ämne som reglerades i 3 kap. 11 § i 1947 års och 1960 års jordabalksförslag. Den ansluter sig huvudsakligen till 1960 års utformning av sagda reglering.

De första bestämmelserna angående byggnad som uppförts utöver fastighetsgräns meddelades i lagen den 26 maj 1899 (nr 39 s. 9) om vad i vissa fall bör iakttagas, då byggnad uppförts utöver tomtgräns. Bestämmelserna var väsentligen grundade på ett av 1884 års stadsplanekommitté avgivet lagförslag.[1]

[7] Se 6 kap. 6 § JB.

[8] Lagrådet torde härvidlag ha anspelat på den regel som är upptagen i 36 § andra st. fjärde p. i lagen. Regeln lyder: "Har förordnande om nedsättning meddelats men fördelning ännu ej skett, utgör förordnandet ej hinder mot utbetalning till den ersättningsberättigade, om medgivanden från fordringshavarna företeits hos länsstyrelsen."

[9] Se prop. A s. 395.

[1] Se kommitténs bet. 24/8 1885. Jfr SOU 1947: 38 s. 142.

Lagen skilde mellan det fall, att byggnaden uppförts efter tidpunkten för lagens ikraftträdande, årsskiftet 1899/1900, och det fall, att byggnaden uppförts dessförinnan.[2] Medan i det sistnämnda fallet byggnadens ägare skulle ha rätt att ha byggnaden kvar tills den revs eller brann ned, såvida det inte kunde visas att inkräktningen tillkommit med avsikt och att eventuell ny ägare till byggnaden haft vetskap därom vid förvärvet,[3] skulle i det förstnämnda fallet — alltså det då byggnaden uppförts efter ingången av år 1900 — för rätten att ha byggnaden kvar gälla det strängare villkoret att byggnaden uppförts "i läge som för densamma blivit i vederbörlig ordning bestämt".[4] Såsom grund för den sålunda stadgade befogenheten att under vissa betingelser få ha byggnaden kvar hade i motiven åberopats billighetssynpunkter. Iakttoge tomtägare allt vad på honom ankomme för att på lagligt sätt uppföra sin byggnad men råkade han till följd av felaktig utstakning, som det inte berott på honom att rätta, intränga med byggnaden på gata eller annans tomt, fordrade billigheten, uttalades det i motiven, att tomtägaren på något sätt skyddades från de oberäkneligt stora förluster som kunde bli en följd av att han skulle tvingas avröja det honom ovetande inkräktade området. Betraktelsesättet i fråga kunde dessutom finna stöd i tomtägarens ovillkorliga skyldighet att uppföra byggnad i anvisat läge.[5] Utnyttjades befogenheten att ha byggnaden kvar, gav lagen åt den förfördelade grannen en rätt att välja mellan att erhålla ersättning för intrång och att mot lösen avstå den intagna tomtdelen.[6] Beträffande ersättningsalternativet må noteras att lagen egentligen endast innehöll ett allmänt hållet stadgande om rätt för grannen att njuta ersättning för det intrång han led av byggnad som sköt in på hans tomt.[7] Såsom en forumregel tillfogades beträffande både reglering av ersättning och reglering av lösen att därom i tillämpliga delar skulle gälla vad angående jords eller lägenhets avstående för allmänt behov vore stadgat;[8] själva bestämmandet av beloppet för ersättning eller lösen skulle sålunda prövas av expropriationsforum, medan tvist, huruvida de villkor som betingade förmånen att få mot ersättning nyttja inkräktad mark eller att få inlösa marken förelåge eller inte, skulle handläggas av allmän domtol, eftersom i det fallet inte någon särskild forumregel fanns meddelad.[9]

Vid tillkomsten år 1917 av lagen om fastighetsbildning i stad överfördes be-

[2] Se 2 § i lagen.
[3] 2 § jfrd med 1 §.
[4] 1 §.
[5] Se 1884 års stadsplanekommittés bet. 24/8 1885 s. 120. Se även SOU 1947: 38 s. 142.
[6] 1 § första st. andra p.
[7] Se det i nästföregående not angivna lagrummet. Jfr SOU 1960: 25 s. 75.
[8] 3 §. Jfr SOU 1960: 25 s. 76. I kommitteförslaget hade upptagits ett stadgande att, om lösen eller ersättning skulle utgå, beloppet skulle, där överenskommelse inte kunde träffas, bestämmas i den ordning som angavs i lagen ang. stadsplan och tomtindelning. Härvid avsågs ett av kommittén framlagt, inte genomfört förslag till lag ang. stadsplan och tomtindelning; lagen i ämnet 31/8 1907 (nr 67 s. 1) byggde på andra förarbeten.
[9] Jfr prop. 1931: 79 s. 75 och SOU 1960: 25 s. 77.

stämmelserna i 1899 års lag utan ändring i sak till den förstnämnda lagen och inrymdes där i 1 kap. 10—13 §§. Bestämmelserna utbröts ur lagen om fastighetsbildning i stad i samband med antagandet av stadsplanelagen den 29 maj 1931 (nr 142) och upptogs med vissa sakliga ändringar i 19 § av stadsplanelagen. Ändringarna innebar följande. Bestämmelserna förklarades avse allenast byggnad som inom redan tomtindelat område uppförts utöver tomtgräns.[10] Åtskillnaden mellan byggnad som uppförts före år 1900 och byggnad som uppförts senare togs bort. Rätten att ha en över tomtgränsen skjutande byggnad kvarstående gjordes i princip beroende av samma förutsättningar som enligt den tidigare lagstiftningen gällde i fråga om byggnad uppförd före år 1900, men rätten att ha byggnaden kvar skulle vara utesluten inte bara när inkräktningen skett med avsikt utan också när den som byggde hade inkräktat av grov vårdslöshet.[11] Den särskilda forumföreskriften, att beträffande bestämmandet av beloppet för ersättning eller lösen skulle gälla vad angående jords eller lägenhets avstående för allmänt behov vore stadgat uteslöts och ersattes inte med någon hänvisning till den år 1917 tillkomna expropriationslagen; enligt departementschefsuttalande i motiven till stadsplanelagen borde även bestämmandet av lösen- och ersättningsbelopp ske av allmän domstol.[12] Ytterligare må här nämnas att, medan tidigare hade gällt att rätten att ha byggnad kvarstående inte ägde avseende på trappa som skjuter över gatulinjen, i stadsplanelagen infördes ett stadgande av innebörd att länsstyrelsen fick medge trappans kvarstående under viss tid eller tills vidare.[13]

När stadsplanelagen år 1947 upphävdes och ersattes av byggnadslagen, blev bestämmelserna i 19 § stadsplanelagen, oförändrade i sak, överförda till 39 § byggnadslagen. Genom lag den 21 december 1949 (nr 666) tillfogades emellertid till paragrafen en regel enligt vilken tvist om ersättning eller lösen skulle prövas av expropriationsdomstolen. Samtidigt gjordes i 137 § byggnadslagen, som avser tillämpningen av expropriationslagen med avseende å inlösen av mark enligt byggnadslagen, ett tillägg av innehåll att i mål som eljest skall enligt byggnadslagen upptas av expropriationsdomstol reglerna om domstol och rättegång i expropriationsmål skulle i tillämpliga delar gälla, om inte annat vore särskilt stadgat. Angående den i 39 § byggnadslagen införda forumregeln yttrade föredragande departementschefen, att tvist om ersättning för skada eller intrång handlades av allmän domstol och att markutredningen[14] inte föreslagit någon ändring i detta förhållande. Då nu föresloges inrättande av specialdomstolar vilka skulle besitta särskild sakkunskap i fråga om värdering av fastigheter och vad därmed sammanhängde,[15] vore det dock

[10] Jfr NJA 1940 s. 195.
[11] Jfr LBs bet. 1909 s. 187.
[12] Se prop. 1931: 79 s. 75 f. och SOU 1960: 25 s. 77.
[13] Se både härom och ang. övriga ändringar i samband med bestämmelsernas upptagande i stadsplanelagen SOU 1947: 38 s. 143.
[14] Se markutredningens bet. SOU 1948: 4.
[15] Genom 1949 års vidlyftiga ändringar i expropriationslagen inrättades de särskilda expropriationsdomstolarna.

uppenbarligen lämpligt att till dem överföra även nu ifrågavarande slags beloppstvist.[16, 17]

Redan i LBs jordabalksbetänkande av år 1909 föreslogs att bestämmelserna om byggnad som uppförts över fastighetsgräns borde, såsom avseende ett till grannskapsrätten hörande ämne, med utvidgat innehåll upptas i det kapitel av den tillämnade jordabalken i vilket de för rättsförhållandet mellan grannar bestämmande grundsatserna skulle ingå. Eftersom i jordabalken grannskapsförhållandet såsom sådant skulle regleras syntes vidare bestämmelserna om byggande utöver fastighetsgräns inte längre böra vara underkastade begränsning till att avse enbart planlagt område. När fråga inte vore om planlagt område, förelåge väl inte det förhållandet, att fastighetsägaren varit pliktig att bygga i en av myndighet bestämd linje. Också här syntes dock — enligt vad LB anförde i sina motiv — billighetsskäl tala för att fastighetsägaren borde under vissa förutsättningar få tillgodonjuta förmånen att inte behöva rubba byggnaden därför att den sköte över gränsen.[18] Beträffande de närmare betingelserna för kvarståenderättens utövande förordade LB över lag den bestämning som sedermera blev normerande enligt 19 § stadsplanelagen såvitt avsåg tomtindelat område.[19]

I 1947 års jordabalksbetänkande framhölls att ifrågavarande bestämmelser i byggnadslagstiftningen om byggnad som skjuter ut över fastighets gräns, frånsett vissa däri inlagda föreskrifter av politirättslig innebörd, närmast har en rent privaträttslig karaktär. De behandlade — framhöll LB vidare i detta sammanhang — ett betydelsefullt till grannskapsrätten hörande ämne vars upptagande i det grannskapsrättsliga kapitlet av jordabalken syntes sakligt motiverat. Härvid borde, liksom var fallet i 1909 års förslag, ämnet regleras i hela dess vidd. Att byggnad uppfördes på sådant sätt att fastighetsgränsen därmed överskredes vore naturligtvis en företeelse som kunde inträffa på landet likaväl som i stad och även utanför de tomtindelade eller planlagda områdena.[20] Det förefölle därför principiellt riktigast, att bestämmelserna erhölle en däremot svarande allmängiltig omfattning.[21] Eftersom enligt LB någon saklig ändring i byggnadslagstiftningens — LB hänförde sig därvidlag till den då gällande stadsplanelagen — privaträttsliga stadganden i ämnet inte syntes påkallad, borde innehållet i dessa stadganden kunna utvidgas till att över huvud avse byggnad som uppförts utöver fastighetsgränsen.[22] Utformningen av 3 kap. 11 § i 1947 års jordabalksförslag skedde i enlighet med den sålunda deklarerade ståndpunkten. Som framgår av paragrafens närmare lydelse ansågs dock

[16] Se prop. 1949: 184 s. 253; jfr SOU 1960: 25 s. 77.
[17] Ang. innehållet i 39 § byggnadslagen i paragrafens lydelse före JBs ikraftträdande, se även Bexelius m. fl., Byggnadslagstiftningen s. 177 f.
[18] LBs bet. 1909 s. 187.
[19] Se LBs bet. 1909 s. 7 f. (3 kap. 3—6 §§; lagtexten) samt redogörelsen här ovan för innehållet i 19 § stadsplanelagen. Såsom utvisats av nothänvisning i det föregående var det i LBs förslag som grovt vårdslös inkräktning först jämställdes med avsiktlig inkräktning.
[20] LB hänvisade här till rättsfallet NJA 1943 s. 514.
[21] Jfr departementschefsuttalande i prop. 1947: 131 s. 208.
[22] SOU 1947: 38 s. 144.

undantagsbestämmelsen om trappa som skjuter över gatulinjen ha så speciell beskaffenhet att den borde få stå kvar i byggnadslagstiftningen.

Till uttalandena i 1947 års jordabalksbetänkande anmäldes i det väsentliga anslutning uti 1960 års jordabalksbetänkande. Vissa sakliga ändringar hade likväl funnits påkallade.[23] Dessa rörde dels frågan huruvida rätten att påkalla inlösen av intagen mark borde bibehållas, dels spörsmålet huruvida inte närmare bestämmelser angående ersättningen borde uppställas, dels slutligen frågan om forum vid beloppstvist.

I det först angivna ämnet hävdades i 1960 års betänkande att inlösen av inkräktad mark leder till en fastighetsbildning som försätter de i sådant hänseende bestämmande myndigheterna i en tvångssituation.[24] Den inlösta marken saknade uppenbart varje förutsättning för existens såsom självständig fastighet; det hade också alltid förutsatts att den skulle sammanläggas med inlösarens fastighet samt att, om därför erfordrades ändring i tomtindelningen, sådan skulle genomföras. Från denna utgångspunkt hade LB övervägt en ordning, innebärande att inlösens fullbordan automatiskt skulle leda till att inlöst mark inginge i inlösarens fastighet.[25] Den sålunda ifrågasatta anordningen ingåve emellertid åtskilliga betänkligheter. Enligt vad som hade framkommit vid LBs överläggningar i ämnet med fastighetsbildningskommittén vore kommittén av den meningen, att befogenheten att påkalla inlösen vid ifrågavarande inkräktning helst borde slopas helt, d. v. s. även för byggnadslagens tillämpningsområde. Kommittén hade anfört, att en inlösen i förevarande sammanhang klart strede mot principerna i fastighetsbildningslagstiftningen. Därav kunde föranledas ändringar i fastighetsindelningen vilka från allmän synpunkt vore olämpliga, hade kommittén fortsättningsvis betonat. Särskilt inom byggnadskvarter kunde även obetydliga ändringar få högst menliga konsekvenser. I viss utsträckning bereddes möjlighet åt grannar att i samförstånd framkalla en olämplig ändring av fastigheternas omfattning. Fastighetsbildningslagstiftningen erbjöde goda möjligheter för fastighetsägarna att med tillämpning av normala åtgärder för fastighetsbildning, tvångsvis eller efter överenskommelse, få till stånd en legalisering av inkräktningar vilken inte ledde till en olämplig fastighetsindelning. I det lagförslag kommittén ämnade framlägga skulle möjligheterna att med vanliga åtgärder komma till rätta med fall av inkräktning ytterligare byggas ut,[26] hade kommittén till sist uttalat. Till vad kommittén sålunda anfört hade LB kunnat ansluta sig. LB hade följaktligen inte i 1960 års förslag upptagit någon motsvarighet till bestämmelserna i byggnadslagstiftningen och i 1947 års förslag om rätt för granne vars mark inkräktats att påkalla inlösen av marken. Grannens befogenheter skulle alltså inskränkas till

[23] Se SOU 1960: 25 s. 73.

[24] LB åberopade härvidlag vissa i lagstiftningssammanhang fällda uttalanden, bl. a. i förarbetena till 1899 års lag och till stadsplanelagen; se SOU 1960: 25 s. 73 f. jämte hänvisningar.

[25] Jfr lagen om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m.

[26] Se numera tredje avd. av FBL, betitlad "Fastighetsreglering", särskilt 5 kap. med rubriken "Allmänna bestämmelser" och 8 kap. med rubriken "Särskilda bestämmelser om inlösen". Jfr prop. B s. 121.

att, där inkräktaren skulle tills vidare få behålla intagen mark, påfordra ersättning, slutade LB.[27]

Vad sedan angår spörsmålet huruvida närmare regler angående ersättningen kan anses behövliga intog LB den ståndpunkten, att så var fallet. För det första upptog LB härvidlag i sitt förslag — i anslutning till den allmänt hållna regel om grannens rätt till ersättning för intrånget vilken fanns såväl i byggnadslagstiftningen som i 1947 års förslag — en föreskrift om att sådan ersättning finge "på därom förd talan bestämmas att utgå på en gång eller med visst belopp för varje år intill dess marken avträdes". Beträffande intrångsersättning som skulle utgå på en gång ville LB sedan få med vissa bestämmelser angående den tid inom vilken ersättningen skulle erläggas och påföljden av att ersättningen inte erlades inom denna tid. Påföljden föreslogs bestå i att grannen skulle äga fordra, att byggnaden toges bort. Häri låge att grannen kunde, med godkännande av betalning som skedde för sent, avstå från anspråk på avhysning. Påföljden jämte tidpunkten för dess inträde borde enligt LBs mening uttryckligen anges i den dom varigenom ersättningen fastställdes. Åt domstolen borde lämpligen överlämnas att med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet, särskilt den ersättningsskyldiges behov av rimligt anstånd med ersättningens erläggande, bestämma inom vilken tid detta skulle ske. På grund av vad nu sagts föreskrevs i förslaget att, när ersättning som skulle utgå på en gång fastställts, i domen tillika skulle bestämmas viss tid, räknad från det domen vunnit laga kraft, inom vilken ersättningen skulle erläggas vid påföljd att grannen eljest ägde påfordra, att byggnaden toges bort. I förslaget inrymdes också en bestämmelse om skyldighet att hos länsstyrelsen nedsätta engångsersättning.[28]

Rörande frågan om forum vid tvist angående ersättningens storlek hävdade LB, att övervägande processuella skäl talade för att samtliga med inkräktning förbundna ämnen behandlades av allmän domstol. LB framhöll bl. a., att den processuella upptakten i detta sammanhang ofta utgjordes av att den förfördelade grannen väckte talan mot inkräktaren med begäran om avhysning och om ersättning för den tid denne obehörigen nyttjat marken. Sådan talan måste givetvis upptas av allmän domstol, underströk LB. Gjorde svaranden i målet invändning om att han enligt förevarande bestämmelser ville behålla marken, finge även denna invändning anses böra ankomma på den allmänna domstolens prövning. Skulle nyssnämnda invändning finnas befogad, bleve den förfördelades talan om avhysning ogillad, och domstolen hade att därefter handlägga frågan om ersättning. I detta fall finge mellandom anses kunna ifrågakomma (17 kap. 5 § rättegångsbalken). Bibehölles den i byggnadslagstiftningen och i 1947 års förslag upptagna särskilda regeln om expropriationsdomstol såsom forum vid prövningen av själva ersättningsbeloppet, skulle den förfördelade grannen vara nödsakad att öppna ny rättegång vid expropriationsdomstolen. Under åberopande av vad sålunda utvecklats hade LB underlåtit

[27] SOU 1960: 25 s. 73 ff.
[28] Se SOU 1960: 25 s. 75 f.; jfr LBs bet. 1909 s. 189.

att i 1960 års förslag medta motsvarighet till omförmälda särskilda regel om expropriationsdomstol såsom forum för prövningen av ersättningens storlek.[29]

I propositionen gjorde departementschefen följande allmänna uttalande angående behovet av en reglering på det område varmed förevarande paragraf befattar sig:[30] "Bestämmelserna rörande byggnad, som uppförts över fastighetsgräns, torde ha sin huvudsakliga betydelse för byggnader från en tid när möjligheterna att entydigt bestämma gränsers rätta läge var mindre än nu och då byggnadsnämndernas kontrollverksamhet inte hade samma omfattning som nu. Att en på senare tid uppförd byggnad skjuter in på grannfastighets område hör uppenbarligen till sällsyntheterna, och under alla förhållanden torde det i sådana undantagsfall gälla markområden av mycket ringa omfattning och betydelse. Med hänsyn härtill är det visserligen alltjämt motiverat att ha lagregler, som tillförsäkrar byggnadens ägare rätt att tills vidare bibehålla byggnaden i sitt ursprungliga läge, men det kan knappast anses erforderligt att därutöver i lag närmare reglera denna fråga."

I överensstämmelse med det sålunda redovisade betraktelsesättet ansågs de i 1960 års jordabalksförslag upptagna föreskrifterna angående ersättningens bestämmande vara överflödiga och uteslöts därför; i detta avseende skedde alltså en återgång till paragrafens utformning enligt 1947 års jordabalksförslag. Däremot anslöt sig propositionen till den i 1960 års förslag intagna ståndpunkten, att lösenrätten borde slopas, och till den i samma förslag deklarerade meningen, att praktiska skäl motiverade även beloppstvisternas hänförande till allmän domstol. Gentemot den i samtliga LB-förslag omfattade åsikten, att reglerna om byggnad som skjuter ut över fastighetsgräns bör ha tillämpning också beträffande område som inte är tomtindelat, reste propositionen ingen invändning.[31]

Första stycket. Bortses från att reglerna gjorts tillämpliga också på område som inte är tomtindelat, meddelas här utan väsentliga ändringar de bestämmelser som fanns i 39 § första stycket första punkten byggnadslagen enligt lagrummets lydelse före JBs ikraftträdande.[32]

Första punkten. Som synes har JB i så måtto en vidare räckvidd för inkräktningsregleringen än byggnadslagen och LB-förslagen hade som JB talar inte bara om byggnad — här bortses från trappa som skjuter över gatulinje — utan om "byggnad eller annan anläggning". Beträffande innebörden av ordet anläggning må här hänvisas till framställningen vid 2 kap. 1 § första stycket.

Termen "angränsande mark" täcker såväl grannes mark som gata och annan allmän plats.[33]

Lokutionen "avlägsnas eller blir obrukbar" motsvarar de i byggnadslagen och i LB-förslagen använda orden "rives eller brinner ned". Vad särskilt angår uttryckssättet "brinner ned" har i propositionen anmärkts att detta måste uppfat-

[29] Se SOU 1960: 25 s. 77 f.
[30] Prop. B s. 120 f.
[31] Se prop. B s. 121.
[32] Jfr prop. B s. 121. Se även prop. 1970: 144 (ang. bl. a. ändringar i byggnadslagen); jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 195.
[33] Jfr SOU 1960: 25 s. 73 och 39 § första st. första p. byggnadslagen i lagrummets tidigare lydelse.

tas såsom angivande *ett* exempel på fall när skyldighet att avträda marken föreligger. För att kunna inbegripa även andra dylika fall begagnar den slutliga lagtexten formuleringen "blir obrukbar". Därmed avses att anläggningen är i ett sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarligt att sätta den i stånd.[34]

Andra punkten. För successors skyldighet att avträda marken gäller som framgår att han vid sitt förvärv av anläggningen verkligen ägde kännedom om att inkräktningen skett med avsikt eller av grov vårdslöshet. Det räcker inte med att han "bort äga kännedom" därom. Jämför 7 kap. 14 §, 17 kap. 3 och 4 §§ samt 18 kap. 1 och 2 §§.

Andra stycket. Självfallet är anläggningens ägare och ägaren av den inkräktade marken oförhindrade att utom rätta träffa överenskommelse om intrångsersättningens storlek och utbetalande. Vill någondera ägaren få ersättningen bestämd med sakrättsligt bindande verkan, har han emellertid att väcka talan därom mot den andre. Domstols dom angående en rättighet av förevarande slag kan karakteriseras som ett tvångsservitut, bindande mot ny ägare till något av de berörda objekten oberoende av god tro. En sådan bundenhet kan inte utan vidare uppnås genom en direkt överenskommelse mellan parterna.[35]

Oaktat de i LBs jordabalksförslag av år 1960 upptagna närmare föreskrifterna angående ersättningens bestämmande och utbetalande inte blev lagfästa, kan de uppenbarligen tjäna till viss ledning. Rörande deras innebörd får hänvisas dels till framställningen här ovan, dels till själva lagtexten i 3 kap. 11 § andra stycket i 1960 års förslag.

Att allmän domstol är forum jämväl för prövning av ersättningsbeloppets storlek och utbetalande har behandlats i det föregående.

Tredje stycket. Bestämmelserna i fråga finns i 39 § byggnadslagen. Se den allmänna framställningen här ovan.

I angivna paragraf i byggnadslagen har också fått bli kvar viss speciell reglering som rör ändring av en inkräktande byggnad försåvitt ändringen är att hänföra till nybyggnad.[36]

4 Kap.
Köp, byte och gåva

Liksom 4 kap. i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 behandlar förevarande kapitel överlåtelser av fast egendom.[1] Regleringen saknar till stor del motsvarighet i de före JBs ikraftträdande gällande författningarna men innebär i väsentliga avseenden ett lagfästande av rättsuppfattningar som kommit till uttryck i rättspraxis och doktrin.[2]

[34] Se prop. B s. 121.
[35] Se SOU 1960: 25 s. 75 och prop. B s. 121. Jfr prop. B s. 120 (remissuttalande av Sveriges advokatsamfund).
[36] Jfr SOU 1960: 25 s. 73.
[1] Vad gäller 1909 års jordabalksförslag är dock att märka att reglerna i 4 kap. befattade sig enbart med köp och byte, under det att gåva reglerades i 5 kap.
[2] Jfr prop. B s. 122.

Både kapitelrubriken och nyss lämnade presentation av kapitlet såsom avseende överlåtelser har gett vid handen, att detta ingalunda befattar sig med alla slags förvärv av äganderätt — fång — till fast egendom. Föremål för regleringen är vissa derivativa fång av förmögenhetsrättslig[3] karaktär, nämligen överlåtelser, men inte ens alla slags överlåtelser utan enbart de frivilliga, sålunda köp, byte och gåva.[4] Av dessa överlåtelsekategorier är köpet förstås den

[3] Såsom synonym till förmögenhetsrättsligt förvärv används termen avtalsrättsligt förvärv.

[4] Fången till fast egendom brukar liksom äganderättsförvärv av lös egendom indelas i tre huvudgrupper, nämligen de *originära* (ursprungliga; d. v. s. fång till sådant som saknar ägare), de *derivativa* (av det latinska ordet derivare, avleda; vid dessa fång härleder förvärvaren sin rätt från den tidigare ägaren, fångesmannen) och de *extinktiva* (av det latinska exstinguere, utsläcka, utplåna; benämningen må anses förklarad av att dessa fång skulle kunna sägas innebära ett utsläckande, i viss mening, av den förutvarande ägarens rätt; mera adekvat är dock att tala om de extinktiva förvärven såsom sådana förvärv vid vilka *betydelsen* av den förutvarande ägarens rätt är utsläckt, d. v. s. förvärv där den förutvarande ägarens rätt inte har någon relevans; jfr 20 kap. 9 § JB samt vad som sägs här nedan i denna not).

De *originära* fången må anses sakna egentlig praktisk aktualitet beträffande fast egendom; se därom Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 97.

I fråga om de *derivativa* fången kan man urskilja

dels de familjerättsliga, d. v. s. de fång som grundar sig på giftorätt, arv eller testamente (i allmänhet är här fråga om s. k. universalfång; ang. denna term se exempelvis prop. B s. 424 ff.),

dels de förmögenhetsrättsliga/avtalsrättsliga fång som benämns överlåtelser (singularfång),

dels övriga förmögenhetsrättsliga/avtalsrättsliga fång (åtskillnaden mellan universalfång och singularfång kan här vara tveksam).

Bland överlåtelserna skiljer man mellan de frivilliga — köp, byte, gåva — och tvångsöverlåtelserna, såsom förvärv till följd av exekutiv försäljning (alla slags förvärv till följd av exekutiv försäljning tillhör emellertid inte gruppen derivativa förvärv; se nedan i denna not) eller genom utövandet av legala lösningsrätter (hit hör däremot inte expropriativa förvärv; dessa är, såsom noteras här nedan, extinktiva fång, inte derivativa).

Till gruppen andra förmögenhetsrättsliga/avtalsrättsliga fång än överlåtelser är att hänföra fång genom tillskott vid bildande av bolag eller andra juridiska personer, genom utskiftning av egendom vid upplösning av juridiska personer och genom uppdelning av jordsamfälligheter av olika slag.

Exempel på *extinktiva* fång är förvärv på grund av viss tids hävd enligt stadgandena i 16 kap. JB (givetvis även på grund av det äldre institutet urminnes hävd eller på grund av innehållet i förordningen 22/4 1881 om tjuguårig hävd), förvärv av redan föryttrad fastighet — enligt reglerna om tvesala i 17 kap. JB — varvid betingelserna för förvärvet ju utgörs av att förvärvaren är i god tro och ingett lagfartsansökan tidigare än den konkurrerande förvärvaren, vidare godtrosförvärv med stöd av de nya bestämmelserna i 18 kap. JB samt ytterligare förvärv genom expropriation eller liknande tvångsinlösen. Till de extinktiva fången hör dessutom vissa förvärv på exekutiv auktion, nämligen förvärv på auktion där fastigheten har sålts till betalning av fordran för vilken den till följd av panträttsupplåtelse eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör; se därom

viktigaste. Betecknande är att av kapitlets 32 paragrafer samtliga utom fyra avhandlar köpet, 1—27 §§. I fråga om byte ges regler i 28 §, huvudsakligen i form av en hänvisning till vad som föreskrivits om köp. I 29—31 §§ meddelas några särregler om gåva varjämte hänvisas till vissa av reglerna beträffande köp. Köpet är ett s. k. oneröst fång, d. v. s. ett fång mot vederlag.[5] Detsamma är uppenbarligen fallet med bytesöverlåtelsen.[6] Gåvofånget skiljer sig ju från köp och byte på så sätt att vederlag inte lämnas; i motsats till köp och byte är gåva vad man kallar ett benefikt[7] fång.

Kapitlet är uppdelat i underavdelningar, var och en med sin särskilda rubrik. De nyss berörda avsnitten om byte och gåva utgör vartdera en sådan underavdelning. Köpreglerna är grupperade i fyra underavdelningar. Den första, som är betitlad "Köpets form", omfattar 1—3 §§. Härefter följer underavdelningarna "Villkorligt köp", 4—6 §§, och "Köp av del av fastighet", 7—9 §§. Övriga lagrum angående köpet, 10—27 §§, bildar den stora underavdelningen med rubriken "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser".

Särskilt reglerna i underavdelningen "Köpets form" tilldrog sig livlig uppmärksamhet under arbetet på JB. Den slutliga utformningen har här kommit att innebära inte helt obetydliga avvikelser från vad som föreslogs av LB och jordabalksutredningen. Bestämmelserna i de tre andra underavdelningarna beträffande köp, "Villkorligt köp", "Köp av del av fastighet" samt "Säljarens

20 kap. 9 § JB, LBs bet. 1908 s. 293, Undén, Kommentar till lagfartsförordningen s. 44 och Vahlén, Fastighetsköp, andra uppl. (Sthlm 1968), s. 19.

Ang. den systematiska indelning av fastighetsfången vilken nu berörts kan närmare hänvisas till Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 96 ff., Malmström, Civilrätt, tredje uppl. (Lund 1968), s. 62 ff. och Vahlén, Fastighetsköp s. 18 ff.

I ett kompendium, Nya jordabalken (kap. 16 och 18) Hävd och godtrosförvärv (Uppsala 1970, stencilerat) s. 8 f. har Hessler ifrågasatt, huruvida det är systematiskt riktigt att klassificera förvärv genom expropriation såsom extinktiva förvärv (Hessler anknyter sina uttalanden till en dylik klassificering hos Ljungman—Stjernquist, Den rättsliga kontrollen över mark och vatten II s. 27; som framgår av den litteratur vartill hänvisats här ovan i denna not torde de expropriativa förvärvens klassificerande som extinktiva vara den gängse). Hessler röjer därvid, att han såsom extinktiva förvärv betraktar enbart sådana som "kännetecknas av att de blir giltiga trots att de sker från annan än rätt ägare". Menar Hessler, att etiketten extinktiva skulle förbehållas förvärv som sker från annan än rätt ägare, synes hans definition vara för trång. Det torde kunna betecknas som likgiltigt, huruvida den förutvarande innehavaren var rätt ägare eller inte; signifikativt för de extinktiva förvärven är just, att sistnämnda spörsmål saknar relevans. Det extinktiva förvärvets giltighet är nämligen, såsom ovan framhållits, oberoende av den föregående innehavarens rätt. Man kan också uttrycka förhållandet så, att förvärvaren har "rätt att erhålla lagfart utan hinder av att den föregående ägaren ej har lagfart", d. v. s. med den lokution som begagnas i det lagrum uti JB — 20 kap. 9 § — där de extinktiva förvärven har gjorts till föremål för gemensam behandling i lagfartshänseendet. Den omständigheten, att den förutvarande innehavaren verkligen *var* rätt ägare, är inte ägnad att inverka på förvärvets klassificerande som extinktivt; sagda omständighet är indifferent för systematiseringen.

[5] Adjektivet onerös är avlett ur det latinska ordet onus, börda.

[6] När i 1 kap. 1 och 2 §§ ÄJB talades om skifte, avsågs byte.

[7] Från det latinska ordet beneficiarius, välgörenhets-.

och köparens rättigheter och förpliktelser", uppvisar inte så markanta olikheter i förhållande till förslagen. Vad angår stadgandena om köp av del av fastighet representerar dessa en fullständig nyhet i relation till äldre rätt. Genom ifrågavarande stadganden har man tillgodosett ett sedan länge erkänt behov att nå överensstämmelse mellan å ena sidan vad en jordöverlåtelse civilrättsligt sett får innehålla och å andra sidan de normer för fastighetsindelningen som av allmänna hänsyn uppställts inom fastighetsbildningslagstiftningen. Regleringen i underavdelningen "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" avhandlar rättsförhållandet mellan kontrahenterna sedan köp slutits. I mycket överensstämmer den med tidigare rätt eller med allmän avtalspraxis. Vissa nyheter innefattas i alla fall. Lagbestämmelserna på området är dispositiva; kontrahenterna i köpeavtalet är följaktligen oförhindrade att träffa överenskommelse om att annat skall gälla.

Köpets form

Allmänt om betydelsen av särskilda former beträffande fastighetsköp

I alla tider — så långt tillbaka som man kan följa rättsutvecklingen på området — har köp av fast egendom för sin giltighet förutsatt, att särskilda former iakttagits.

Grunden till att man, när fråga är om fast egendom, inte velat tillägga den formlösa viljeyttringen samma verkan som eljest i allmänhet tillerkänns den angavs i förarbetena till 1909 års jordabalksförslag ligga i den särskilda betydelse som i ekonomiskt och i socialt hänseende tillkomme detta slags egendom. Väl hade utvecklingen på det ekonomiska området — hävdade LB — skapat nya värden och mångdubblat den rörliga förmögenheten, men för denna oerhört stegrade produktion utgjorde dock alltjämt jorden med dess krafter den bestående grundvalen. Och ehuru inte, såsom under en äldre tid, jordbesittning vore så gott som den enda form av förmögenhet varå social självständighet grundades, vore dess betydelse för det moderna samhällslivet ingalunda undanträngd; hemmet på egen grund hade blivit ett i allt vidare samhällskretsar livligt eftersträvat mål. Vikten och mångfalden av de intressen vilka sålunda anknöte sig till den fasta egendomen, ställde omsättningen av denna egendom på ett helt annat plan än det allmänna varuutbytet. Lagstiftaren måste, såvitt det på honom kunde ankomma, se till att föryttring av sådan egendom inte skedde utan moget övervägande och att, om föryttring skulle ske, den skedde på sådant sätt, att äganderättsförhållandet bleve för framtiden klart och otvetydigt; detta förhållande vore av betydelse inte blott för kontrahenterna själva utan också för tredje man. Föryttringen måste ske i en form som lämpade sig för den i rättssäkerhetens intresse anordnade inskrivningen.[8]

Dessa uttalanden från 1900-talets början har väl inte kunnat bevara sin fulla aktualitet. Alltjämt vid tiden för JBs ikraftträdande har det emellertid allmänt ansetts att starka skäl talar för att inte låta helt formlösa överlåtelser gälla. Såsom ett centralt argument härvidlag har brukat framhållas vikten av

[8] LBs bet. 1908 s. 155 f.; jfr SOU 1947: 38 s. 151 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 100.

att äganderättsövergången blir helt klarlagd. Att så sker har betydelse inte endast för kontrahenterna själva utan också för tredje man. Härmed sammanhänger betydelsen av att fånget genom lagfarten erhåller publicitet.[9] Lagfartsinstitutet förutsätter, att köpeavtalet tillkommer i viss form. Ett ofta framfört skäl för iakttagandet av särskilda former vid fastighetsköp är vidare att tvånget att uppfylla dem medför, att överlåtelsen sker först efter moget övervägande. Främst kan förhastade steg från säljarens sida förebyggas. Innefattas ett vittneskrav i fordringarna på former för fastighetsköpet, kan därav utvinnas ett visst skydd mot förekomsten av materiella ogiltighetsanledningar såsom tvång och förfalskning, har det ansetts. Eftersom köp av fast egendom ofta sker efter långvariga förhandlingar, kan det vara betydelsefullt att köpevillkoren slutligen får en klar utformning. I nära samband härmed står formernas funktion som bevismedel angående avtalets tillkomst och innehåll.[10] Bakom ifrågavarande motiv för att iaktta vissa former beträffande köp av fast egendom ligger uppenbarligen fortfarande tanken, att sådan egendom utgör ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt. I propositionen hävdades att en dylik uppfattning inte torde vara helt förenlig med ett modernt betraktelsesätt. Den fasta egendomen vore inte längre av samma dominerande ekonomiska betydelse som i äldre tider, och man kunde inte bortse från att tillgångar av lös egendoms natur, vilka kunde vara minst lika ekonomiskt värdefulla, i princip kunde omsättas formlöst. Även med beaktande härav måste skälen för iakttagande av särskilda former beträffande fastighetsköpet alltjämt anses bärande, medgav departementschefen. Om regler angående fastighetsköpets former sålunda fortfarande finge anses vara av värde, vore det dock klart att reglerna inte borde gestaltas på sådant sätt att fastighetsomsättningen bleve onödigt tyngd. Vad man vunne genom regler om fastighetsköpets former finge noga vägas mot det besvär som det innebure att iaktta reglerna.[11]

Rättsutvecklingen beträffande formerna för fastighetsköpet fram t. o. m. 1734 års lag

Landskapslagarna uppställde sinsemellan olika fordringar på formerna för giltigt köp av fast egendom. Enligt västgötalagen skulle jordaköp ske inför nio män, tillkallade till bekräftelse av avtalet; dessa kallades fastar. En av dem skulle leda förrättningen, tillkännage säljarens vilja att föryttra fastigheten och meddela ett slags fastställelse (laga fasta) på överlåtelsen. Samma lag krävde dessutom en särskild formalitet när köparen tog fastigheten i besittning. Formaliteten bestod i ägogränsernas uppgående i närvaro av byns samtliga jordägare. Även i östgötalagen föreskrevs att köpet skulle avslutas inför fastar. Landskapslagarna i Svealand, i allmänhet yngre än de nyss anförda lagarna i götalandskapen, gav ytterligare betoning åt kravet på avtalets offentliggörande. Där stadgades sålunda att jordaköpet skulle, under medverkan av tolv fastar, avslutas inför en större menighet som var församlad vid kyrkan eller på tinget. Sedermera förlades jordaköpet helt och hållet till tinget, och häradshövdingen eller lagmannen övertog där ledningen av förrättningen. Bland tingsmenigheten

[9] Jfr ånyo SOU 1947: 38 s. 151.
[10] Jfr prop. B s. 122 f.
[11] Prop. B s. 123.

utsågs emellertid alltjämt tolv fastar att vid behov vitsorda hur förrättningen gått till. Också i städerna synes jordaköpet ursprungligen ha skett inför särskilda fastar; dessa ersattes dock sedan av borgmästare och råd. Gemensamt för de tidiga former för jordaköpet vilka nu berörts var — som framgått — att åstadkomma inte bara att avtalets existens och innehåll kunde bli styrkt, om så behövdes, utan även att avtalet på visst sätt vann publicitet hos en mer eller mindre vid krets.[12]

Landslagens bestämmelser om jordaköpet grundade sig närmast på stadgandena i svealagarna. Enligt landslagen skulle vid föryttring av arvejord på landet först ske s. k. uppbud på tre ting, varefter säljarens skyldemän skulle inom lagaståndstiden, d. v. s. natt och år från det tredje uppbudet, ha rätt att lösa jorden i enlighet med viss värdering. Om ingen skyldeman med bördsrätt anmält sig att vilja lösa inom lagaståndstiden, stod det ägaren fritt att sälja till vem som helst. Själva försäljningen skulle, vare sig överlåtelsen avsåg arvejord eller avlingejord, ske på tinget i närvaro av tolv fastar. Dessa skulle vara män från det härad där jorden låg. Till en början utsågs de av häradshövdingen (eller lagmannen), men med tiden kom de att vara identiska med de tolv nämndemännen på tinget. Försäljningen skulle avslutas med ett tal av häradshövdingen (lagmannen) i enlighet med ett i lagen intaget formulär. Därefter utfärdade domaren det s. k. fastebrevet; också dettas lydelse anslöt till det nyssnämnda formuläret. Fastebrevet var enligt landslagen ett bevis om att köpet verkligen blivit avslutat i laga ordning och form, att äganderätten till jorden övergått från säljaren till köparen samt att jorden — såvitt fråga var om arvejord — före köpets avslutande blivit uppbjuden i laga ordning och sedermera kommit att bli "lagstånden". Väckte säljaren därefter talan om köpets återgång eller anställde hans bördsmän klandertalan, kunde köparen värja sig genom att åberopa fastebrevet; däremot förmådde fastebrevet inte trygga köparen gentemot klander från tredje man. Möjligheten att utestänga återgångstalan från säljaren och klander från bördsmän var alltså betingad av att köpet hade avslutats på tinget, d. v. s. kommit till uttryck i ett fastebrev. Så småningom utvecklades emellertid en praxis enligt vilken köpeavtalet fick bindande kraft för kontrahenterna själva trots att köpet inte avslutades på tinget. Utgångspunkten för denna utveckling var det förhållandet att, fastän lagen föreskrev den strikt formpräglade ordningen med köpets avslutande på tinget såsom ofrånkomlig, en dessförinnan träffad faktisk uppgörelse mellan kontrahenterna naturligt nog var förutsatt. Efter hand blev denna enskilda uppgörelse den väsentliga i samtliga de fall där inte annans rätt än kontrahenternas egen berördes av köpet. Från början slöts väl den enskilda uppgörelsen muntligt, men så småningom började kontrahenterna i stigande utsträckning begagna ett dokument, ett bevittnat köpebrev, för att göra en eventuellt behövlig framtida bevisning lättare att åvägabringa. Nu antydda förändring i praxis åtföljdes av en annan. Ehuru det enligt lagens lydelse ankom på säljaren att före köpet låta uppbjuda jorden, blev det i stället köparen som hade att efter det enskilda köpeavtalets ingående ombesörja uppbuden på tinget. Där-

[12] Se Almquists kompendium s. 167 f. och LBs bet. 1908 s. 545. Jfr Anderberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag I s. 254 f.

igenom vann man den fördelen, att köparen sattes i tillfälle att överta fastigheten utan att avvakta de långa tidsfrister som proceduren vid tinget innefattade. I och med att utvecklingen lett fram till att den enskilda uppgörelsen framstod som den avgörande och till att uppbudsförfarandet därigenom kom att utgöra en procedur som låg i tiden efter den för äganderättsövergången väsentliga aktiviteten, har själva begreppet lagfart erhållit en självständig betydelse. Dessförinnan var lagfart och köp oskiljaktiga rättsliga företeelser; efter förändringen blev själva köpet eller köpeavtalet någonting för sig och lagfarten ett offentliggörande av det redan skedda köpet. Såsom LB framhållit har det sålunda bestämda lagfartsbegreppet bildat underlaget för all senare lagstiftning på ifrågavarande område.[13] Innebörden av lagfarten blev nu reducerad till att lagfarten skar av klander från bördsmännens sida; visavi återgångstalan från säljarens sida hade den ju inte längre någon verkan. Att märka är att det i praxis blev regel att uppbud skedde inte endast när det var fråga om arvejord utan också beträffande avlingejord. Orsaken härtill har ansetts vara att utan det med lagfarten förenade uppbudsförfarandet någon möjlighet inte fanns att med bindande effekt gentemot vederbörande fastställa, huruvida den sålda egendomen var av arvejords natur eller inte; under sådana förhållanden betraktades det som säkrast att ombesörja uppbud i samtliga fall.[14]

Enligt stadslagen skulle vid försäljning av jord i stad uppbud ske på tre måndagar på rådstugan; därefter skulle följa hembud eller individuellt anbud till närmaste släktingar vilka ägde att inom fjorton dagar lösa egendomen till det pris som oskyld person bjudit. Vad sålunda angetts om stadslagens regelinnehåll i denna del avser närmast arvejord och bördköpt jord. Om avlingejord gällde samma regler med bara den skillnaden, att tiden för bördemans inlösen var åtta dagar i stället för fjorton. När uppbuds- och hembudsförfarandet fullbordats, skulle själva köpet ske offentligt på rådstugan inför fogde, borgmästare och råd. Efter erläggandet av köpeskilling och därjämte en s. k. friskilling — en till staden utgående avgift — skulle följa överlåtelsebekräftelse genom utfärdande av fastebrev, vilket i stadsmiljön kallades "stadsbrev" eller "stadens brev". Alternativt kunde överlåtelsebekräftelsen emellertid ske genom inskrivning i "stadens bok"; detta är — säger LB[15] — den svenska rättsordningens äldsta stadgande om inskrivning av rätt till fast egendom. Lagfarten hade i stad samma rättsliga betydelse som lagfarten enligt landslagen. Ett köp som inte avslutades på rådstugan enligt nyss antydda ordning skulle följaktligen inte kunna tillmätas giltighet ens gentemot säljaren, om denne ville låta transaktionen gå åter. Efter hand knöts dock även i stad bindande kraft till det blott privat avslutade köpet, låt vara att under stadslagens tillämpningstid så-

[13] LBs bet. 1908 s. 546 f.
[14] Almquists kompendium s. 169 f. Ang. köp av fast egendom på landet under landslagens tid se allmänt sagda kompendium s. 168 ff., LBs bet. 1908 s. 545 ff. och 550 ff., Malmström i SvJT 1941 s. 231 ff. (i uppsatsen "Några anteckningar till fastighetsköpets historia"), Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 98 f. samt Vahlén, Fastighetsköp s. 7 f. och samme förf., Formkravet vid fastighetsköp (Sthlm 1951) s. 14.
[15] LBs bet. 1908 s. 548.

dana privata köp relativt sällan ägde rum i städerna. Lagfarten kom sålunda också enligt stadsrätten att förlora sin betydelse för rättsförhållandet mellan köpare och säljare; även enligt stadsrätten blev den huvudsakligen bara av betydelse i så måtto, att förfarandet utmärkte en fatalietid efter vars utgång klander från bördsmännens sida var uteslutet.[16]

Jordabalkslagstiftningen i 1734 års lag innebar i allt väsentligt ett legislativt bekräftande av den dittillsvarande tendensen i rättsutvecklingen beträffande proceduren kring fastighetsöverlåtelse. Härmed avses framför allt det tydliga markerandet av att själva överlåtelsen utgjorde ett från lagfarten skilt begrepp. Överlåtelsen skulle enligt 1 kap. 2 § första stycket ÄJB ske skriftligen med två vittnen, och i överlåtelsehandlingen skulle enligt samma lagrum sättas de villkor varå överlåtelsen grundade sig. Såsom påvisats i det föregående hade väl skriftlig och bevittnad handling redan under landslagens och stadslagens giltighetstid kommit att i praxis användas vid överlåtelse av fast egendom och respekterats såsom en i förhållandet mellan kontrahenterna bindande företeelse; nu angavs uttryckligen i lagtexten att det privata, i skriftlig form träffade köpeavtalet var den grundläggande förutsättningen för äganderättsövergången. Dock är att märka att lagfartsbestämmelserna i visst hänseende innefattade ett undantag från det fulla erkännandet av det privata köpeavtalet såsom den konstitutiva urkunden beträffande äganderättsövergången. Så föreskrevs i fråga om stad att fastebrev inte fick utges, förrän säljaren hade inför rätten tillstått, att köpeskillingen betalts (4 kap. 2 § ÄJB); sagda kvarleva av äldre bestämmelser angående köpets avslutande på rådstuga försvann först genom lagändring år 1823.[17] Vad angår de formföreskrifter som meddelades i 1 kap. 2 § ÄJB — att säljaren skulle underskriva handlingen och att underskriften skulle vara bevittnad — må tilläggas att dessa torde ha anslutit sig till den praxis som utbildat sig före rikslagens tillkomst. Att köparens underskrift inte enligt sagda praxis hade erfordrats såvitt rör själva köpebrevet är obestritt. Till frågan om den innebörd som vittnesföreskriften må anses ha haft ävensom till spörsmålet om hur man före 1734 års lags ikraftträdande betraktade kravet på bevittnande återkommer framställningen i det följande.[18] I förevarande

[16] Ang. köp av fast egendom i stad under stadslagens tid se Sjögren i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 279 ff. (uppsatsen "Studier angående fastighetsköpet enligt konung Magnus Erikssons allmänna stadslag"), Almquists kompendium s. 170, LBs bet. 1908 s. 547 ff. och 552, Malmström i SvJT 1941 s. 231 ff. samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 99.

[17] Se Sjögren a. a. s. 309 och SvJT 1932 s. 136 ff. (i recension av Undén, Om vittnen vid fastighetsköp), Malmström a. a. s. 234 not 1, Almquists kompendium s. 170 f. samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 99.

[18] Här lämnade redovisning av innehållet i 1 kap. 2 § ÄJB avspeglar ju uppfattningen, att reglerna i lagrummet utgjorde tvingande anvisningar om hur en överlåtelsetransaktion skulle gå till, alltså utgjorde formföreskrifter i egentlig mening. Att reglerna tolkades på detta sätt vid tillkomsten av 1734 års lag har ock allmänt antagits. Se härom prop. B s. 123. Såsom där nämns har emellertid numera även den åsikten framförts, att reglerna i 1 kap. 2 § ÄJB närmast haft till syfte att bestämma innehållet i och formen för den köpehandling som *brukade* läggas till grund för lagfart. När detta anmärks i prop. torde framför allt åsyftas de uttalanden som görs av Vahlén i Formkravet vid fastighetsköp s. 14 ff., särskilt

sammanhang må redogörelsen för 1734 års regler rörande fastighetsköpet endast kompletteras med några uppgifter om vad som skulle gälla angående lagfarandet. Den äldre ordningen för lagfarandet bevarades; lagfart skulle alltså åstadkommas efter uppbud samt i och med fastebrevs utfärdande (4 kap. 1 och 2 §§ ÄJB). I och för lagfarandet skulle på landet köpebrevet uppvisas för häradsrätten och jorden uppbjudas på tre allmänna häradsting. Om inte klander gjordes inom natt och år efter tredje uppbudet eller, i den landsort där bara ett ting om året hölls, vid det ting, då tredje uppbudet skedde, skulle fasta meddelas. Fastebrev utfärdades och inskrevs i häradets dombok. Föreskriften om fastebrevs inskrivande var en nyhet i 1734 års lag.[19] I stad skulle uppbud ske på rådstugan tre måndagar, varvid en intervall av fyra veckor skulle finnas mellan uppbuden. Kom inte klander å fånget inom tolv veckor från tredje uppbudet, skulle fastebrev utges.[20]

Från 1770-talet var häradsrätterna och rådhusrätterna uppfordrade att föra ett från den allmänna domboken skilt protokoll beträffande bl. a. uppbud och lagfarter; förandet av särskilt lagfartsprotokoll påbjöds genom en förordning år 1818.[21] Efter bördsrättsinstitutets avskaffande genom förordningarna den 21 december 1857 och den 22 december 1863 behövdes inte längre något uppbudsförfarande,[22] och i lagfartsförordningen år 1875 bestämdes följaktligen att lagfart kunde meddelas vid ett och samma ting. Genom lagfartsförordningen, som upphöjde begreppet lagfart till en legislativ term, ersättande den äldre termen fasta, kan ju lagfarandets karaktär av en från köpet helt fristående rättslig akt sägas ha blivit ytterligare befäst. De till lagfartsförordningen anslutande författningarna lät bibehålla det särskilda protokollet i lagfartsärenden men införde därjämte speciella registerböcker för lagfarternas införande, de s. k. lagfartsböckerna.[23]

Den senare skillnaden mellan köpekontrakt och köpebrev var främmande för 1734 års lag men utbildade sig redan mot slutet av 1700-talet.[24] Under det följande århundradet blev det allt vanligare att begagna två köpehand-

s. 24. I sammanhanget understryks likväl uti prop. att reglerna i 1 kap. 2 § ÄJB hur som helst kom att i praxis uppfattas såsom egentliga formföreskrifter. Det påpekas ytterligare, att reglerna särskilt under 1800-talet blev mycket strängt tolkade. Jfr härvidlag LBs bet. 1908 s. 156.

[19] Jfr vad ovan anmärkts ang. stadslagens bestämmelse om överlåtelsebekräftelse genom inskrivning i "stadens bok".

[20] Ang. ÄJBs regler om köp av fast egendom och om lagfart se allmänt Almquists kompendium s. 170 ff., LBs bet. 1908 s. 554 ff., SOU 1947: 38 s. 144 f., Malmström i SvJT 1941 s. 234 ff., Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 14 ff., samme förf., Fastighetsköp s. 8 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 99 f. och 101 ff., samme förf., Kommentar till lagfartsförordningen s. 9 ff. samt Anderberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag I s. 255.

[21] Se Almquists kompendium s. 171 f. samt LBs bet. 1908 s. 558 f. och 560.

[22] Jfr exempelvis LBs bet. 1908 s. 560 f. och SOU 1960: 26 s. 10.

[23] Se LBs bet. 1908 s. 561 f. samt Undén, Kommentar till lagfartsförordningen s. 11 f.

[24] Se t. ex. LBs bet. 1908 s. 555, SOU 1947: 38 s. 144 f. samt Malmström i SvJT 1941 s. 239 f.

lingar.[25] Ifrågavarande praxis skall uppmärksammas i den följande framställningen och lämnas därför här åsido.

Grunddragen av formföreskrifterna beträffande köp i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963

De tre jordabalksförslagen under 1800-talets förra del — lagkommitténs jordabalksförslag av år 1818 och år 1826 samt äldre lagberedningens jordabalksförslag av år 1847 — upptog alla en reglering av formerna för fastighetsköp vilken nära anslöt sig till innehållet i 1 kap. 2 § ÄJB enligt en sträng tolkning av sagda lagrum.[26] Förslagens gestaltning i detta avseende anses ha varit av betydelse för det tämligen rigorösa iakttagande av formföreskrifterna vilket präglade praxis under större delen av 1800-talet.[27] Mot slutet av seklet började emellertid ansatser till lindring av formkraven göra sig gällande.[28] Denna tendens till en uppluckring av formkraven kan sägas ha kommit till särskilt tydligt uttryck i LBs jordabalksförslag av år 1909, vars regler om fastighetsöverlåtelsen presenterats redan genom ett året dessförinnan framlagt betänkande.[29] Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ i 1909 års jordabalksförslag skulle fastighetsköpet slutas på så sätt att säljaren utfärdade skriftlig handling varigenom egendomen överläts på köparen. Om överlåtelsen gjordes beroende av köpeskillingens erläggande eller annat villkor, skulle detta utsättas i köpehandlingen; övriga köpevillkor kunde således upptas i ett sidoavtal eller överenskommas muntligen. Köparens underskrift skulle inte fordras, inte heller vittnespåskrifter eller uppgift om köpeskillingens storlek.[30]

Den lindring i formkraven vilken 1909 års jordabalksförslag sålunda innebar framkallade bestämda gensagor på vissa håll. Exempelvis uttalade Sveriges advokatsamfund vid sitt årsmöte 1909, att en ny lagstiftning angående formerna för köp av fast egendom borde byggas på principen om medverkan av något statens organ såsom ett konstitutivt moment bland förutsättningarna för giltigt fastighetsköp.[31] Samfundet avstyrkte vidare, att skriftlig form skulle krävas endast för själva överlåtelsen under det att övriga villkor skulle få gö-

[25] Se t. ex. Malmström a. a. s. 245 f. och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 102.

[26] Se härom närmare Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 25 f.; jfr samme förf., Fastighetsköp s. 13.

[27] Se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 26; jfr LBs bet. 1908 s. 156.

[28] Se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 27; jfr SOU 1947: 38 s. 151 och prop. B s. 123.

[29] LBs bet. 1908 med förslag bl. a. till lag om köp, byte och gåva av fast egendom; lagtexten upptagen å s. 3—11 i bet., motiven å s. 153—212 och 545—563 (bil. med översikt av lagfartsinstitutets utveckling).

[30] Se LBs bet. 1908 s. 156 ff., SOU 1947: 38 s. 146 f., prop. B s. 123, Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 26 f., samme förf., Fastighetsköp s. 13 f. och 47 samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 100.

[31] Uttalandet är intaget i advokatsamfundets Förhandlingar Sthlm 1910 och därifrån återgivet i Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 101 not 23. Jfr SOU 1947: 38 s. 147, Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 28 och samme förf., Fastighetsköp s. 14 not 2. Såsom påpekas i det sistnämnda sammanhanget skulle advokatsamfundet sedermera komma att inta andra ståndpunkter i detta spörsmål; se härom den fortsatta framställningen i förevarande arbete.

ras beroende av muntligt avtal vid sidan av handlingen.[32] I en av advokaten Albert Kôersner på uppdrag av samfundets styrelse utarbetad promemoria motiverades närmare kravet på en utsträckt formalisering av fastighetsköpet.[33] Kôersner framhöll, att en strängare formalisering lämpligen borde införas såsom en övergång till ett modernt fastighetsbokssystem enligt vilket bokens uppgifter skulle tillerkännas ovillkorligt vitsord. Alldeles oavsett detta talade emellertid enligt hans åsikt de viktigaste sociala och ekonomiska synpunkter för en sådan formalisering. Endast därigenom kunde den ordning och reda i fastighetsförhållandena vinnas som vore en nödvändighet för att uppehålla fastigheterna såsom grundvalen för hela statshushållningen samt den enskilda och offentliga krediten.[34] De av Kôersner framförda synpunkterna åberopades i direktiven till den s. k. jordabalkskommissionen, som år 1921 avlämnade ett förslag till lag med vissa bestämmelser i avseende å köp, byte och gåva av fast egendom.[35] Enligt kommissionens förslag skulle köpet ske skriftligen och avslutas inför laga köpevittne som hade att bestyrka båda kontrahenternas underskrifter. Såsom laga köpevittne skulle på grund av sin tjänst fungera häradsskrivare, landsfiskal, notarius publicus m. fl. Underrätt skulle därjämte till erforderligt antal förordna lämpliga personer, bosatta inom rättens domkrets och förtrogna med fastighetsförhållandena i orten, att tillhandagå såsom laga köpevittnen med avseende å fast egendom inom område som angavs i förordnandet. Också fullmakt att avyttra fast egendom skulle vara bestyrkt av sådant vittne. Köpevittne skulle föra dagbok över de av honom bestyrkta överlåtelserna och för kontrollen av lagfartspliktens fullgörande periodvis insända förteckning över dessa till åklagaren.[36] Förslaget remitterades till lagrådet, som dock avstyrkte dess framläggande för riksdagen, delvis under motivering att det inte syntes befogat att utbryta frågan om fastighetsöverlåtelsens form ur jordabalkskomplexet. Vid sin värdering av förslaget fann lagrådet visserligen, att detta gick i rätt riktning, men kritiserade tämligen skarpt dess utformning. Det blev inte förelagt riksdagen.[37]

I 1947 års jordabalksförslag anslöt sig LB till uppfattningen, att fastighetskö-

[32] Se SOU 1947: 38 s. 147 och Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 28 not 64.

[33] Kôersner, Om de föreslagna reformerna av vårt lagfarts- och inteckningsväsen och vad därmed har samband (Sthlm 1910) s. 42 ff. och 169 f.

[34] Se SOU 1947: 38 s. 148 och Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 28.

[35] Förslag till lag med vissa bestämmelser i avseende å köp, byte och gåva av fast egendom m. m. utarbetat inom Kungl. justitiedepartementet av tillkallade sakkunniga och avlämnat 16/2 1921.

[36] Se SOU 1947: 38 s. 148, Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 29, samme förf., Fastighetsköp s. 14 och 47 f., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 100 f. samt prop. B s. 5 f. Jfr Anderberg i Minnesskrift ägnad 1734 års lag I s. 246 f.

[37] Se SOU 1947: 38 s. 148, Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 29 och prop. B s. 6. — Det kan tilläggas att den s. k. jordkommissionen i ett år 1921 avgivet bet. (Jordkommissionens betänkanden. I. Förslag till lag med bestämmelser ang. rätt att förvärva och besitta fast egendom, avlämnat 15/12 1921) förordade genomförandet av jordabalkskommissionens förslag; se därom SOU 1947: 38 s. 148 f. och Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 29.

pet borde göras något mera formbundet än vad praxis krävde.[38] LB hänvisade i motiven till att "i rättstillämpningen under senare decennier framträtt en stark tendens att mildra de krav som formregeln i 1 kap. 2 § [ÄJB] tidigare ansetts innebära". LB vore för sin del inte övertygad om att en sådan utveckling stämde väl överens med de praktiska behov som gjorde sig gällande inom det ekonomiska livet på förevarande område.[39] Fortsättningsvis framhöll LB, att kravet på viss avtalsform uppenbarligen stode i nära samband med de ändamål som lagfartsinstitutet skulle tillgodose. Om lagfarten tillerkändes ökad rättslig verkan, bleve det av särskild vikt att de avtal som skulle ligga till grund för inskrivningen inte vidlåddes av materiella brister.[40] Enligt LBs förslag skulle giltigt fastighetsköp komma till stånd enbart om säljaren och köparen samtidigt underskrivit köpehandlingen eller vidkänt sina underskrifter i närvaro av två vittnen, ett av dem ett laga köpevittne. De sålunda för köp uppställda formfordringarna skulle gälla köpeavtalet i dess helhet; villkor som inte intagits i köpehandlingen skulle följaktligen vara utan verkan.[41]

De i 1947 års jordabalksförslag upptagna reglerna om köpets form (4 kap. 1—6 §§) överfördes praktiskt taget helt oförändrade till 1960 års jordabalksförslag.[42]

Jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963 innebar beträffande köpets formbundenhet de ändringarna av LBs jordabalksförslag av år 1947 och år 1960, att kravet på samtidighet vid kontrahenternas underskrivande av köpehandlingen inte upprätthölls samt att det offentligrättsliga köpevittnet fick begränsade, klart preciserade uppgifter och därför gavs den ändrade benämningen lagfartsvittne.[43]

Allmänt om JBs olika formföreskrifter beträffande köp i relation till tidigare rätt och jordabalksförslagen

Departementsbehandlingen av LBs jordabalksförslag och jordabalksutredningens reviderade förslag kom att medföra en avsevärd omarbetning av formföreskrifterna beträffande köp. JBs reglering på detta område uppvisar därför betydande nyheter såväl i förhållande till tidigare rätt som i relation till förslagen i fråga. Uti ett avseende — det mest centrala — representerar JB samma ställningstagande som både tidigare rätt och förslagen; köp av fast egendom måste

[38] Av Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 101 karakteriseras innebörden av 1947 års förslag såsom "en något skärpt formalisering av köpavtalet". Prop. åter betecknade samma innebörd såsom "en betydande skärpning av formkravet"; se prop. B s. 123. Lagrådet begagnade sig av samma formulering i sin karakteristik; se prop. A s. 208.

[39] SOU 1947: 38 s. 151. LBs uttalanden på denna punkt är i prop. återgivna på följande, inte helt begripliga sätt: "Beredningen är inte övertygad om att den utveckling mot en uppmjukning av de formkrav, som regeln i 1 kap. 2 § JB tidigare ansetts innebära, stämmer väl överens med de praktiska behov, som gör sig gällande — — —"; se prop. B s. 124. Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 48.

[40] SOU 1947: 38 s. 151; jfr prop. B s. 124.

[41] SOU 1947: 38 s. 15 (lagtexten: 4 kap. 1 §); jfr SOU 1960: 25 s. 10 f., SOU 1963: 55 s. 268 f. och 452 f., prop. B s. 124 samt Vahlén, Fastighetsköp s. 48.

[42] Se SOU 1960: 25 s. 10 ff., prop. B s. 123 och Vahlén, Fastighetsköp s. 48.

[43] Se SOU 1963: 55 s. 16 (lagtexten: 4 kap. 1 och 3 §§), 268 ff., 347 ff. och 452 f., prop. B s. 123 samt Vahlén, Fastighetsköp s. 48 ff.

ha skriftlig form för att vara giltigt. Härvidlag har över huvud taget inte rått meningsskiljaktigheter.[44] Vad åter angår den kontroversiella materian vid bestämningen av de formella förutsättningarna för fastighetsköpets giltighet kan fyra olika ämnen sägas ha framstått såsom huvudspörsmålen. Här åsyftas frågorna om kravet på kontrahenternas namnunderskrifter, bevittnandekravet, formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet samt formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar.[45] Förevarande allmänna framställning om JBs formfordringar beträffande köp skall uppehålla sig vid nämnda fyra huvudämnen vart för sig.

Kravet på kontrahenternas namnunderskrifter. Bruket av dubbla köpehandlingar — köpekontrakt och köpebrev — hade före JBs ikraftträdande haft vissa faktiska konsekvenser i fråga om kravet på underskrift. Upprättades köpekontrakt, undertecknades det vanligen av båda kontrahenterna. Ett köpebrev undertecknades däremot i regel av säljaren ensam. Lagfart söktes och beviljades ofta endast på köpebrevet. Giltigt köp ansågs komma

[44] I motiven till 1909 års jordabalksförslag anfördes att det måste tillses att föryttring av fast egendom sker på sådant sätt att äganderättsförhållandet blir för framtiden klart och otvetydigt; att för sagda ändamål den skriftliga formen vore i särskild grad lämpad låge i öppen dag. Se därom LBs bet. 1908 s. 155 f. Jfr SOU 1947: 38 s. 151 och prop. B s. 124.

[45] Förevarande arbete begagnar som synes termen formkraven; liksom när de synonyma orden "formföreskrifterna" och "formfordringarna" (eller liknande) används, syftas förstås på de olika regler ang. köpeavtals formella beskaffenhet vilka kan vara meddelade. I rättslitteraturen förekommer i stor utsträckning termen formkravet i betydelsen av "kravet på formbundenhet"; jfr härvidlag framför allt den centrala monografien beträffande köpeavtalets formaliserande, nämligen Vahléns "Formkravet vid fastighetsköp". Möjligen kan i sagda arbete och i andra jämförliga arbeten "formkravet" ibland framstå såsom alternativt innebärande jämväl kollektivet av samtliga de beträffande köpeavtalet uppställda formstipulationerna. "Formkravet" i den angivna betydelsen av "kravet på formbundenhet" synes inte ha använts i motiven till 1909 års jordabalksförslag; se LBs bet. 1908 s. 155 ff. där det genomgående talas om "fordran på iakttagande av form" vid köp av fast egendom. I SOU 1947: 38 möter däremot överallt "formkravet" såsom liktydigt just med "kravet på formbundenhet". Se därom s. 144 ff.; jfr dock samma bet. s. 152 där det på ett ställe står "ett dylikt formkrav" varvid fråga är om en viss formföreskrift bland andra sådana. I prop. talas det synnerligen frekvent om "formkravet"; allt efter sammanhanget kan det därvid vara fråga om kravet på avtalets formbundenhet (jfr uttrycket "det totala formkravet"), om ett visst formkrav (se t. ex. B s. 137) eller om kollektivet av alla de beträffande avtalet gällande formföreskrifterna. Uti sist angivna betydelse brukas tillika ordet formregeln. Sida vid sida med "formkravet" möter ibland "formkraven" (se B s. 124 och 148). Oaktat då uppenbarligen måste avses de individuella formföreskrifterna, ter sig en dylik växlande terminologi såsom mindre lyckad. Likaledes i samband med förekomsten av ordet formkravet används termer som "minimikraven", "vittneskravet", "kravet på köparens underskrift", "kravet på kvalificerat köpevittne", etc. För att förebygga de semantiska tveksamheter som prop:s ordval kan föranleda har förf. av förevarande framställning sökt undvika den singulära termen formkravet. Ang. innebörden av ett par andra i prop. använda termer, "det totala formkravet" och "skriftlighetskravet", får hänvisas till vad som anmärks i not vid behandlingen av ämnet formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet.

till stånd, fastän köparen inte undertecknat någon handling alls.[46] Givetvis erfordrades för giltigt köp att också köparen velat bli bunden.[47] Köparens viljeförklaring omfattades dock inte av de för köpeavtal uppställda formföreskrifterna utan fick vid behov styrkas på annat sätt.[48] Naturligtvis kunde kontrahent vid köpeavtal företrädas av ombud.[49]

Som nämnts gick 1909 års jordabalksförslag ut på att köparens underskrift på köpehandlingen inte erfordrades.[50] Däremot innebar ju 1947 års jordabalksförslag, att giltigt köp skulle förutsätta säljarens och köparens samtidiga underskrivande av köpehandlingen; vad gällde samtidighetskravet var dock detta uppfyllt, om kontrahenterna iakttog samtidig närvaro inför vittnena. Att säljaren underskrivit köpehandlingen utvisar inte — framhöll LB — att också köparen velat bli bunden av köpet eller av varje särskild bestämmelse som införts i handlingen. Ett av de viktigaste ändamålen med köpets formbundenhet, tryggandet av bevisningen, bleve alltså förfelat, när handlingen saknade köparens underskrift, och köpets tillkomst finge i fall av behov styrkas på samma sätt som om allenast muntlig överenskommelse förelegat. Härigenom uppkomme fara för osäkerhet och oreda samt risk för onödiga och svårbedömliga rättstvister. När det gällde fast egendom kunde köparen inte alltid med säkerhet bedöma egendomens värde, och han finge inte sällan i samband med köpet ikläda sig vittgående förpliktelser i förhållande till säljaren och tredje man. Även med hänsyn därtill vore köparens underskrift lika påkallad som säljarens.[51] Kravet på köparens underskrift kunde inte heller anses vara någon betungande skärpning av formregeln.[52] Vad beträffar själva samtidighetskravet motiverade LB detta med de skäl som hade föranlett LB att tillägga medverkan av köpevittnen avgörande betydelse för avtalets tillkomst; se därom här nedan. Sagda skäl ledde följdriktigt därhän, att för giltigt köp jämväl skulle krävas samtidig närvaro av kontrahenter och vittnen, ansåg LB. Därest en sådan fordran inte uppställdes, skulle den eftersträvade tryggheten inte ernås.[53]

Jordabalksutredningen ville som sagt slopa samtidighetskravet. Såsom argument härför anfördes följande. Huruvida för ett giltigt köp borde fordras att båda parterna samtidigt undertecknat köpehandlingen vore främst beroende av en avvägning mellan intresset av att trygga bevisningen angående köpets

[46] Se LBs bet. 1908 s. 156, SOU 1947: 38 s. 145 och 153, Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 24 och 59 ff., samme förf., Fastighetsköp s. 21, Malmström i SvJT 1941 s. 230, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 101 ff. samt prop. B s. 124.
[47] Se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 69 och prop. B s. 124; jfr SOU 1947: 38 s. 153 och Vahlén a. a. s. 74 f.
[48] Jfr t. ex. rättsfallen NJA 1893 s. 38, 1900 s. 398, 1904 s. 110, 1918 s. 424 och 1925 s. 206.
[49] Jfr prop. B s. 124.
[50] Se LBs bet. 1908 s. 156 f.
[51] LB hänvisade i detta sammanhang till af Hällström i Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland 1932 s. 301 ff. (uppsats betitlad "Formkravet vid fastighetsöverlåtelse").
[52] SOU 1947: 38 s. 153.
[53] SOU 1947: 38 s. 155.

tillkomst och intresset av att inte genom tyngande formföreskrifter onödigtvis komplicera fastighetsöverlåtelserna. Att samtidighetskravet skulle i hög grad leda till faktiska komplikationer låge i öppen dag; särskilt beträffande ett köpeavtal mellan kontrahenter å skilda orter skulle betydande besvärligheter vållas. Helt kunde inte förnekas att intresset av bevisningens tryggande skulle befrämjas av en ordning, enligt vilken bägge kontrahenterna obligatoriskt sammanfördes vid köpets avslutande, men fördelen av denna ordning reducerades dock högst avsevärt av det faktum, att samtidighetsstipulationen skulle i ökad utsträckning föranleda transaktioner med anlitande av ombud. En sådan utveckling syntes mindre tillfredsställande ur såväl enskild som samhällelig synvinkel.[54] Emellertid ville utredningen inte avfärda tanken på ett samtidighetskrav utan att beröra frågan, huruvida slopandet av ett sådant skulle kunna leda till menliga konsekvenser från en viss, mera speciell utgångspunkt betraktat. Ett frångående av samtidighetskravet skulle innebära — framhöll utredningen — att någon tid kunde komma att förflyta mellan säljarens undertecknande och köparens, och möjligen skulle den meningen kunna förfäktas, att LB, ehuru därom intet sagts i motiven till 1947 års jordabalksförslag, velat införa samtidighetskravet till motverkande av att kravet på båda kontrahenternas underskrifter skulle bli mindre väl förenligt med principen om försäljningsutfästelses ogiltighet. Att LB-förslaget krävde även köparens underskrift finge dock — hävdade utredningen — knappast anses betyda, att härvidlag skulle uppkomma ett i förhållande till dåvarande rätt förändrat läge; också dåvarande rätt finge anses förutsätta någon form av aktivitet från köparens sida för att han skulle bli bunden av köpet. Och både med avseende å dåvarande rätt och beträffande jordabalksförslaget finge beaktas att säljaren inte alls vore bunden, innan köparen genom sin nyss åsyftade aktivitet accepterat säljarens i form av köpehandling givna anbud; inte ens uppfattat såsom en *utfästelse* att sälja vore säljaranbudet bindande före köparacceptens utfärdande.[55] Inte heller från ifrågavarande synpunkt ansågs därför samtidighetskravets slopande medföra betänkligheter.[56]

I propositionen hänvisades beträffande kravet på båda kontrahenternas namnunderskrifter till att det i realiteten vore mycket vanligt med bägges underskrifter redan enligt dåvarande rätt; båda kontrahenterna undertecknade alltid köpehandlingen i de fall där köpekontrakt upprättades. Den skärpning av fastighetsköpets formalisering som låge i kravet på köparens underskrift vore alltså av ganska begränsad omfattning och kunde inte rimligen bli betungande för kontrahenterna. Vinsten med regeln vore att bevisningen om köpets tillkomst tryggades, vilket vore särskilt värdefullt med hänsyn till den ökade betydelse som lagfarten finge enligt JB. Efter detta konstaterande erinrades i propositionen om ett remissuttalande, enligt vilket kravet på köparens underskrift medförde att inskrivningsdomaren måste kontrollera behörighetshandlingar också för köparen, något som innebure ett merarbete.[57] An-

[54] SOU 1963: 55 s. 270.
[55] Jfr Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 72 ff.
[56] SOU 1963: 55 s. 270.
[57] Utsöknings-lagberedningens remissutl. över jordabalksutredningens bet.; se prop. B s. 126.

märkningen i fråga vore givetvis riktig, medgavs det i propositionen, men olägenheten finge vägas mot de fördelar kravet medförde. För övrigt vore att märka att köparen mycket ofta önskade inteckna sin fastighet och att detta inte sällan skedde på samma inskrivningsdag då lagfart söktes. Inskrivningsdomaren hade då redan enligt dåvarande rätt att pröva köparens behörighet. Mot bakgrund av det anförda hade övervägande skäl befunnits tala för en regel om att både säljaren och köparen skulle underteckna köpehandlingen.[58] Såvitt angick det av LB i 1947 års jordabalksförslag uppställda och av jordabalksutredningen i 1963 års reviderade jordabalksförslag slopade kravet på samtidighet vid kontrahenternas undertecknande av köpehandlingen anslöt sig propositionen till jordabalksutredningens ställningstagande. Liksom utredningen hade departementschefen funnit samtidighetskravets eftergivande vara det rimliga resultatet av en avvägning mellan å ena sidan intresset av att ytterligare trygga bevisningen om köpets tillkomst och å andra sidan vikten av att inte genom tyngande formföreskrifter onödigtvis komplicera fastighetsöverlåtelserna.[59]

Bevittnandekravet. Regeln i 1 kap. 2 § ÄJB, att fastighetsköp skulle ske med två vittnen, har varit föremål för olika tolkningar. Enligt en äldre ståndpunkt som länge intogs i rättslitteraturen och praxis utgjorde bevittnandet en nödvändig förutsättning för köpeavtalets giltighet. Vittnena var med denna uppfattning att betrakta såsom s. k. solennitetsvittnen.[60] Efter hand fick den uppfattningen av formföreskriften i fråga vika för den mindre stränga tolkningen, att föreskriften anvisade det obligatoriska sättet för bevisningen i händelse av att någondera kontrahenten skulle bestrida, att köp alls kommit till stånd.[61] Åt vittnena tillades alltså med detta synsätt enbart funktionen att utgöra ett exklusivt bevismedel. En konsekvens av sist angivna tolkning var att avsaknaden av vittnen inte betog köpet dess giltighet, om själva tillkomsten av avtalet erkändes av båda kontrahenterna. Invändes sålunda mot köpet, att det tillkommit genom obehörig påtryckning, svikligt förfarande eller dylikt eller att det skulle gälla endast under visst avtalat, i köpehandlingen inte angivet villkor, men framstod invändningen såsom uppenbart obefogad, syntes enligt praxis den omständigheten, att vittnen saknades, inte behöva föranleda köpets ogiltighet.[62] Ifall läget däremot var det, att säljaren bestred att han undertecknat köpehandlingen, fick bevisning ske endast genom köpevittnen. Föreställningen om köpevittnena såsom exklusiva bevisvittnen enligt vad som nu skisserats var väl den vedertagna ännu omkring år 1950.[63] Enligt vad som uttalas i propositionen var det dock vid tiden för dennas framläggande tveksamt, huruvida rättspraxis då ens gav funktionen av exklusivt bevismedel åt köpe-

[58] Prop. B s. 126 f.
[59] Prop. B s. 127.
[60] Se t. ex. SOU 1947: 38 s. 145 och Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 62.
[61] Se NJA 1877 s. 248, 1878 s. 369, 1892 s. 550, 1908 s. 82, 1914 s. 284, 1917 s. 632, 1919 s. 281, 1922 s. 161, 1924 s. 489 och 1946 s. 411.
[62] Jfr NJA 1919 s. 281, 1922 s. 161 och 1946 s. 411.
[63] Se härom närmast SOU 1947: 38 s. 145 och 154 men även Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 62 f., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 107 f. och prop. B s. 128.

vittnena. Inställningen i praxis finge i stället anses ha varit den — hävdades det i propositionen — att en obevittnad köpehandling godkändes, därest köparen på annat sätt förmådde motbevisa av säljaren gjorda invändningar om att handlingen inte innefattade en rättsligen giltig förklaring från säljarens sida, att fastigheten definitivt överlätes på köparen.[64]

Redan i det föregående har framgått att 1909 års jordabalksförslag inte krävde vittnespåskrifter på köpehandlingen. I motiven till förslaget underströk LB konsekvenserna av uppfattningen, att köpevittnena enligt 1 kap. 2 § ÄJB vore att anse såsom solennitetsvittnen. Med denna uppfattning skulle det stå säljaren öppet att undandra sig fullgörandet av ett köpeavtal eller senare påkalla dess återgång, när köpehandlingen, ehuru densamma ostridigt undertecknats och utfärdats av honom, inte tillika styrkts av två vittnen eller när någotdera vittnet vid tillfället varit jävigt. Ett sådant resultat vore för rättskänslan i hög grad motbjudande. Om å andra sidan den tilltagande föreställningen, att köpevittnena hade enbart funktionen att vara ett exklusivt bevismedel, vore överensstämmande med lagens mening, syntes man inte kunna anföra något giltigt skäl varför det i tvister av ifrågavarande art skulle vara köparen betaget att styrka avtalets verklighet genom annan bevisning än utsagor av de personer vilka såsom köpevittnen tecknat sina namn å köpehandlingen. Detta vore skälet till att LB inte i sitt förslag hade upptagit någon föreskrift om att vittnen erfordrades vid köpslutet. Såvitt med en sådan föreskrift skulle ha åsyftats att bereda trygghet mot användande av förfalskade eller obehörigen åtkomna köpehandlingar, finge dylika risker anses ha blivit förebyggda genom en viss bestämmelse i förslagets lagfartskapitel. LB syftade i sammanhanget på regeln i 15 kap. 7 § av förslaget att, om köpehandling eller fullmakt inte vore styrkt av vittnen, förre ägaren skulle, där han inte vitsordat sin underskrift, höras över lagfartsansökan som grundades på köpehandlingen.[65]

I 1947 års jordabalksbetänkande togs bestämt avstånd från nyss redovisade uttalanden i motiven till 1909 års jordabalksförslag. Vad som hade anförts mot att göra köpeavtalets giltighet beroende av vittnens anlitande kunde inte tilläggas avgörande betydelse, hette det i 1947 års betänkande. I fråga om en rättshandling av fastighetsköpets vikt vore en vittnesregel befogad redan med hänsyn till behovet att i rättegång eller eljest kunna trygga bevisningen om att köp slutits på sätt handlingen angåve. Även med tanke på lagfarten i dess dåvarande gestaltning framstode vittneskravet såsom ändamålsenligt. De fördelar som för det stora flertalet fall vunnes med en sådan regel finge anses väga tyngre än den undantagsvis uppkommande nackdelen att avtalet bleve ogiltigt på grund av formbrist, anförde LB. Vad angick den närmare utformningen av vittnesregeln fann LB, att den dåvarande ordningen sådan den framträdde i rättspraxis — LB åsyftade därvid den samtida uppfattningen att köpevittnena

[64] Prop. B s. 128. Jfr Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 63, där det apropå vittnesregelns uppfattande såsom ett stadgande om exklusiva bevisvittnen sägs att "även om en sådan tämligen besynnerlig bevisregel verkligen upprätthållits på senare år, är det möjligt att den numera kan försvinna under inflytande av bevisreglerna i gällande rättegångsbalk". Jfr vidare de här nedan i nästa st. återgivna motivuttalandena till 1909 års jordabalksförslag.

[65] LBs bet. 1908 s. 157 f.

hade funktionen av ett exklusivt bevismedel — inte kunde anses erbjuda erforderlig trygghet i fastighetsomsättningen. En återgång till den äldre principen om solennitetsvittnen skulle härvidlag innebära en förbättring. Enligt LBs mening krävdes emellertid ytterligare åtgärder. En strängare regel för avtalets bestyrkande vore påkallad inte minst av den tillämnade utvidgningen av lagfartens rättsverkningar, som möjliggjorde godtrosförvärv med stöd av fastighetsbokens uppgifter. Med hänsyn därtill erfordrades att köpet slötes under former som verkligen vore ägnade att förebygga materiell oriktighet vid inskrivningen. Det framstode vidare såsom önskvärt, att missförhållandena på fastighetsmarknaden direkt motverkades. Formregeln om bevittnandet borde helst gestaltas så, att den tillika komme att medföra en garanti för lagfartspliktens fullgörande. Detta syntes över huvud vara önskvärt för åstadkommande av ordning och reda i rättsförhållanden rörande fast egendom. Fördelarna med en strängare vittnesregel vore enligt LBs mening så stora, att de finge anses uppväga den olägenhet i form av ökat besvär vilken genom vittnesregeln kunde uppkomma för kontrahenterna vid fastighetsköp. Mot bakgrunden av dessa överväganden förklarade sig LB vilja biträda jordabalkskommissionens förslag om en vittnesregel byggd på medverkan av ett offentligt organ, närmare bestämt ett på visst sätt kvalificerat vittne.[66] Till skillnad från jordabalkskommissionen som ansåg tillräckligt att köpehandlingen bestyrktes av ett enda vittne — ett s. k. laga köpevittne — förslog LB emellertid, att ÄJBs regel om att vittnena skulle vara två till antalet bleve bibehållen. Den särskilda kvalifikationsfordringen begränsades likväl till att avse endast det ena av vittnena. Från regeln om att köpehandling skulle bestyrkas av vittnen borde enligt LBs åsikt undantas köpebrev som utfärdades till bevis om att köpeskillingen erlagts eller annat i köpekontraktet angivet villkor blivit uppfyllt. Undantag föreslogs också beträffande försäljning genom statlig myndighet. Någon särregel i fråga om försäljning på frivillig auktion ansågs inte böra meddelas. Rörande försäljning på exekutiv auktion borde liksom dittills gälla att köpehandlingen inte behövde bevittnas; regleringen i det ämnet ansågs dock höra till utsökningslagen.[67]

LBs förslag om laga köpevittne utlöste skilda meningar hos remissinstanserna; de negativa omdömena var dock i majoritet.[68] Jordabalksutredningen konstaterade, att remisskritiken till stor del härrörde antingen ur en allmän villrådighet om vilka uppgifter som skulle åligga laga köpevittne eller ur en tolkning enligt vilken vittnet skulle ha tillagts uppgifter inte bara beträffande köpehandlingens formella tillkomst utan även beträffande dess materiella innehåll; också de remissorgan som utgått från den senare uppfattningen syntes emellertid vara tveksamma angående den närmare räckvidden av laga köpevittnets funktion. Vilketdera förhållandet som än hade utgjort underlaget för kritiken finge densamma anses ha fog för sig, hävdade jordabalksutredningen. I en rad hänseenden hade nämligen LBs betänkande framkallat tvekan om

[66] Ang. jordabalkskommissionens förslag se den föregående framställningen.
[67] SOU 1947: 38 s. 154 ff.
[68] Se närmare härom SOU 1963: 55 s. 171 ff.; jfr prop. B s. 130. Av de sammanlagt 13 remissinstanser som diskuterade fördelar och nackdelar med institutet laga köpevittne tillstyrkte fyra förslaget, medan nio avstyrkte.

vilka funktioner laga köpevittnet egentligen skulle ha. Så hade LB gett utrymme för tolkningar enligt vilka köpevittnet skulle inlåta sig på en långtgående materiell granskning av köpeavtalet. Ansåge man nu verkligen, att laga köpevittnet borde tilläggas materiella granskningsfunktioner, skulle detta naturligtvis kunna klart utläsas i lagtexten. I likhet med kritiska remissorgan vore jordabalksutredningen emellertid av den åsikten, att en dylik inriktning av vittnets uppgifter inte borde fastställas. Vad som skulle vinnas med denna vore ett befrämjande av allmän vederhäftighet i transaktionerna på fastighetsmarknaden. Dock vore det ingalunda påvisat i vilken omfattning missförhållanden rådde på sagda marknad; den påräknade vinningen av reformen vore således osäker. Därtill komme att en materiell granskningsplikt för laga köpevittnet skulle ställa mycket stora anspråk på honom; hans ställning skulle bli synnerligen ömtålig. Slutligen skulle en sådan granskning stå i strid med hittills vedertagna grundsatser beträffande överlåtelser av fast egendom. På dessa skäl föreslog jordabalksutredningen, att vittnet i fråga inte tilldelades andra uppgifter än att dels bestyrka äktheten av avtalsparternas namnteckningar, dels till inskrivningsmyndigheten anmäla de överlåtelser varmed han befattat sig; angivna båda funktioner för vittnet blev direkt fixerade i utredningsförslagets lagtext. Det väsentliga för vittnet — utöver vad som alltid ålåge ett avtalsvittne — bleve alltså lagfartspliktens övervakande, betonade jordabalksutredningen. Att lagfartsskyldigheten fullgjordes vore ytterst essentiellt för att JB skulle kunna få de tilltänkta verkningarna,[69] och den erforderliga kontrollen skulle knappast kunna etableras på annat sätt än genom ifrågavarande vittne, om den skulle bli både effektiv och någotsånär enkel. Tanken att slopa även befattningen med lagfartskontrollen och därmed hela institutet laga köpevittne hade av nu antydda skäl varit helt främmande för jordabalksutredningen. För att ge en mera adekvat beteckning åt sagda köpevittne med dess nya, klart begränsade funktionsområde förordade utredningen, att termen lagfartsvittne skulle träda i stället för "laga köpevittne". Kretsen av lagfartsvittnen skulle enligt utredningsförslaget bestämmas i administrativ författning. Det förutsattes, att kretsen gjordes mycket vid, något som skulle minska de olägenheter för kontrahenterna i fastighetsaffärer som kravet på ett kvalificerat vittne ofrånkomligen måste medföra. Genom att tillhandahålla ett rikhaltigt bestånd av dessa vittnen skulle man undanröja grundvalen för åtskilligt av den kritik som hade riktats mot LBs förslag om laga köpevittne. Utredningen tillade, att den föreslagna begränsningen av det offentligrättsliga vittnets funktion till att avse kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande inte uteslöte, att vittnesinstitutet i fråga kunde på indirekt väg utöva en välgörande inverkan på de materiella sammanhangen.[70]

[69] Svaret på frågan, vilken betydelse det har att lagfartsskyldigheten fullgörs och att detta sker i laga tid, kunde enligt jordabalksutredningen ges genom en hänvisning framför allt till reglerna i kapitlen om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (17 kap. JB) om godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (18 kap. JB); se SOU 1963: 55 s. 273.
[70] SOU 1963: 55 s. 270 ff. och 452 f. I ett särskilt yttrande tog flertalet av de till jordabalksutredningen knutna experterna avstånd från tanken på införandet av ett offentligrättsligt vittne; se SOU 1963: 55 s. 457 ff.

Vid remissbehandlingen av jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag visade det sig, att vad som utredningen förordat angående en begränsning av det offentligrättsliga vittnets funktioner långt ifrån att mildra kritiken gentemot användandet av ett sådant vittne kommit missnöjet att kraftigt stegras.[71] Ett genomgående tema i kritiken var, att önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över att lagfartsskyldigheten fullgjordes inte vore nog för att anorda en tämligen vidlyftig byråkratisk apparat som skulle bli kostsam och betungande.[72]

I lagrådsremissen anslöt sig departementschefen till denna åsikt. Sin värdering sammanfattade han i omdömet, att den föreslagna formfordringen måste anses bli ett i förhållande till den uppnådda fördelen alltför tyngande band på omsättningen. Resultatet blev, att det till lagrådet remitterade departementsförslaget inte medtog regler om medverkan av ett kvalificerat (offentligrättsligt) vittne.[73] I sin tur medförde detta förhållande, att hela spörsmålet om bevittnandekravet kom i ett nytt läge, hävdade departementschefen. Med det syfte institutet laga köpevittne/lagfartsvittne skulle fullfölja var det nödvändigt — fortsatte departementschefen — att göra vittnena till solennitetsvittnen, d. v. s. att låta köpets giltighet göras beroende av att den i lag föreskrivna vittnesformen anlitades. I den nya situationen, då man uppgett tanken på ett offentligrättsligt vittne, hade man att mer förutsättningslöst ställa sig frågan, huruvida vittnen över huvud taget skulle krävas på köpehandlingen och, om en sådan lösning dock valdes, vilken innebörd som borde ges åt vittneskravet. Skulle man, såsom enligt dåvarande praxis ansågs vara innebörden av 1 kap. 2 § ÄJB, låta en vittnesregel gå ut på att vittnena närmast hade en bevisfunktion och försåge man inte en sådan vittnesregel med några modifikationer, kunde vittnesregeln i princip inte sägas innebära mer än en rekommendation åt kontrahenterna att genom vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst, framhöll departementschefen. Efter att sedan ha lämnat en översikt över innebörden av vittneskravet beträffande skilda rättshandlingar av annat slag uttalade departementschefen, att översikten finge anses visa, att det inte vore nödvändigt att ge ett lagstadgat vittneskrav samma innebörd över hela linjen. För vissa rättshandlingar kunde det av olika skäl vara motiverat att konsekvent upprätthålla vittneskravet som en förutsättning för rättshandlingens giltighet. Till denna kategori hörde testamente och äktenskapsförord. Beträffande andra rättshandlingar åter kunde det te sig mindre lämpligt med en sådan sträng regel, därför att man ville undvika att av rent formella

[71] Att reaktionen mot jordabalksutredningens institut lagfartsvittne blev betydligt häftigare än mot LBs institut laga köpevittne, vilket ju — åtminstone enligt LBs motiv — innebar ett väsentligt mera vittgående ingrepp i avtalsparternas frihet, framgår vid jämförelse mellan remissöversikten i SOU 1963: 55 s. 171 ff. och remissöversikten i prop. B s. 133 ff. Jfr särskilt häradshövdingeföreningens olika yttranden.

[72] Se prop. B s. 133 ff. och sammanfattningen å s. 137. Ifrågavarande kritiska bedömande sammanföll nära med vad som hade anförts i det särskilda yttrandet av flertalet till jordabalksutredningen knutna experter; se därom SOU 1963: 55 s. 457 ff.

[73] Se prop. B s. 137.

skäl underkänna en rättshandling som materiellt sett vore oklanderlig. Utvecklingen i rättspraxis gåve enligt departementschefens uppfattning starkt stöd för att fastighetsköpet borde hänföras till denna senare kategori, om krav på vittnen över huvud taget uppställdes. Anledningen till att praxis frångått uppfattningen av vittnena vid fastighetsköp såsom solennitetsvittnen vore nämligen, att man velat undvika det stötande i att en part som ostridigt undertecknat köpehandlingen och inte rest annan invändning mot köpet ägde göra gällande en brist i bevittnandet för att komma ifrån avtalet. En regel om solennitetsvittnen borde sålunda inte tas upp i JB. Inte heller ansåge departementschefen, att vittnena borde vara ett exklusivt bevismedel för den händelse köpets förhandenvaro bestredes. En regel av sådan innebörd kunde väntas bli ännu svårare att upprätthålla i praxis än en regel om solennitetsvittnen och strede för övrigt mot den för rättegångsförfarandet enligt rättegångsbalken grundläggande principen om fri bevisföring. Emellertid vore departementschefen å andra sidan inte beredd att föreslå ett totalt avskaffande av kravet på vittnen vid fastighetsköp. En vittnesregel borde därför fortfarande finnas, men den borde utformas som en anmaning till parterna att genom vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst. Vad vittnena skulle bestyrka vore äktheten av kontrahents underskrift. Frånvaron av vittnespåskrifter skulle i och för sig inte medföra, att köpet bleve ogiltigt. Uppstode tvist, skulle bevisning om köpets tillkomst få föras fritt. Även om en obevittnad köpehandling ansåges fullt giltig, kunde det vara motiverat att kräva bevittning som förutsättning för att lagfart skulle få beviljas, hävdade departementschefen vidare. Den summariska prövningen hos inskrivningsdomaren krävde nämligen enkla regler, och det finge anses mindre lämpligt att inskrivningsdomaren skulle behöva ingå på prövning av en obevittnad köpehandlings giltighet. Det borde vara äktheten av säljarens underskrift som på detta sätt skulle styrkas i lagfartsärendet. Någon anledning att fordra att också köparens underskrift hade bevittnats kunde departementschefen däremot inte finna. I regel brukade köparen själv eller ombud för honom söka lagfart. Hade köparens underskrift tillkommit på obehörigt sätt och lagfart meddelats för köparen, innebure ju detta inte alls samma risker för köparen som de vilka säljaren vore utsatt för i den omvända situationen, menade departementschefen.[74]

I enlighet med dessa överväganden från departementschefens sida upptogs i 4 kap. av det till lagrådet remitterade departementsförslaget en regel, att säljarens underskrift på köpehandlingen borde vara styrkt av två vittnen. Regeln fick sin plats i 2 § första stycket. Och eftersom departementsförslaget alltså förutsatte, att ett fastighetsköp är giltigt även om bevittnande inte skett, kunde förslagets lagfartsregler inte ges den innebörden, att ansökan om lagfart på en obevittnad köpehandling skulle avslås. En sådan ansökan skulle i stället förklaras vilande. Förfarandet skulle därefter bli det, att inskrivningsdomaren hade att förelägga säljaren att inom viss tid väcka talan mot köparen angående ogiltighetsförklaring av köpet. Väckte inte säljaren sådan talan, skulle inskrivningsdomaren ha att efter tidens utgång meddela lagfart på köpet. Väcktes däremot talan, skulle ansökningen få vila i avbidan på utgången av

[74] Se prop. B s. 138 ff.

tvisten. De närmare bestämmelserna härom inrymdes i departementsförslagets 20 kap. 7 och 8 §§, och i 4 kap. 2 § andra stycket hänvisades uttryckligen till sagda bestämmelser.[75]

Lagrådet ansåg det emellertid helt onödigt att i 4 kap. ha med en paragraf vilken såsom den tilltänkta 2 § bara skulle innefatta dels en rekommendation att låta styrka säljarens underskrift av två vittnen, dels en erinran om att lagfart inte kunde utan vidare erhållas när så inte hade skett.[76] Enligt lagrådets mening saknades det tillräckliga skäl att i 4 kap., i samband med att grundläggande föreskrifter meddelades rörande kravet på formbundenhet vid köp, ta in en dylik rekommendation och erinran. Lagrådet förordade därför, att 2 § i departementsförslaget skulle få utgå.[77]

På sätt lagrådet hade förordat uteslöts i propositionens lagtext ifrågavarande rekommendation om bevittnande och erinran om påföljden av att bevittnande inte sker; något kommenterande uttalande i anledning av slopandet gjordes inte.[78] Resultatet har blivit, att 4 kap. helt saknar bestämmelser om vad som skall gälla angående bevittnande av köpehandling. Regleringen i detta ämne är att finna enbart i de ovan angivna lagrummen i 20 kap., vilka inte har förändrats i förhållande till utformningen i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. Mera preciserat redovisat heter det i 20 kap. 7 § 1 att lagfartsansökan, försåvitt den inte skall avslås enligt därom givna regler i 20 kap. 6 §, skall förklaras vilande, om vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen.[79] Uti 20 kap. 8 § föreskrivs sedan att, har lagfartsansökan förklarats vilande på den grund att överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen, skall överlåtaren föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol om han anser att förvärvet är ogiltigt. Ytterligare sägs i paragrafen att, om föreläggandet inte efterkommes, bristen i fråga om bevittning inte utgör hinder mot lagfart. Slutligen stadgas i samma paragraf att erinran om sistnämnda förhållande skall göras i föreläggandet för överlåtaren.

Har lagstiftaren, på sätt skett, bestämt sig för ett system som inte innefattar medverkan av offentligrättsligt vittne, framstår den nyss redovisade regleringen i 20 kap. såsom mycket välfunnen. Vinningen utgörs bl. a. av att säljare som efter köpslutet ångrat sig inte blir så påtagligt frestad att söka komma

[75] Jfr prop. B s. 141.

[76] Såsom betonades vid riksdagsbehandlingen är det dock angeläget att man i informationen om JB framhåller betydelsen av att bevittnande sker; se tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 196. Ifrågavarande utskottsuttalande utgör — trots att i sammanhanget försäkras att utskottet delar lagrådets uppfattning att omförmälda rekommendation och erinran vore onödig — ett de-facto-bestyrkande av att den hade varit värdefull att ha.

[77] Se prop. A s. 211.

[78] Jfr prop. A s. 413, varav vill framgå att ett departementschefsuttalande i anledning av lagrådets utl. skulle ha gjorts, ävensom A s. 109, varav bestyrks att ifrågavarande paragraf i 4 kap. uteslöts först i den slutliga propositionstexten.

[79] Från undantagsföreskriften beträffande överlåtelse genom statlig myndighet bortses tills vidare; se ang. sagda undantag vad som här kommer att strax anmärkas i den fortsatta framställningen.

ifrån avtalet under utnyttjande av det faktum att bevittnande inte hade kommit till stånd.[79a]

I LBs jordabalksförslag av år 1947 och år 1960 ävensom i jordabalksutredningens jordabalksförslag undantogs från det uppställda bevittnandekravet det fallet, att försäljning skedde genom statlig myndighet.[80] Uti dåvarande rättstillämpning ansågs regeln i 1 kap. 2 § ÄJB, att köp av fast egendom skulle ske med vittnen, inte gälla i fråga om fångeshandling som å tjänstens vägnar utfärdades av offentlig myndighet. Lagfart hade sålunda meddelats å sådan fångeshandling, oaktat den inte hade varit försedd med vittnespåskrift.[81] Enligt LBs mening förelåge skäl att från regeln om köpehandlings bestyrkande av vittnen göra uttryckligt undantag beträffande försäljning genom statlig myndighet; en försäljning som företoges genom sådan myndighet tillkomme utan tvivel under så betryggande former, att det för att säkra avtalets giltighet eller eljest av hänsyn till köparen vore överflödigt att jämväl kräva anlitande av vittnen.[82] Samma mening återspeglas i JB. Genom uttrycklig undantagsföreskrift som är upptagen i anslutning till den ovan återgivna bestämmelsen i 20 kap. 7 § 1 klargörs att bevittnande inte har någon relevans ens i lagfartssammanhanget när överlåtelsen skett genom statlig myndighet.[83]

Spörsmålet angående formen för fullmakt vid försäljning av fast egendom kommenteras vid 1 § första stycket första punkten. Det framhävs där, att fullmakt att sälja annans fasta egendom är för sin giltighet beroende av skriftlig form. Före JBs ikraftträdande fanns regeln därom i 10 kap. 1 § ÄJB. Beträffande fullmakt att sälja fast egendom hade under ÄJBs bestånd jämväl ansetts att det enligt grunderna för 1 kap. 2 § ÄJB vore erforderligt med vittnespåskrift å fullmakten;[84] den uppfattningen, som också synes ha haft ett visst stöd i rättspraxis, övergavs emellertid så småningom, varför den omständigheten att fullmakten var obevittnad inte föranledde köpets ogiltighet, fastän säljaren hade bestritt att han hade underskrivit fullmakten.[85] Att fullmakt att sälja fast egendom skulle kräva bevittnande förordades inte ens i de jordabalksförslag vari fordran på laga köpevittne respektive lagfartsvittne uppställdes.[86] Självfallet innefattar än mindre JB något krav på bevittnande av ifrågavarande slags fullmakt; inte ens i lagfartssammanhanget gör sig något dylikt krav gällande.

[79a] Ungefär den tankegången framhävdes vid riksdagsbehandlingen; se tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 196.

[80] 4 kap. 2 § i jordabalksförslagen av år 1947, år 1960 och år 1963. I 15 kap. 7 § av 1909 års jordabalksförslag undantogs av offentlig myndighet utfärdad, obevittnad köpehandling inte uttryckligen från föreskriften om förre ägarens hörande i lagfartsärendet. Att stadgandet inte avsåg en sådan handling betraktades utan vidare som klart; se LBs bet. 1908 s. 280 f. Se vidare SOU 1947: 38 s. 162 not 2.

[81] NJA 1904 s. 242. Jfr Almén, Om auktion såsom medel att åvägabringa aftal II (Uppsala 1900) s. 296. Se ytterligare härom SOU 1947: 38 s. 162.

[82] SOU 1947: 38 s. 162.

[83] Jfr prop. B s. 152.

[84] Se SOU 1947: 38 s. 146.

[85] Se SOU 1947: 38 s. 146, SOU 1960: 26 s. 202 och prop. B s. 128 ävensom NJA 1920 s. 536.

[86] Se SOU 1947: 38 s. 155 f. Jfr SOU 1960: 26 s. 202.

Rörande köpevittnes kvalifikationer saknas bestämmelser i JB. Sådana bestämmelser fanns inte heller i ÄJB. Bortsett från reglerna om de offentligrättsliga vittnenas kvalifikationer upptog jordabalksförslagen inga föreskrifter i ämnet.[87] Av lagen den 20 december 1946 (nr 805) med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar följer emellertid att såsom vittne inte får godkännas den med vilken rättshandlingen skall företas, inte heller den som är under femton år eller som på grund av sinnessjukdom, sinnesslöhet eller annan rubbning av själsverksamheten saknar insikt om betydelsen av vittnesunderskriften. Enligt lagen skall underskrift av vittne som sålunda inte är behörigt vara utan verkan.[88]

Innan framställningen lämnar frågan om bevittnandekravet vid köp av fast egendom, må det anses berättigat att erinra om vissa på andra rättsområden uppställda regler angående medverkan av vittnen. Enligt 10 kap. 1 § ärvdabalken gäller i fråga om testamente att det skall upprättas skriftligen med två vittnen. Testamentsvittnen är typiska solennitetsvittnen; bortsett från viss utpräglad undantagssituation förutsätter tillkomsten av giltigt testamente, att vittnen har medverkat. Beträffande andra rättshandlingar på familjerättens område där regler om vittnen möter är karaktären av vittnesfunktionen mera oklar. Exempel härpå är den i 8 kap. 10 § giftermålsbalken upptagna regeln om vittnen vid äktenskapsförords tillkomst; äktenskapsförord skall av de trolovade eller makarna skriftligen upprättas och bestyrkas med vittnen, heter det i lagrummet. Innebörden av sagda vittneskrav anses inte fullt säker. I sitt betänkande Äktenskapsrätt[89] förordade familjerättskommittén en skärpning av vittneskravet beträffande äktenskapsförord; förslaget innebar, att notarius publicus skulle medverka vid förordets upprättande. Någon motsvarande skärpning av formkraven i fråga om arvskifte och bodelning fann kommittén däremot inte skäl att föreslå; rörande arvskifte föreskrivs i 23 kap. 4 § ärvdabalken att däröver skall upprättas handling som underskrivs av delägarna med vittnen, medan om bodelning sägs i 13 kap. 1 § giftermålsbalken att vad som finns stadgat om arvskiftes form skall äga motsvarande tillämpning.[90] Här må till sist omnämnas regeln i 6 kap. 4 § giftermålsbalken, enligt vilken make inte får avhända sig eller låta inteckna fast egendom vari andra maken har giftorätt utan att denne skriftligen med två vittnen samtycker därtill.[90a] Så länge det vittneskravet inte eftergetts, kommer medverkan av vittnen att i stor utsträck-

[87] Jfr SOU 1947: 38 s. 145 f.
[88] Jfr prop. B s. 128.
[89] SOU 1964: 34 och 35.
[90] Nu berörda regler ang. testamentsvittnen samt vittnen beträffande äktenskapsförord, arvskifte och bodelning aktualiserades också i prop.; se B s. 138 f.
[90a] Jfr 20 kap. 7 § 7 JB, vilket lagrum utgör beträffande kravet på makes samtycke enligt 6 kap. 4 § giftermålsbalken en motsvarighet till innehållet i 20 kap. 7 § 1 JB beträffande kravet på köpevittnen. Däremot finns inte såvitt rör kravet på makes samtycke någon direkt motsvarighet till den beträffande kravet på köpevittnen uti 20 kap. 8 § JB intagna regleringen till möjliggörande av lagfart trots att kravet inte har uppfyllts; föreskriften i 6 kap. 4 § andra st. giftermålsbalken har inte en i konstruktivt hänseende jämförbar karaktär.

ning vara oundgänglig vid fastighetsköp alldeles oavsett bestämmelserna i 20 kap. 7 § 1 och 8 § JB.[91]

Formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet. Som framgått skulle enligt 1 kap. 2 § ÄJB i överlåtelsehandlingen sättas de villkor varå överlåtelsen grundade sig. Bestämmelsen i fråga ansågs innebära, att kravet på viss form vid fastighetsköp gällde i princip köpeavtalet i dess helhet;[92] köpehandlingen skulle följaktligen innehålla inte bara villkor som vore av betydelse för äganderättens övergång utan samtliga de villkor varom kontrahenterna enat sig.[93] Ett dylikt krav på att formbundenheten skulle gälla köpeavtalets totalitet[94] visade sig emellertid svårt att upprätthålla i praxis. Som

[91] Jfr prop. 1969: 128 s. B 1127 (yttrande inom lagrådet).

[92] Se NJA 1875 s. 403, 1904 s. 497, 1911 s. 165, 1937 s. 186 och 1950 s. 510. Jfr å andra sidan NJA 1917 s. 118, 1918 s. 199, 1923 s. 9, 1934 s. 249 och 1936 s. 405 samt SOU 1947: 38 s. 152.

[93] Det må framhållas, att ordet villkor här används i begreppets mest vidsträckta mening, nämligen såsom generell beteckning på de avtalselement som ingår i köpeavtalet, alltså synonymt med "föreskrift", "bestämmelse", "klausul", "förbehåll", "avtalspunkt", "kontraktspunkt". Påpekandet görs i anledning av att beteckningen villkor mycket ofta brukas såsom åsyftande allenast en speciell kategori avtalselement, d. v. s. sådana som låter verkningarna av en rättslig disposition bli beroende av någon oviss framtida händelses inträffande eller, kanske bättre uttryckt, av någon oviss framtida företeelse över huvud. Se härom t. ex. Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp II (Uppsala 1933) s. 7, SOU 1947: 38 s. 164 f., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 109 f. och Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter s. 93 f. I den trängre betydelsen möter "villkor" exempelvis i 4 kap. 3 § 1 och 4 § JB; jfr karakteristiken av sagda villkor i prop. A s. 212 (lagrådets utl.). Ibland inskränks villkorsbegreppet ytterligare till de fall då den åsyftade framtida företeelsen påverkar rättsförhållandet ipso jure, alltså utan att yrkande framställs av kontrahent eller annan; se ang. sist angivna alternativ för villkorsbegreppets bestämmande SOU 1947: 38 s. 164. De avtalsbestämmelser varom är fråga i förevarande allmänna översikt har endast delvis den speciella karaktären av avtalselement som låter verkningarna av en rättslig disposition bli beroende av någon oviss framtida företeelse. Och inte i något sammanhang avser översikten med "villkor" en kategori som skulle bestå av enbart villkor i termens ovan antydda allra mest inskränkta betydelse. Att med "villkor" även i prop. mestadels åsyftas begreppet i dess vidaste mening är fullt tydligt. T. ex. begagnas på ett ställe (B s. 143) "villkor" såsom gemensamhetsbeteckning för så skilda företeelser som överlåtelseförklaringen och villkor som är av betydelse för äganderättens övergång. Det kan rentav göras gällande, att prop. använder "villkor" med alltför vid syftning. Under rubriken "Formkravet beträffande köpevillkor" behandlas sålunda bl. a. vissa avtalselement som inte alls kan sägas utgöra villkor ens i begreppets vidaste uttolkning, nämligen uppgifter om kontrahenterna och fastigheten (se texten å B s. 144 nederst: "Dessa uppgifter bör alltså krävas för att ett giltigt köp över huvud taget skall anses ha kommit till stånd. Övriga köpevillkor — — —").

[94] För att karakterisera eller beteckna det krav varom här är fråga används i prop., liksom i rättslitteraturen och i betänkandetryck, termerna "det totala formkravet" och "skriftlighetskravet". Ang. termen "formkravet" som sådan, se ovan not 45 å s. 246. I stället för "formkravet" har i förevarande framställning som sagt begagnats uttryckssättet "kravet på formbundenhet"; "det totala formkravet"

exempel kan nämnas att muntligt avtal om annan köpeskilling än den i köpehandlingen angivna har godtagits.[95] Likaså finns belägg för att byggnad kunnat genom muntlig överenskommelse undantas med bindande verkan vid överlåtelse av fastigheten.[96] Förbehåll angående beståndet av en till tredje man upplåten begränsad sakrätt och åtagande från säljarens sida att utföra vissa arbetsprestationer till förmån för fastigheten har även de ansetts bindande, fastän förbehållet och åtagandet inte intagits i köpehandlingen.[97] Också med avseende på andra situationer synes det tveksamt, huruvida kravet på villkorens intagande i köpehandlingen verkligen var strängt iakttaget före JBs ikraftträdande.[98]

Såsom förut nämnts innebar 1909 års jordabalksförslag en påtaglig liberalisering av köpeavtalets formbundenhet även i vad angick kravet på köpevillkorens intagande i köpehandlingen; endast avtalselement som innebure att överlåtelsen gjordes beroende av köpeskillingens erläggande eller av annat villkor skulle behöva intas i köpehandlingen. I motiven anfördes att de skäl

skulle följaktligen kunna översättas med "kravet på total formbundenhet". Enklare och väl så tydliggörande torde emellertid vara att tala om "kravet på intagande i köpehandlingen". Vad sedan angår termen skriftlighetskravet må anmärkas att den säger för litet; enbart skriftlighet räcker ju inte. Det som krävs är just "intagande i köpehandlingen" med de formkrav denna är underkastad.

[95] NJA 1921 s. 636. Jfr prop. B s. 142 och A s. 208 (lagrådets utl.).

[96] Rättsfallen SvJT 1940 s. 55 och 1948 s. 656.

[97] Se NJA 1914 s. 70, 1936 A 207, 1942 s. 219, 1944 s. 625 och 1948 s. 370. Det må anmärkas, att LB såväl i 1947 års jordabalksbet. som i 1960 års röjde medvetenhet om att förbehåll av nu ifrågavarande art inte för sin giltighet krävde skriftlig form utan kunde stipuleras muntligen; se SOU 1947: 38 s. 145 samt SOU 1960: 25 s. 304 och 311 ävensom prop. B s. 385 f. Prop:s uttalande, att LB skulle ha utgått från att ett krav på samtliga villkors intagande i köpehandlingen vore överensstämmande med dåvarande tolkning av 1 kap. 2 § ÄJB — se därom prop. B s. 143 — är följaktligen i så måtto missvisande. Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 77 f.

[98] Se framför allt Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 95 ff. Se vidare Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp I (Uppsala 1932) och II, Vahlén, Fastighetsköp s. 77 ff., Karlgren i SvJT 1950 s. 861 ff. (uppsatsen "Några frågor rörande formkravet vid fastighetsköp") och 1952 s. 783 ff. (uppsatsen "Formkravet vid fastighetsköp; några anteckningar i anledning av en nyutkommen avhandling"), Benckert i Festskrift tillägnad Birger Ekeberg (Sthlm 1950) s. 76 ff. (uppsatsen "Några spörsmål angående kravet på skriftlig form vid köp av fast egendom") samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 105 ff. Det kan nämnas, att Karlgren i sina angivna arbeten uttalat sympatier för en uppfattning, enligt vilken sådana köpevillkor som upphäver eller begränsar räckvidden av det i den formbundna köpehandlingen intagna avtalsinnehållet inte skall omfattas av formkravet, medan Vahlén i sin avhandling "Formkravet vid fastighetsköp" för sin del hävdat, att formföreskriften, såsom den tillämpats i praxis, inte längre kunde sägas gälla alla avtalsvillkor; man vore enligt Vahlén hänvisad till en kasuistisk bedömning av olika typer av villkor (denna karakteristik av Karlgrens och Vahléns ståndpunkter är hämtad från Vahlén, Fastighetsköp s. 78). Jfr sammanfattande uttalanden av departementschefen i prop. B s. 143 (huvudsakligen grundade å Vahléns arbete "Formkravet vid fastighetsköp").

som kunde åberopas för skriftlig form inte ägde någon tillämpning på köparens utfästelse. Att köparen förbunde sig att för fastigheten betala en viss summa pengar vore för honom av ingen annan betydelse än samma utfästelse given i fråga om lös egendom. Endast för säljarens överlåtelse av egendomen vore formens iakttagande påkallat; formen skulle bereda trygghet mot förhastade och obetänkta beslut. Men för detta ändamål vore det inte heller i fråga om säljaren nödvändigt att allt som han utfäste i samband med föryttringen likställdes med denna. Beträffande utfästelser som inte vore av betydelse för frågan om äganderättens överflyttande saknades anledning att avvika från den fulla avtalsfrihetens eljest gällande grundsats, hävdade LB.[99]

I 1947 års jordabalksförslag intogs ju en alldeles motsatt ståndpunkt; de för köp uppställda formfordringarna skulle gälla köpeavtalet i dess helhet och villkor som inte intagits i köpehandlingen skulle följaktligen vara utan verkan. De bestämmande tankegångarna bakom LBs hållning i denna del var följande. Det kunde förefalla alltför strängt — hette det — att underkänna giltigheten av ett muntligt köpevillkor, när detta i det särskilda fallet kunnat styrkas i rättegång. Å andra sidan vore det av vikt att kontrahenternas rättigheter och skyldigheter bleve så klart fixerade som möjligt. I fastighetsköpets natur låge att avtalet ofta föreginges av långvariga överläggningar rörande kontrahenternas åtaganden i samband med köpet; den skriftliga formen vore påkallad för att fastslå den slutliga innebörden av de olika köpevillkoren och göra parternas mellanhavanden otvetydiga. Ett dylikt formkrav, som beträffande det allmänna varuutbytet skulle te sig onödigt tyngande, vore i fråga om fastighetshandeln med dess mindre rörliga karaktär förenat med väsentliga fördelar. Därtill komme att det med hänsyn till den fasta egendomens nationalekonomiska betydelse vore från allmän synpunkt av intresse, att de olika köpevillkoren vore tillgängliga och synbara. LB hade därför inte ansett skäl föreligga att frångå den då tillämpade regeln, att avtalet i dess helhet skulle upprättas i skriftlig form, utan föresloge, att köpevillkor som inte intoges i köpehandlingen skulle vara utan verkan. Föreskriften om att köpevillkoren skulle uttömmande anges i köpehandlingen finge dock inte tolkas så bokstavligt — fortsatte LB — att omständigheter i samband med köpet vilka inte framginge av köpehandlingen saknade all betydelse. Allmänna grundsatser om avtal, däribland bestämmelserna i lagen den 11 juni 1915 (nr 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, kunde i sin tillämpning på fastighetsköp medföra, att avtalet måste tolkas på ett sätt som strede mot dess lydelse eller att en kontrahent på grund av medkontrahentens muntliga försäkringar som sedan visade sig vara oriktiga erhölle ett skadeståndsanspråk eller rätt att frånträda avtalet. Dittillsvarande rättspraxis uppvisade åtskilliga rättsfall där domstolarna fäst vikt vid sådana moment i förhandlingarna om ett fastighetsköp vilka inte kommit till uttryck i det skriftliga avtalet.[1] LB funne sig emellertid inte ha anledning att föreslå några bestämmelser i denna fråga som för övrigt enligt LBs uppfattning snarast fölle inom området för avtals-

[99] LBs bet. 1908 s. 156 f.

[1] Se NJA 1917 s. 118, 1918 s. 199, 1921 s. 236, 1923 s. 9, 1934 s. 249 och 1936 s. 405; jfr not 92 å s. 258 här ovan.

lagen, särskilt lagens 33 §. Framdeles liksom dittills finge det anses böra överlämnas åt domstolarna att pröva i vad mån fastighetsköpets formbundenhet inverkade vid tillämpningen av allmänna grundsatser om avtal, menade LB.[2]

Jordabalksutredningen befattade sig inte alls med spörsmålet om formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet.[3]

I lagrådsremissen uppehöll sig departementschefen till en början vid spörsmålet om vad som vore förklaringen till att ett krav på total formbundenhet inte hade upprätthållits vid tillämpningen av 1 kap. 2 § ÄJB. Man kunde enligt departementschefen peka på flera faktorer av större eller mindre betydelse för den hållning som dåvarande rättspraxis kommit att inta. Den fria bevisprövningen och därmed en ganska fri tolkning av köpehandlingar kunde ha haft ett inflytande i riktning mot att domstolarna hade känt sig mindre bundna av köpehandlingarnas lydelse. Härtill komme en tydlig benägenhet hos domstolarna att lägga ökad vikt vid billighetssynpunkter. När ett formlöst biavtal i det särskilda fallet hade blivit behörigen styrkt, hade domstolarna tydligen som regel inte velat tillmäta de allmänna fördelarna av formbundenhetens upprätthållande större betydelse än nackdelarna i det enskilda fallet för endera kontrahenten av att det formlösa sidoavtalet bleve underkänt, menade departementschefen. När det nu gällde att ta ställning till vilken innebörd som köpeavtalets formbundenhet borde äga i förevarande avseende, funne han det svårt att bortse från utvecklingen i rättspraxis. Det skulle onekligen möta betänkligheter — hävdade han — om man uppställde ett krav på formbundenhet som redan i dåvarande praxis hade visat sig svårt att upprätthålla. Vad LB anfört om önskvärdheten av att kontrahenternas rättigheter och skyldigheter fixerades och av att den slutliga innebörden av köpevillkoren klart fastsloges vore givetvis ett beaktansvärt skäl för ett krav på total formbundenhet. Det vore emellertid långt ifrån alltid som köpevillkoren ens med en regel om sådan formbundenhet erhölle den otvetydiga avfattning som framstode såsom formbundenhetens mål. Vidare kunde det ifrågasättas, huruvida handeln med fastigheter så markant skilde sig från övrig omsättning att ett krav på total formbundenhet skulle vara motiverat. Enligt departementschefens åsikt vore det "många mera värdefulla komplicerade objekt" som utgjorde lös egendom och följaktligen kunde omsättas formlöst. I den mån en fastighet inginge i en dylik överlåtelse, kunde köpehandlingen, trots att fastigheten kanske representerade en mycket ringa del av värdet, till följd av ett krav på total formbundenhet komma att belastas med alla villkor för överlåtelsen. En sådan konsekvens av kravet på total formbundenhet finge anses tyngande. Vidare kunde i fråga om många köpevillkor knappast påstås att det från allmän synpunkt skulle vara av intresse att de alltid finge inflyta i köpehandlingen. Mot angivna bakgrund kunde det enligt departementschefens mening inte uppställas ett krav på att alla köpevillkor skulle tas in i köpehandlingen. Departementschefen ville dock inte gå till den motsatta ytterlighet som närmast

[2] SOU 1947: 38 s. 151 ff.
[3] Se SOU 1963: 55 s. 269 f. och 452 f.

representerades av 1909 års jordabalksförslag.[4] En medelväg borde sökas, innebärande att i köpehandlingen skulle intas de delar av avtalsinnehållet vilka hade sådan betydelse för äganderättsövergången eller lagfarten eller eljest från allmän synpunkt att det vore motiverat att underkasta dem kravet på köpeavtalets formbundenhet. Ett så avvägt krav på formbundenhetens räckvidd beträffande avtalsinnehållet borde — menade departementschefen — kunna upprätthållas med större stränghet och konsekvens än ett krav på total formbundenhet. I lagtexten borde uppräknas vilka köpevillkor som sålunda måste tas in i köpehandlingen.[5]

Fortsättningsvis angav departementschefen vilka arter av villkor som i enlighet med den av honom förordade avvägningen av kravet på formbundenhetens räckvidd beträffande avtalsinnehållet borde obligatoriskt vara intagna i köpehandlingen. Vad denna i första hand borde innehålla — uttalade han — vore "de uppgifter som anses utgöra minimikraven, köpets typklausuler".[6] Till "minimikraven", "typklausulerna", brukade räknas uppgift om parterna, fastigheten och köpeskillingen samt säljarens överlåtelseförklaring.[7] Dessa uppgifter borde alltså krävas för att ett giltigt köp över huvud taget skulle anses ha kommit till stånd, summerade departementschefen. "Övriga köpevillkor" som, i den mån kontrahenterna hade avtalat därom, borde intas i köpehandlingen vore främst sådana som kunde medföra att köpet hävdes, d. v. s. villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd hade gjorts beroende. Vidare komme säljarens ansvar för konkreta fel att såsom i dåvarande rätt vara beroende av att

[4] Som framgått här ovan begränsade sagda jordabalksförslag kravet på formbundenhet till att avse enbart överlåtelseförklaringen och de villkor som är av betydelse för äganderättens övergång.

[5] Prop. B s. 143 f. Det nu redovisade departementschefsanförandet utmynnade egentligen i konstaterandet, att i lagtexten borde uppräknas vilka villkor som måste tas in i köpehandlingen "för att bli giltiga". De citerade orden, vilka uteslutits i förevarande redovisning av departementschefsanförandet, skulle kunna verka vilseledande. Såsom mycket riktigt avspeglas i det fortsatta departementschefsanförandet — se härom nedan — blir nämligen effekten av att kravet på villkorens intagande i köpehandlingen åsidosätts olika alltefter huruvida fråga är om villkor enligt 4 kap. 1 § eller villkor enligt 4 kap. 3 §. Beträffande den senare kategorien villkor blir effekten, att villkoren blir ogiltiga; beträffande den förra kategorien åter blir effekten att köpet blir ogiltigt.

[6] Termen typklausuler såsom beteckning på köpeavtalets essentialia negotii har hämtats från Benckert i Festskrift tillägnad Birger Ekeberg s. 76. Jfr Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 57 ff. Det torde emellertid kunna ifrågasättas, huruvida "typklausuler" är en adekvat term i detta sammanhang. "Klausul" torde förutsätta ett tankeinnehåll och synes därför lämpa sig mindre väl som en term vilken såsom i förevarande sammanhang syftar bl. a. på säljares och köpares namn samt på fastighetens individualisering.

[7] I och med att departementschefen angav det enligt 4 kap. 1 § obligatoriska avtalsinnehållet i dess helhet, har han som synes överskridit ramen för den problematik han själv rubricerat såsom "formkravet beträffande köpevillkor". Uppgiften om vilken fastighet som avses är knappast något avtalsvillkor ens i den vidaste betydelsen av termen villkor; uppgiften utpekar i stället själva avtalsobjektet. Uppgiften om vilka som är kontrahenter torde lika litet kunna inbegripas under termen villkor. Jfr not 93 å s. 258 här ovan.

säljaren lämnat garanti eller gjort utfästelse angående fastighetens beskaffenhet i visst hänseende; vikten av att hävningsförbehåll komme till klart uttryck i köpehandlingen motiverade att också en dylik av säljaren lämnad garanti eller utfästelse omfattades av kravet på intagande i köpehandlingen. Ett av säljaren uppställt förbehåll, att han inte skulle stå hemul, vore av betydelse inte bara i förhållandet kontrahenterna emellan. Genom förbehållet bleve säljaren fri från hemulsansvar även i förhållande till blivande köpare av fastigheten. Från bevissynpunkt syntes det därför lämpligt, att förbehållet toges in i köpehandlingen. En särskild typ av köpevillkor som borde ges publicitet vore sådana förbehåll som i något hänseende inskränkte köparens rätt att förfoga över fastigheten, vare sig genom överlåtelse eller genom upplåtelse av begränsade sakrätter. De regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning som JB innehölle[8] medförde, att ett sådant förbehåll lätt bleve verkningslöst, om det inte hade tagits in i köpehandlingen och antecknats i fastighetsboken.[9] Det syntes därför lämpligt att förbehållet, såsom i dåvarande rätt, för sin giltighet gjordes beroende av att det toges med i köpehandlingen. Den räckvidd beträffande köpevillkoren som kravet på fastighetsköpets formbundenhet sålunda skulle erhålla finge anses — sammanfattade departementschefen — i stort sett täcka de fall där kravet på formbundenhet hade upprätthållits i dåvarande praxis.[10] Det finge anses vara av värde för kontrahenterna att i lagtexten finna angivet vilka villkor som "oundgängligen måste"[11] tas in i köpehandlingen. Ovissheten om formbundenhetens räckvidd borde därför med sagda legislativa utformning bli mindre än dittills, slutade departementschefen.[12]

Departementschefens sålunda redovisade överväganden i lagrådsremissen utmynnade alltså i ståndpunkten, att köpevillkor som inte intagits i köpehandlingen skulle vara ogiltigt, om det innebär 1) att förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor,[13] 2) att säljaren gör utfästelse angående fastighetens beskaffenhet i visst hänseende, 3) att säljaren inte skall bära hemulsansvar eller 4) att köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränks. En lagregel i enlighet med denna ståndpunkt upptogs i 4 kap. 3 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

Såsom en särskilt besvärlig fråga inom ramen för bestämningen av formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet framstod spörsmålet, huruvida utfästelser rörande fastighetens beskaffenhet måste intas i köpehandlingen för att vinna beaktande, och som kunde förutses ägnade lagrådet betydande uppmärksamhet åt just detta spörsmål vid sin granskning av lagrådsremissen. Bak-

[8] Se 18 kap.
[9] Jfr 18 kap. 8 § och 20 kap. 14 §.
[10] Ang. uppgift om köpeskillingen i dåvarande praxis se ovan. Lagrådet konstaterade, att JB i denna del innebär en skärpning; se prop. A s. 208.
[11] Såsom antytts i not 5 å s. 262 blir innebörden av de citerade orden "oundgängligen måste" olika alltefter huruvida fråga är om villkor som inbegrips under de enligt 4 kap. 1 § obligatoriska innehållselementen eller villkor enligt 4 kap. 3 §.
[12] Prop. B s. 144 f.
[13] "Villkor" i den trängre meningen givetvis; se not 93 å s. 258 här ovan.

grunden för lagrådets uttalanden i ämnet var innehållet i 19 och 20 §§ sådana dessa paragrafer löd i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. Angående sagda lydelse och dess närmare innebörd må här hänvisas till vissa avsnitt i den följande framställningen, nämligen dels vad som anförs vid rubriken till 4 kap:s underavdelning "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" dels kommentaren till 4 kap. 19 § i JBs slutliga version. Enligt 19 § i det remitterade förslagets avfattning ägde köparen häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen samt dessutom erhålla ersättning för skada, om fastigheten vid köpet var behäftad med fel eller brist av väsentlig betydelse som köparen inte kände till eller med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt rimligen bort räkna med; ersättning för skada skulle dock utgå endast om säljaren ägde eller bort äga kännedom om felet eller bristen, och om skadan vore av ringa betydelse, skulle köpet få hävas endast om säljaren förfarit svikligt. I anslutning härtill utsade 20 § i det remitterade förslagets avfattning att, om köpehandlingen innehölle utfästelse av säljaren i fråga om fastigheten och fastigheten inte motsvarade utfästelsen, köparen likaledes ägde häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen samt dessutom erhålla ersättning för skada; om skadan vore av ringa betydelse, finge köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt. Huruvida utfästelse enligt 20 § i det remitterade förslaget skulle behöva intas i köpehandlingen för att vinna giltighet vore enligt lagrådet av betydelse för felbegreppet vid köp av fast egendom, d. v. s. för köparens möjligheter över huvud taget att framställa krav på grund av fastighetens skick. Det vore också i fråga om utfästelser rörande fastighetens beskaffenhet som i praxis de största svårigheterna hade yppat sig att förena kravet på formbundenhet med vad som i det särskilda fallet syntes rimligt och rättvist. Av allmänna avtalsrättsliga grundsatser finge anses följa — framhöll lagrådet bl. a. — att vad som hade uttalats muntligen vid ett fastighetsköp kunde utgöra anledning till köpeavtalets ogiltighet enligt reglerna i avtalslagen eller ligga till grund för tillämpning av förutsättningsläran.[14] Muntliga uttalanden av säljaren kunde vidare ha relevans i den mån de fritoge säljaren från ansvar för fastighetens beskaffenhet i ett sådant hänseende som köparen ägde påtala utan stöd av skriftlig utfästelse. Inte sällan finge emellertid en viss förklaring från säljarens sida anses innefatta både fritagande från ansvar och utfästelse; angåves en fastighet ha viss egenskap, kunde detta sägas innebära, att säljaren utfäste att den vore av den angivna beskaffenheten, men också, att han fritoge sig från anspråk på bättre skick än som hade angetts. Det finge ofta anses vara svårt att säga, huruvida en uppgift hade den ena eller den andra innebörden. De sålunda antydda svårigheterna att skilja en utfästelse vilken såsom muntlig saknade verkan från uttalanden som otvivelaktigt kunde äga relevans skulle bortfalla, om

[14] I vilken mån ogiltighet enligt avtalslagen eller förutsättningsläran skulle kunna grundas på muntlig överenskommelse ang. bestämmelse som inbegrips i jordabalkslagstiftningens uppräkning av vad som måste intas i köpehandlingen för att bli giltigt är väl å andra sidan även det ett spörsmål av sådant slag att det inte inbjuder till ett kategoriskt ställningstagande.

man toge bort kravet på att utfästelser skulle intas i köpehandlingen. För bibehållande av kravet hade departementschefen åberopat bl. a. — erinrade lagrådet — det särskilda skälet, att ett villkor som kunde medföra att köpet hävdes borde komma till uttryck i köpehandlingen. I anledning därav ville lagrådet anmärka, att hävning kunde komma till stånd inte blott i fall av utfästelse utan också i alla de fall då enligt särskilda bestämmelser i kapitlet hävande kunde ske ehuru utfästelse i köpehandlingen inte hade gjorts. Uti de sistnämnda fallen gåve köpehandlingen ingen vägledning för ett bedömande, huruvida hävande kunde äga rum. Skillnad av någon egentlig betydelse syntes knappast föreligga mellan dessa fall och utfästelsefallen.[15] Det kunde enligt lagrådet förmodas att, även om utfästelser rörande fastighetens beskaffenhet inte skulle omfattas av kravet på intagande i köpehandlingen, viktigare utfästelser likväl komme att intas. Detta vore nämligen det bästa sättet att trygga bevisningen, tillades det. Sammanfattningsvis uttalade lagrådet, att enligt dess mening övervägande skäl i och för sig talade för att kravet på intagande i köpehandlingen inte skulle omfatta utfästelser från säljarens sida rörande fastighetens beskaffenhet.[16]

Vid sitt ställningstagande till lagrådets synpunkter i ämnet medgav departementschefen inledningsvis, att det i fråga om utfästelser rörande fastighetens beskaffenhet hade i praxis yppat sig stora svårigheter att förena kravet på formbundenhet med vad som i det särskilda fallet syntes rimligt och rättvist. Också enligt departementschefens mening förtjänade dessa erfarenheter stort beaktande. En avvägning måste ske mellan å ena sidan den allmänna fördel som det innebure att kontrahenternas rättigheter och skyldigheter genom krav på formbundenhet bleve så klart fixerade som möjligt och å andra sidan intresset av att i varje enskilt fall uppnå ett resultat som syntes rimligt och rättvist. Såtillvida beaktades emellertid detta intresse i det remitterade förslaget som köparen i vissa situationer tillerkänts rätt att göra påföljder gällande mot säljaren på grund av fel eller brist i fastigheten oberoende av om någon utfästelse hade lämnats. I detta hänseende innebure det remitterade förslaget en väsentlig skärpning av säljarens ansvar i förhållande till vad som ansåges gälla enligt dåvarande rätt. Möjligheterna för köparen att vinna rättelse trots att skriftlig utfästelse inte lämnats skulle därför ändå komma att öka. Det skulle

[15] Lagrådets argumentation på just denna punkt utlöser viss tvekan. Såsom redovisats kunde lagrådet för sin del inte se någon skillnad mellan omständigheter som ex lege medför köpeavtalets hävande och omständigheter som enbart till följd av överenskommelse mellan kontrahenterna i det kasuistiska avtalet medför köpets hävande. Departementschefens åsikt, att omständigheter av det senare slaget borde genom intagande i köpehandlingen vinna en med ex-lege-omständigheterna jämförbar publicitet, underkändes som framgått av lagrådet.

[16] Prop. A s. 208 ff. Lagrådet tillfogade, att en förutsättning för att formkravet skulle slopas måste vara, att inte därigenom lösningen försvårades av frågan vilka regler som skulle gälla för att fel i fastigheten skulle anses föreligga. Sagda förutsättning finge emellertid inte anses brista, hävdade lagrådet och hänvisade därvid till sina uttalanden med direkt anknytning till 19 och 20 §§ i det remitterade departementsförslagets version; se prop. A s. 210. Jfr kommentaren här nedan till 4 kap. 19 § i JBs slutliga version.

dock inte förnekas — framhöll departementschefen — att de i det remitterade departementsförslaget upptagna reglerna kunde vålla vissa svårigheter i rättstillämpningen och att den med kravet på formbundenhet åsyftade allmänna fördelen i motsvarande mån kunde gå förlorad.[17] Ett uppgivande av kravet på formbundenhet beträffande utfästelser finge, hette det vidare, enligt den av lagrådet med anknytning till 19 och 20 §§ i det remitterade departementsförslagets version[18] förordade ordningen som följd att till grund för köparens anspråk på rättelse kunde läggas inte bara vad som vore att betrakta som utfästelser utan även vad omständigheterna i övrigt berättigat köparen att räkna med. Såtillvida finge köp av fast egendom sin särskilda karaktär som utgångspunkten skulle vara, att fastigheten såldes sådan den är och att följaktligen köparen för att trygga sig finge verkställa undersökning. Säljaren svarade dock för vad han kunde anses ha utfäst och vidare vore han ansvarig för att fastigheten vore sådan som köparen ägde räkna med på grund av vad som hade avhandlats vid köpet. Men härutöver finge säljaren enligt lagrådets förslag ett ansvar när en bristfällighet förelåge beträffande något som inte hade berörts vid köpet, försåvitt bristfälligheten vore sådan att köparen enligt sakens natur inte haft anledning räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid undersökning. Departementschefen sade sig dela lagrådets uppfattning, att ett uppgivande av kravet på formbundenhet beträffande utfästelser borde leda till att säljarens ansvar utvidgades till att omfatta även omständigheter som inte kunde anses innefatta utfästelser. Principiell överensstämmelse skulle därigenom komma att råda mellan köp av fast och köp av lös egendom. Detta finge i och för sig anses vara en vinning. Mot den av lagrådet föreslagna ordningen talade främst att den kunde ge upphov till osäkerhet rörande avtalets innehåll med åtföljande risk för tvister.[19] Departementschefen trodde dock, att den synpunkten inte borde tillmätas alltför stor betydelse. Hänsyn borde också tas till den kritik lagrådet i övrigt riktade "mot ordningen i det remitterade förslaget".[20] Med hänsyn till det anförda hade departementschefen funnit övervägande skäl tala för lagrådets rekommendation i ämnet. Departementschefen hade därför låtit kravet på formbundenhet beträffande utfästelser utgå.[21]

[17] För närmare inblick i det remitterade departementsförslagets felregler må här ånyo hänvisas till vissa avsnitt i den följande framställningen, nämligen dels vad som anförs vid rubriken till 4 kap:s underavdelning "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" dels kommentaren till 4 kap. 19 § i JBs slutliga version.
[18] Se därom kommentaren till 4 kap. 19 § i JBs slutliga avfattning.
[19] Jfr vad som anmärkts i not 15 å s. 265 här ovan. Se även tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 197.
[20] Det är väl något tveksamt varpå de citerade orden syftar. Antingen kan departementschefen ha menat, att den lagrådsargumentation som inte jävas av hans nyss anförda invändning är så stark, så att den trots allt berättigar till ett ställningstagande i enlighet med lagrådets rekommendation. Eller också — och det är kanske troligast — åsyftade departementschefen med "lagrådets i övrigt riktade kritik mot ordningen i det remitterade förslaget" lagrådets mot departementsförslagets felregler inriktade kritik.
[21] Prop. A s. 395 f.

Också vid riksdagsbehandlingen deklarerades att den av lagrådet förordade ståndpunkten finge anses innebära en lämplig avvägning av de intressen som här stode mot varandra. Man hade att räkna med att den sålunda föreslagna ordningen skulle vara bättre ägnad än dåvarande rätt att driva fram koncentrerade och sakliga förhandlingar mellan säljare och köpare. Vetskapen om att även muntliga utfästelser vore bindande måste nämligen antas göra säljaren försiktig med vad han yttrar om fastighetens beskaffenhet.[22]

Föreskriften, att säljarens utfästelser rörande fastighetens beskaffenhet skulle vara underkastade kravet på formbundenhet, blev följaktligen inte upptagen i JB. Övriga tre i det remitterade departementsförslaget angivna kategorier av köpevillkor vilka skulle lyda under kravet på formbundenhet återfinns däremot jämväl i JBs slutliga version. Se därom 3 § jämte kommentar.

Formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar. Redan i avsnittet angående rättsutvecklingen fram t. o. m. 1734 års lag har antytts att bruket av dubbla köpehandlingar, vilket hade blivit mycket vanligt under 1800-talet, var främmande för sagda lag.[23] Detta förhållande kom givetvis att få sin betydelse såvitt rörde spörsmålet i vilken mån de i ÄJB uppställda formkraven i fråga om fastighetsköpet skulle vara uppfyllda när mer än en enda köpehandling begagnades. ÄJB fordrade ju inte annat för giltigt köp än att det förelåg en handling som tillgodosåg de i balkens 1 kap. 2 § angivna formkraven. Vilken utformning man hade skänkt handlingens innehåll var i övrigt likgiltigt; hur handlingen hade betecknats var även det utan betydelse. Framgick inte annat av handlingen än att säljaren definitivt avhänt sig fastigheten till köparen, kunde denne få lagfart på sitt förvärv och därmed full förfoganderätt över fastigheten. Om köparens rätt till fastigheten hade enligt handlingen gjorts beroende av visst villkor, erfordrades inte enbart på grund därav att ytterligare någon köpehandling upprättades; köparen kunde på annat sätt styrka i lagfartsärendet, att villkoret hade uppfyllts. Ingenting hindrade emellertid kontrahenterna från att upprätta ytterligare en köpehandling vari det ifrågavarande villkoret inte längre togs upp, något som möjliggjorde att köparen då kunde få lagfart på fastigheten genom att förete endast den sist upprättade handlingen. Nyss angivna förfarande gjordes ofta obligatoriskt på så sätt, att i köpehandlingen föreskrevs att ytterligare köpehandling skulle upprättas när visst villkor hade uppfyllts. Bruket att använda dubbla köpehandlingar förekom, liksom alltjämt är fallet, vanligen i den modellen att kontrahenterna först skrev en såsom köpekontrakt betecknad handling, som innehöll alla avtalsvillkoren, och säljaren därefter, när köpeskillingen hade erlagts eller annat villkor uppfyllts, utfärdade den för lagfarten erforderliga handlingen, i regel ett köpebrev. Ett köpebrev innehöll, och innehåller, vanligen — förutom uppgift om fastigheten, kontrahenternas namn och köpeskillingen — säljarens kvittering av köpeskillingen samt förklaring att fastigheten överlåts på köparen. Rent praktiskt har bruket av dubbla

[22] Tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 197.

[23] Se LBs bet. 1908 s. 555, SOU 1947: 38 s. 144 f., Malmström i SvJT 1941 s. 239 ff., Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 20 ff., samme förf., Fastighetsköp s. 21, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 101 ff. samt prop. B s. 146.

köpehandlingar haft den betydelsen, att säljaren genom möjligheten att innehålla köpebrevet kunnat förmå köparen att fullgöra sina åtaganden enligt köpekontraktet. Oftast har säljaren avhänt sig fastigheten definitivt först genom utfärdandet av köpebrevet; med företeende av köpekontraktet har köparen endast kunnat erhålla vilande lagfart. Eftersom skyldigheten att söka lagfart ansågs inträda först när köpet hade blivit fullbordat,[24] kom köpebrevet att utgöra det i praktiken viktigaste dokumentet i lagfartsärendet. Köpebrevet uppfyllde ju vanligen formkraven enligt 1 kap. 2 § ÄJB, där såsom nämnts i det föregående enbart säljarens underskrift på köpehandlingen krävdes. Om köpebrevet inte hänvisade till någon tidigare köpehandling, kunde lagfart följaktligen meddelas på grundval av köpebrevet. Köpebrevet utgjorde emellertid i enlighet med sitt ordinära innehåll bara ett bevis om att köpeskillingen erlagts.[25] Även om det nu beskrivna förfarandet med en kombination av ett grundläggande köpekontrakt och ett bekräftande köpebrev var mycket vanligt, fanns dock fall där bara en enda handling upprättades benämnd köpebrev. Att en såsom köpebrev betecknad handling har lagts till grund för lagfarten betyder alltså inte med nödvändighet, att kontrahenterna också upprättat ett köpekontrakt eller en grundläggande handling av jämförbart slag. Förfarandet med en enda köpehandling som fått köpebrevets form och innehåll torde ha varit mycket vanligt vid okomplicerade fastighetsöverlåtelser.[26]

I 1947 år jordabalksförslag, som ju lanserade kravet att köpehandling skulle underskrivas av såväl köparen som säljaren, hade visst undantag härvidlag upptagits med hänsyn till bruket av dubbla köpehandlingar. Undantaget innebar att, om särskilt köpebrev upprättats till bevis om att köpeskillingen guldits eller att annat villkor uppfyllts, köparens underskrift inte skulle behövas på köpebrevet; likaså skulle i fråga om detta inte upprätthållas kravet på bevittnande.[27] Motiveringen för undantagsstadgandet var, att en bindande överlåtelse hade kommit till stånd redan genom köpekontraktet. Köpebrevet hade i realiteten närmast karaktären av kvitto på köpeskillingen eller bevis att ett i

[24] Se SOU 1960: 25 s. 712 f. och NJA 1907 s. 585 jämte där anmärkta äldre rättsfall. Jfr framställningen i det följande.

[25] I prop. uttalades vid analysen av vad som var gällande rätt före JBs ikraftträdande att säljaren torde i princip ha varit oförhindrad att åberopa annnat i den grundläggande köpehandlingen intaget hävningsförbehåll än sådant som anknöt till köpeskillingens erläggande, fastän köparen fått lagfart på ett sedermera utfärdat köpebrev (se B s. 146). Det synes emellertid vara tveksamt, huruvida man verkligen vågar göra ett så bestämt uttalande ang. dåvarande rätts innebörd; se härom Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 122 f. och samme förf., Fastighetsköp s. 85; jfr Undén. Svensk sakrätt II: 1 s. 103 f. — Ang. bruket av dubbla köpehandlingar i hägnet av ÄJB och ang. därvid iakttagen rätt och kutym, se allmänt LBs bet. 1908 s. 159 f. och 556, Malmström i SvJT 1941 s. 247 ff., SOU 1947: 38 s. 153 f., 175 (under 5 §) och 175 f. (under 6 §), Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 20 ff., 100 f. och 122 f., samme förf., Fastighetsköp s. 21 ff., 74, 76, 81 och 84 f., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 102 ff. samt prop. B s. 145 f.

[26] Se t. ex. Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 104, Vahlén, Fastighetsköp s. 24 f. och prop. B s. 146.

[27] 4 kap. 1 § tredje st. i 1947 års jordabalksförslag och det därmed överensstämmande stadgandet i 4 kap. 1 § tredje st. första p. i 1960 års förslag.

kontraktet upptaget villkor blivit fullgjort. Att för framtiden fordra köparens underskrift även på en sådan handling syntes vara ett opåkallat ingrepp i en gammal sedvänja, ett ingrepp som stundom skulle kunna leda till obilliga resultat. För köpets giltighet borde följaktligen vara tillräckligt att köpekontraktet underskreves av båda kontrahenterna.[28] Att fordra bestyrkande av vittnen beträffande köpebrev av ifrågavarande art skulle också det innebära en onödigt tyngande formalitet, då ju redan genom köpekontraktet en bindande överlåtelse kommit till stånd och avtalet i och med kontraktets bevittnande erhölle nödig offentlighet.[29]

Uti 1909 års jordabalksförslag hade i lagfartskapitlet[30] upptagits bestämmelser angående från vilken utgångspunkt tiden för lagfarts sökande skulle räknas. Huvudregeln överensstämde med stadgandet i 2 § av 1875 års lagfartsförordning, att utgångspunkten för beräkningen skulle vara den dag då "fånget skedde". Bland undantagsreglerna märktes föreskriften[31] om att, därest överlåtelse av fast egendom vore beroende av villkor, tid för lagfarts sökande skulle räknas från det villkoret blivit uppfyllt. Föreskriften i fråga var närmare kommenterad i motiven. Där erinrades om att fångeshandling som innefattade endast villkorlig överlåtelse av äganderätt inte finge föranleda beviljad lagfart, innan det hade visats, att villkoret blivit uppfyllt. Härav syntes böra följa — menade LB — att i sådant fall inte heller skyldighet att söka lagfart borde inträda förrän förvärvarens äganderätt blivit ovillkorlig. Det hade därför funnits påkallat att genom uttrycklig undantagsföreskrift utesluta den allmänna regeln angående lagfartstidens utgångspunkt från tillämpning på villkorliga överlåtelser. Sin förnämsta betydelse komme denna undantagsföreskrift att erhålla för sådana fall, då fast egendom förvärvats genom köpekontrakt vari bestämts att särskilt köpebrev skulle utfärdas sedan köparen erlagt köpeskillingen eller fullgjort annat åtagande. Tiden för köparens skyldighet att lagfara skulle då enligt jordabalksförslaget räknas från det han hade fått köpebrev å egendomen.[32]

De i 1947 års jordabalksbetänkande presenterade inledande kapitlen befattade sig inte med lagfartsskyldighetens reglerande. Frågan om utgångspunkten för lagfartstiden aktualiserades följaktligen först i 1960 års jordabalksbetänkande. LB stannade därvid för den huvudregeln, att tiden skulle räknas från upprättandet av "den handling varå förvärvet grundas (fångeshandlingen)".[33] Utgångspunkten syntes härigenom bli väsentligt klarare bestämd än enligt lagfartsförordningens regel, att tiden löpte från det "fånget skedde", anfördes det i motiven.[34] Från ifrågavarande huvudregel om att lagfartstidens utgångspunkt vore dagen för fångeshandlingens upprättande gjordes inte något undantag beträffande förvärv som är beroende av villkor. Tvärtom meddelades i lagtexten ett uttryckligt besked om att, ifall förvärv vore beroende av villkor,

[28] SOU 1947: 38 s. 153 f.
[29] SOU 1947: 38 s. 155.
[30] Närmare bestämt i 15 kap. 2—5 §§.
[31] Upptagen i 15 kap. 4 §.
[32] LBs bet. 1908 s. 274.
[33] 28 kap. 2 § första st. i 1960 års jordabalksförslag.
[34] SOU 1960: 25 s. 712.

myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, det oberoende härav skulle åligga förvärvaren att söka lagfart;[35] tidpunkten för lagfartspliktens inträde skulle alltså inte påverkas av dylika omständigheter. Uti motiveringen för sitt ställningstagande på denna punkt framhöll LB, att lagfartsförordningen inte innehölle någon särskild bestämmelse om lagfartstidens utgångspunkt beträffande förvärv som vore beroende av villkor; enligt rättspraxis ansåges emellertid i sådana lägen, då köpekontrakt innehölle föreskrift att köpebrev skulle utfärdas sedan visst villkor hade uppfyllts, tiden börja löpa först från köpebrevets dag.[36] Det vore å andra sidan inte någon allmän princip — yttrade LB apropå den i 1909 års jordabalksförslag upptagna specialbestämmelsen angående villkorlig överlåtelse och de till förmån för densamma förebringade skälen — att lagfartsplikten inträdde först när lagfartsansökan kunde beviljas; sålunda vore exempelvis det förhållandet, att fångesmannen inte hade lagfart, utan inverkan på förvärvarens lagfartsskyldighet. Enligt LBs mening kunde vissa allmänna intressen åberopas till stöd för att lagfartstiden även i fråga om villkorliga förvärv borde räknas från fångeshandlingens upprättande. Så kunde med en dylik regel kontrollen över att lagfartsskyldigheten iakttoges göras väsentligt mera effektiv än om tiden räknades först från villkorets uppfyllande. I LBs förslag hade förutsatts — erinrades det — att laga köpevittne periodvis skulle till inskrivningsdomaren insända förteckning över bevittnade överlåtelsehandlingar. På detta sätt komme alltså inskrivningsdomaren att beträffande varje överlåtelse få kännedom om dagen för fångeshandlingens upprättande. Någon motsvarande upplysningskälla rörande den tidpunkt, då ett villkor hade uppfyllts, stode däremot inte till buds. Övervakningen av lagfartspliktens fullgörande skulle inte blott bli mera effektiv utan säkerligen också kräva väsentligt mindre arbete, om i dessa fall utgångspunkten för lagfartstidens beräkning vore dagen för fångeshandlingens upprättande. I vissa hänseenden kunde det emellertid — medgav LB — ur förvärvarens synvinkel te sig olägligt att lagfart å ovillkorliga och därmed likställda förvärv måste sökas innan villkoret hade uppfyllts eller tillstånd erhållits. En dessförinnan gjord lagfartsansökan måste nämligen förklaras vilande, vilket medförde att förvärvaren i fall då sedermera villkoret uppfylldes eller tillstånd meddelades åsamkades besvär och kostnader för fullföljd av ansökan. Ifrågavarande besvär och kostnader vore dock ganska obetydliga. Beaktas borde också att ansökan vore förenad med rättsliga fördelar för förvärvaren. Detta gällde visserligen inte i sådana fall då förvärvet efter lagfartsansökan förfölle till följd av att villkoret inte uppfylldes eller tillstånd inte erhölles; förvärvaren finge här inte någon nytta av de kostnader som föranletts av hans lagfartsansökan. Härvid vore kostnaderna i själva inskrivningsärendet inte av någon större praktisk betydelse. Lagfartsstämpeln kunde däremot uppgå till avsevärt belopp. Den olägenhet som i sagda hänseende skulle vara förbunden med lagfartsplikt för villkorliga och därmed

[35] 28 kap. 2 § andra st.

[36] LB hänvisade här till NJA 1907 s. 585 och där anmärkta äldre rättsfall; se not 24 å s. 268 här ovan. Jfr dock även NJA 1955 s. 449 (med värdefulla rättsutvecklingar av justitieråden Romanus och Nordström).

likställda förvärv kunde emellertid avlägsnas genom att restitution av erlagd lagfartsstämpel medgåves i situationer varom nu vore fråga, uttalade LB.[37]

LBs jordabalksförslag av år 1947 och år 1960 upptog i 4 kap. ytterligare två stadganden som hänförde sig till bruket av dubbla köpehandlingar. Dels gavs en tolkningsregel med avseende å det fallet, att i den grundläggande köpehandlingen funnes föreskrift om att särskilt köpebrev skulle utfärdas; en sådan föreskrift skulle anses innebära, att köpeskillingens erläggande gjorts till villkor för överlåtelsen.[38] Dels uppmärksammades det fallet, att överlåtelsen vore enligt den grundläggande köpehandlingen beroende av villkor och särskilt köpebrev utfärdades; köparens rätt skulle då inte vidare bero av villkoret, om det inte hade upptagits även i köpebrevet.[39] Motsvarande regel fanns för övrigt i 1909 års jordabalksförslag.[40] Önskade säljaren, att köpets fullbordan eller bestånd fortfarande skulle bero av något i köpekontraktet intaget villkor, vore han alltså nödsakad att upprepa vilkoret i köpebrevet eller genom tydlig hänvisning däri till kontraktets bestämmelser låta förstå att villkoret fortfarande skulle gälla.[41]

Jordabalksutredningen kom inte att beröra bruket av dubbla köpehandlingar.

Departementschefen framhöll i propositionen att, oaktat köpekontraktet rättsligt sett utgör den grundläggande handlingen, kontrahenterna ofta torde i köpebrevet se mera än bara ett kvitto på köpeskillingen eller ett erkännande av att visst villkor uppfyllts. Det finge t. ex. inte anses vara ovanligt att formbrist förelåge i fråga om köpekontraktet, medan däremot köpebrevet i regel vore upprättat med iakttagande av formkraven. Kontrahenterna lade stor vikt vid att säljaren genom utfärdande av köpebrevet definitivt avhände sig fastigheten, och köpebrevet finge ofta ensamt utgöra fångeshandling i lagfartsärendet.[42] Med den skärpning av formkraven vid fastighetsköp som föresloges i LBs jordabalksförslag av år 1947 och år 1960 — fortsatte departementschefen — hade LB anledning att särskilt överväga räckvidden av formkraven vid bruket av dubbla köpehandlingar. Eftersom LB emellertid i lagfartsfrågan stannat för att låta skyldigheten att söka lagfart inträda redan när köpekontraktet hade upprättats, vore det naturligt, att LB inte ville låta formkraven obetingat gälla också köpebrevet. Att köpebrevet skulle utfärdas t. ex. under medverkan av ett kvalificerat vittne vore under sådana förhållanden enbart betungande. Vittnet hade ju enligt LBs konstruktion redan medverkat vid upprättandet av kontraktet och anmält överlåtelsen till inskrivningsdomaren. Vanligen borde köparen redan ha sökt lagfart med företeende av kontraktet och fått ansökan härom förklarad vilande vid den tidpunkt, då säljaren hade att utfärda köpebrev. Genom köpebrevet erkände säljaren bara, att köpeskillingen hade er-

[37] SOU 1960: 25 s. 712 ff.
[38] 4 kap. 5 §. Jfr SOU 1947: 38 s. 174 f.
[39] 4 kap. 6 §.
[40] 4 kap. 2 § andra p.
[41] Se SOU 1947: 38 s. 175 f.
[42] En förutsättning för att så skulle kunna ske var — såsom påpekats här ovan vid kommenterandet av dåvarande rättsregler och kutym i fråga om dubbla köpehandlingar — att köpebrevet inte hänvisade till en tidigare köpehandling.

lagts eller annat villkor för köpet uppfyllts. Både kravet på köparens underskrift och vittneskravet borde därför enligt LBs mening helt kunna efterges i fråga om köpebrevet, rekapitulerade departementschefen. När det åter gällde köpevillkoren läte det sig förena väl med köpebrevets nyss angivna funktion att villkor varav förvärvet vore beroende måste tas upp också i köpebrevet, om förvärvet fortfarande skulle bero av villkoret. Vissa av skälen för LBs ståndpunkt i fråga om formkraven vid användandet av dubbla köpehandlingar funnes inte längre kvar beroende på avvikande ställningstaganden i departementsförslaget, fortsatte departementschefen. Kravet på kvalificerat köpevittne och regeln om sådant vittnes skyldighet att underrätta inskrivningsdomaren hade sålunda fått utgå. Som departementschefen komme att närmare utveckla i anslutning till lagfartskapitlet hade ytterligare skyldigheten att söka lagfart knutits till den tidpunkt, när köpet hade blivit definitivt.[43] I den nya situation som till följd av dessa förändringar hade uppkommit kunde det enligt departementschefen diskuteras att förbjuda bruket att upprätta dubbla köpehandlingar; säljarens intresse att hindra att köparen finge lagfart innan han hade erlagt köpeskillingen eller fullgjort andra åtaganden kunde tillgodoses på annat sätt. Men sedvänjan med de dubbla köpehandlingarna hade blivit så utbredd och fått sådan fasthet, att den enligt departementschefens mening fortfarande borde tillåtas. Å andra sidan borde dubbla köpehandlingar inte heller göras obligatoriska. Liksom dittills borde lagfart kunna erhållas, även om bara en enda köpehandling förelåge och detta oavsett om handlingen hade betecknats som köpekontrakt eller köpebrev eller på annat sätt. Det vore självklart, att denna handling måste uppfylla formkraven. En praktisk konsekvens av ifrågavarande ståndpunkt vore, att lagfart kunde erhållas på endast en köpehandling även när dubbla — eller flera — handlingar hade upprättats; men som förutsättning härför måste gälla, utom att handlingen uppfyllde formkraven, att den inte hänvisade till annan handling på sådant sätt att den andra handlingen bleve att anse såsom en bilaga. Det vanligaste fallet bleve sannolikt liksom dittills, att lagfart söktes med företeende av enbart köpebrevet.[44] Den lättnad som ett sådant förfarande innebure såväl för kontrahenterna som för inskrivningsmyndigheten vore uppenbar, hävdade departementschefen. Om lagfart söktes på köpebrevet, och köpekontraktet innehölle villkor varav förvärvet hade gjorts beroende samt avsikten vore, att förvärvet skulle bero av villkoret även efter köpebrevets utfärdande, vore det nödvändigt att kräva villkorets intagande också i köpebrevet. Kontrahent skulle annars kunna göra villkoret gällande utan hinder av meddelad lagfart. Vad övriga köpevillkor beträffade syntes något allmänt intresse inte kräva, att de toges upp även i köpe-

[43] Ang. JBs utgångspunkt för den tid inom vilken lagfart skall sökas, se 20 kap. 2 §. Huvudregeln, upptagen i paragrafens första st., stadgar samma utgångspunkt som motsvarande regel i 1960 års jordabalksförslag; se därom i det föregående. Andra st. i 20 kap. 2 § JB upptar undantag från huvudregeln. Det första undantaget avser just villkorliga överlåtelser; beträffande dessa föreskrivs att tiden för sökande av lagfart räknas från det förvärvet har blivit fullbordat.

[44] Det synes tveksamt, huruvida detta förfarande var "det vanligaste" under tiden före JBs ikraftträdande. Jfr den i det föregående gjorda analysen av dåvarande rätt vid bruket av dubbla köpehandlingar.

brevet. Några av dem bleve emellertid i praktiken utan verkan, om de inte hade antecknats i fastighetsboken, t. ex. villkor som inskränkte köparens rätt att förfoga över fastigheten.[45] I dessa fall låge det i säljarens intresse att antingen ta in villkoret i köpebrevet eller genom hänvisning i detta till köpekontraktet liksom enligt dåvarande rätt uppnå, att kontraktet företeddes i lagfartsärendet, uttalade departementschefen.[46]

Resultatet av departementschefens överväganden beträffande dubbla köpehandlingar blev följande. Liksom hade förutsatts i LBs jordabalksförslag av år 1947 och 1960 — och för övrigt även i 1909 års jordabalksförslag — skulle bruket av dubbla köpehandlingar även i fortsättningen vara tillåtet. Det i 1947 års och 1960 års förslag förordade eftergivandet av kraven på köparens underskrift och på bevittnande såvitt avsåg köpebrev utfärdat till bevis om att köpeskillingen guldits eller att annat villkor uppfyllts godtogs inte; i stället upptogs i JB — se härom 4 kap. 2 § i den slutliga versionen — uttrycklig föreskrift om att, ifall kontrahenterna upprättar mer än en köpehandling rörande ett och samma förvärv, minimiformkraven för fastighetsköp skall gälla också i fråga om den eller de ytterligare handlingarna.[47] Har vid användandet av dubbla köpehandlingar köpebrev utfärdats till bevis om att köpeskillingen betalats eller att annat i den grundläggande köpehandlingen intaget villkor uppfyllts, skall tiden för lagfarts sökande räknas först från dagen för köpebrevets utfärdande och inte som enligt 1960 års jordabalksförslag redan från dagen för den grundläggande köpehandlingens utfärdande. Den i jordabalksförslagen av år 1947 och år 1960 upptagna tolkningsregeln, enligt vilken, om i köpehandling har föreskrivits att köpebrev skall upprättas, förvärvet beror, därest annat inte avtalats, av att köpeskillingen erläggs, blev godtagen.[48] Accepterad blev likaså den i de båda sistnämnda jordabalksförslagen liksom i 1909 års jordabalksförslag meddelade regeln att, om förvärv enligt köpehandling är beroende av villkor samt säljare och köpare därefter upprättar köpebrev eller annan ytterligare handling angående förvärvet, detta alltjämt beror av villkoret endast om villkoret intas även i den senare handlingen.[49]

1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall upptaga köpeskillingen och innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, är det tillräckligt att denna anges.

Köp som icke uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltigt.

[45] Jfr 18 kap. 8 § och 20 kap. 14 § JB.
[46] Prop. B s. 147 ff.
[47] Jfr departementschefens uttalande i specialmotiveringen till föreskriften i fråga, prop. B s. 151.
[48] Se prop. B s. 160.
[49] Jfr det ovan redovisade departementschefsanförandet.

Motsvarigheter till detta lagrum var 1 kap. 2 § första stycket ÄJB samt 4 kap. 1 § i LBs jordabalksförslag av år 1909, år 1947 och år 1960 ävensom i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963.

Första stycket. Här anges vilka minimiformkrav som gäller för att ett giltigt köp skall anses ha kommit till stånd. Minimiformkraven är a) skriftlig form, b) underskrift av säljaren och köparen på handlingen, c) vissa obligatoriska innehållselement i handlingen.

Däremot kan lagrummet inte karakteriseras som att det lämnar ett klarläggande besked om vilka innehållselement som omfattas av det för köpet uppställda kravet på formbundenhet. Ett dylikt besked erhålls först vid samfällt studium av förevarande lagrum och 3 §. Att förevarande lagrum anger de obligatoriska innehållselementen utesluter ju inte ett stadgande, att andra element, ifall de ingår i köpeavtalet, skall vara underkastade det för köpet stipulerade kravet på formbundenhet. Det är ett stadgande av dylik art som möter i 3 §. Redan av det sagda förstås, att effekten av att annat innehållselement som ingår i avtalet inte har intagits i köpehandlingen knappast kan vara, att köpet är ogiltigt; effekten blir i stället, att elementet i fråga — villkoret — blir ogiltigt. Härom får hänvisas till den i det föregående lämnade allmänna framställningen angående formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet ävensom till 3 § jämte specialkommentar.

Ett spörsmål av stort intresse är, huruvida de i förevarande lagrum angivna minimiformkraven för att ett giltigt köp skall anses ha kommit till stånd jämväl utgör minimiformkrav för giltig annullering av köp.[1] Att det för fastighetsköp uppställda kravet på formbundenhet ävensom de närmare reglerna angående innebörden av sagda formbundenhet borde hänföra sig också till en annullering av köpet hävdades av LB i 1947 års jordabalksbetänkande. I sina överväganden på denna punkt utgick LB från den gestaltning formreglerna fick i 1947 års förslag (jfr det därmed i detta avseende överensstämmande 1960 års förslag). Kravet på skriftlig form medförde som konsekvens — anförde LB — att köpet inte kunde bringas att återgå blott genom en muntlig överenskommelse härom. Enligt dåvarande rätt, hette det vidare, ansåges köpet emellertid kunna annulleras på det sättet, att enligt kontrahenternas åsämjande köpehandlingen återställdes till säljaren eller förstördes; en förutsättning härför vore, att köparen inte dessförinnan hade sökt lagfart å sitt fång, i vilket fall tillika krävdes att överenskommelsen om återgång hade upprättats i den för köp föreskrivna formen.[2] Genom den av LB föreslagna regeln om laga köpevittnen finge emellertid frågan om sättet att annullera ett köpeavtal

[1] Annullering av köp sker genom återgång eller genom hävande. Ang. åtskillnaden mellan återgång av fastighetsköp och hävande av fastighetsköp se kommentaren till 4 §.

[2] Huruvida en annullering av fastighetsköp ens i sist angivna situation var allmänt uppfattad såsom underkastad kravet på formbundenhet är emellertid tveksamt. I ett senare sammanhang — se därom SOU 1960: 25 s. 762 ff. — påtalades att en mera fri syn på återkallelse av lagfartsansökan och tydligen också på annullerandet av den överlåtelse, varå ansökningen hade grundats, omfattades av vissa inom inskrivningsväsendet praktiserande jurister. Se även Vahlén, Fastighetsköp s. 91 f.

anses ha kommit i ett annat läge, menade LB. Det vore inte förenligt med grunderna för institutet laga köpevittne att godkänna de metoder för annullering som ditintills hade praktiserats. Särskilt skulle därigenom det med institutet förbundna syftet att stärka lagfartskontrollen komma att förfelas. Köpeavtalet borde därför kunna bringas att återgå endast i den ordning som föreskrivits för dess slutande. Att detta vore innebörden av 1947 års jordabalksförslag behövde inte komma till särskilt uttryck i lagtexten, slutade LB.[3]

Ett i viss mån liberalare betraktelsesätt röjdes på denna punkt i 1960 års jordabalksbetänkande. Med avseende på annullering i form av återgång anfördes där att, om köpekontrahenterna hade överenskommit om återgång av ett köp som vore behäftat med en uppenbar ogiltighetsanledning, det inte syntes följdriktigt att behandla överenskommelsen som en överlåtelse från köparen till säljaren. Här borde överenskommelse om återgång kunna träffas med verkan att köparen bleve befriad från att söka lagfart. Detsamma syntes böra gälla om i ett fall, då frågan om förvärvets giltighet kunde vara tveksam, den ene kontrahenten för undvikande av rättegång hade medgett den andres krav på återgång.[4]

Propositionen innehöll uttalanden angående annulleringens form vilka får anses ha gett klart besked om att departementschefen inte anslöt sig till den i 1947 års jordabalksbetänkande deklarerade uppfattningen uti ifrågavarande ämne. Som ett av argumenten mot införandet av institutet laga köpevittne eller institutet lagfartsvittne åberopades sålunda just den av LB i sagda betänkande hävdade följdverkningen, att även annullering måste ske med iakttagande av formreglerna.[5] Och genom vad propositionen gav till känna i annat sammanhang får den åtminstone såvitt angår annullering i form av återgång anses ha godtagit att köpekontrahenterna skulle vara oförhindrade "att annullera avtalet innan lagfart sökts genom att köpehandlingen återställs till köparen eller förstörs". Sistnämnda förfarande benämndes i sammanhanget "det gängse bruket för annullering av köpeavtal", och det utsades att sagda bruk "under alla förhållanden måste tillåtas vid återgång av köp".[6]

Första punkten. Fråga om innebörden av kravet på överlåtarens underskrift skulle möjligen kunna uppkomma, när flera personer uppträder såsom säljare. Givetvis behövs inte samtidig underskrift av dessa personer, t. ex. sådana som innehar fastighet med samäganderätt. Inte heller kan gärna krävas att kollektivt behöriga firmatecknare skulle behöva samtidigt underteckna köpehandlingen.[7]

Om flera personer uppträder som säljare eller som köpare, är köpet inte giltigt förrän samtliga undertecknat köpehandlingen. Innan så skett, har ju förevarande krav på säljares och köpares underskrifter inte uppfyllts och kan köpet frånträdas av var och en av de på säljar- respektive köparsidan uppträ-

[3] SOU 1947: 38 s. 161 f. Jfr Walin i SvJT 1948 s. 407 (i uppsatsen "Några synpunkter på lagberedningens förslag till jordabalk I").
[4] Se SOU 1960: 25 s. 709 f. Jfr LBs bet. 1908 s. 279.
[5] Se prop. B s. 137.
[6] Se prop. B s. 186. Jfr framställningen här nedan vid rubriken till underavdelningen "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser".
[7] Se prop. B s. 127 jfrt med s. 126.

dande personerna. Har endast en av flera säljare undertecknat köpehandlingen, kunde det kanske ifrågasättas, huruvida inte köpet borde anses bindande åtminstone i fråga om denne säljares andel, förutsatt att han ägde fritt disponera över andelen. Ur synvinkeln av kraven på köpets form synes hinder inte möta att anse köpet giltigt i en sådan inskränkt omfattning. Emellertid torde begränsad giltighet inträda endast om de kontrahenter som undertecknat handlingen varit ense om att köpet skulle upprätthållas åtminstone i fråga om andelen. I själva verket föreligger då ett självständigt köp som uppfyller formkraven. Är det flera personer på köparsidan, lär säljaren principiellt inte vara skyldig avstå bara en andel i fastigheten. Låter han en av flera köpare överta hela fastigheten, måste ett nytt köp anses vara slutet.[8]

Kravet på köparens underskrift medför, att inskrivningsmyndigheten måste kontrollera behörighetshandlingar också beträffande köparen. Denna nyhet i förhållande till tidigare rätt innebär ett merarbete. Emellertid är att märka att köparen mycket ofta önskar inteckna sin nyförvärvade fastighet och att detta inte sällan sker på samma inskrivningsdag som då lagfart söks. I en sådan situation var inskrivningsmyndigheten redan enligt tidigare rätt nödsakad att pröva köparens behörighet.[9]

För fullmakt krävs enligt svensk rätt i allmänhet inte viss form. Ett undantag härifrån utgjorde stadgandet i 10 kap. 1 § ÄJB enligt vilket lagrum ingen fick sälja, förbyta eller förpanta annan mans jord, hus eller tomt utan dennes öppna brev och fullmakt därtill; "sker annorledes", fortsatte stadgandet, "vare ogillt, ändå att uppbud och stånd där å kommit".[10] I 1909 års jordabalksförslag hade ett motsvarande stadgande intagits i 4 § promulgationslagen till den nya balken.[11] Vid avtalslagens tillkomst fick stadgandet i 10 kap. 1 § ÄJB kvarstå oförändrat; en erinran därom intogs i 27 § andra stycket första punkten avtalslagen. Numera är sagda hänvisning på LBs förslag[12] utbytt mot bestämmelsen att fullmakt att sluta avtal om köp, byte eller gåva av fast egendom skall vara skriftlig; bestämmelsen i fråga är alltså upptagen i nyss angivna lagrum i avtalslagen.

Andra och tredje punkterna. Här anges vad som i det föregående betecknats såsom köpehandlingens obligatoriska innehållselement. I det till lagrådets granskning remitterade departementsförslaget upptog 1 § första stycket bara två punkter; den tredje punkt stycket innehåller i den slutgiltiga lydelsen fanns inte med. Regleringen av vad som skulle utgöra de obligatoriska innehållselementen var sålunda i det remitterade departementsförslaget koncentrerad till andra punkten som i sagda förslag hade följande avfattning:[13] "Handlingen skall innehålla dels uppgift om den egendom köpet avser, säljarens och köparens namn samt köpeskillingen, dels förklaring av säljaren att

[8] Se prop. B s. 127 f.
[9] Se prop. B s. 127 jfrt med s. 126.
[10] Jfr SOU 1947: 38 s. 146, SOU 1960: 26 s. 201 och prop. B s. 128. Jfr ock kungl. förklaringen 17/12 1818.
[11] Jfr LBs bet. 1909 s. 280.
[12] Se SOU 1947: 38 s. 155 f., SOU 1960: 24 s. 228 (lagtexten), SOU 1960: 26 s. 202, prop. 1970: 145 s. 169 ff. och SFS 1970: 1006.
[13] Jfr prop. A s. 109.

egendomen överlåtes på köparen." Formuleringen gav alltså klart vid handen, att obligatoriska innehållselement är

1) uppgift om den fasta egendomen;
2) namnen på säljaren och köparen;
3) köpeskillingen;
4) överlåtelseförklaringen.

Lagrådet uttalade sig för att lydelsen av andra punkten ändrades på sätt framgår av den slutgiltiga formuleringen;[14] efter ordalagen utpekar denna som synes såsom obligatoriska innehållselement enbart köpeskillingen och överlåtelseförklaringen. I lagrådets uttalande betonades att någon saklig förändring i förhållande till det remitterade förslagets avfattning inte åsyftades, och givetvis hade en sådan förändring inte kunnat tänkas; uppgift om den försålda fasta egendomen samt namnen på säljaren och köparen måste på ett eller annat sätt framgå. Vad som låg bakom lagrådets rekommendation var helt enkelt att uppgift om egendomen och namnen på kontrahenterna inte behöver frammanas genom uttrycklig lagregel. Ändå ter sig ändringen som opåkallad.

De obligatoriska innehållselementen bör komma till tydligt uttryck. Inte minst förtjänar detta påpekas beträffande säljarens viljeförklaring, att han överlåter fastigheten till köparen. Uppgifterna om vem som är säljare respektive köpare, vilken fast egendom som köpet avser samt köpeskillingen är helt naturligt av betydelse i lagfartsärendet. Om köpeskillingens roll i det sammanhanget må framhållas att köpeskillingen kan komma att ligga till grund för stämpelbeskattningen, nämligen om den överstiger taxeringsvärdet eller det värde som inskrivningsdomaren fastställt för egendomen i händelse den inte har åsatts taxeringsvärde.[15]

Vad angår bestämmandet av köpeskillingens belopp torde lika litet som enligt tidigare rätt krävas att beloppet är fixerat. Det synes vara tillräckligt att i köpehandlingen uppta grunderna för beräknandet av köpeskillingen, t. ex. genom att ange visst pris per kvadratmeter för ett till läge och gränser bestämt område.[16] I lagrådsremissen anförde departementschefen vissa synpunkter beträffande köpeskillingens bestämmande. Detta erbjöde väl i allmänhet inte några svårigheter, förklarade han. Ibland kunde dock råda tvekan, såsom när köparen hade utfäst sig att erlägga visst ytterligare belopp under något mer eller mindre osäkert framtida villkor. Det syntes t. ex. förekomma, att köpare av mark för bostadsbebyggelse finge förbinda sig att betala ytterligare belopp för det fall han läte bebygga fastigheten utöver en viss angiven grad. Dessa och liknande spörsmål vid bestämmande av köpeskillingens storlek vore emellertid närmast av skatterättslig natur, framhöll departementschefen. Någon anledning att i JB ta upp en regel om att köpeskillingen skulle vara bestämd på visst sätt funne han inte föreligga.[17] Lagrådet gick för sin del

[14] Prop. A s. 211.
[15] Jfr prop. B s. 150.
[16] Se NJA 1941 s. 376, Vahlén, Fastighetsköp s. 73 samt prop. A s. 210 (lagrådets utl.) och 397.
[17] Prop. B s. 150; jfr prop. A s. 397.

så långt som till att hävda, att kravet på att köpehandlingen skall uppta köpeskillingen vore uppfyllt, om köpehandlingen visserligen är dunkelt formulerad i detta hänseende men köpeskillingen kan fastställas genom en tolkning av köpeavtalet.[18]

En särskild fråga är vad som skall gälla, när köpeskillingen avser inte bara fast egendom utan utgör likvid också för annat, t. ex. för lös egendom som överlåts samtidigt med fastigheten eller för byggnadsarbete som säljaren åtagit sig att utföra. Lagrådet uppehöll sig vid denna fråga och yttrade därvid följande:[19] "Den föreslagna lagtexten kan läsas så, att köpeskillingen för den fasta egendomen måste anges särskilt för sig för att icke avtalet om överlåtelsen av denna egendom skall bli ogiltigt. Detta synes emellertid icke vara nödvändigt och torde ej heller vara avsett. Tydligt är också, att starka skäl måste kunna anföras för att genomföra en ordning enligt den först angivna läsarten. Avtal som innebär, att samman med den fasta egendomen överlåtes även lösören eller annan lös egendom, exempelvis en rörelse, eller att till köpeavtalet knytes ett entreprenadavtal, torde ej vara ovanliga. I och för sig innefattar sammankopplingen intet illojalt. Bärande skäl torde svårligen kunna anföras för att tvinga kontrahenterna att, vid äventyr av köpets ogiltighet, göra en uppdelning av det från deras synpunkt enhetliga vederlaget. Det kan för övrigt antagas, att en dylik uppdelning ibland skulle komma att göras i hög grad godtyckligt och att bestämmande kanske skulle bli, icke de olika prestationernas värden enligt kontrahenternas bedömande utan vad som från exempelvis skattemässiga synpunkter framstode som fördelaktigast. Krav på att köpeskillingen för den fasta egendomen skall särskilt angivas bör därför ej uppställas. För tydlighetens skull bör dock i lagtexten upptagas en bestämmelse av innebörd, att om utom fast egendom även annat förvärvas mot ett gemensamt vederlag, det är till fyllest att detta angives."

I propositionen förklarade departementschefen sig dela lagrådets uppfattning att i fråga om avtal varigenom tillsammans med fast egendom överlåts också lösören eller annan lös egendom den del av köpeskillingen som avser den fasta egendomen inte behöver särskilt anges. Departementschefen hade följaktligen ingen erinran mot att lagtexten förtydligades i denna del på sätt lagrådet hade föreslagit.[20] Såsom en tredje punkt i paragrafens första stycke tillfogades alltså deklarationen: "Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, är det tillräckligt att denna anges."

Andra stycket. Någon bestämmelse som reglerade verkan av att formkraven hade åsidosatts fanns inte i utredningsförslagens version av förevarande kapitel i vidare mån än att det föreskrevs, att köpevillkor som inte intagits i köpehandlingen skulle vara utan verkan.[21] Av lagfartskapitlen följde däremot att ansökan om lagfart skulle avslås, om fångeshandlingen inte var "så upprättad

[18] Prop. A s. 210.
[19] Prop. A s. 210 f.
[20] Prop. A s. 397.
[21] I 4 kap. 1 § av LBs jordabalksförslag av år 1947 och år 1960 samt jordabalksutredningens jordabalksförslag av år 1963.

som lag föreskriver".[22] I propositionen uttalade departementschefen, att han med anledning av de ändringar av formkraven som han vidtagit funnit det önskvärt att ta upp en uttrycklig bestämmelse av innebörd, att köp som inte uppfyller de i första stycket angivna minimiformkraven är ogiltigt.[23] En sådan uttrycklig bestämmelse utgör beträffande minimiformkraven, inbegripet de obligatoriska innehållselementen, en motsvarighet till den uttryckliga bestämmelsen i 3 § om att vissa innehållselement som ligger utanför ramen för de obligatoriska är ogiltiga därest de inte har intagits i köpehandlingen.

Om inte minimiformkraven är fullständigt iakttagna, föreligger inte något giltigt köp. Har något av de i första stycket andra punkten avsedda obligatoriska innehållselementen tillkommit för skens skull, torde den uppgift varom är fråga inte vara bindande i förhållandet mellan kontrahenterna och lär vad som avtalats i ämnet muntligen eller på annat sätt i ett biavtal inte kunna intolkas i köpehandlingen.[24] I sådant fall saknar köpehandlingen ett obligatoriskt innehållselement, och köpet är då ogiltigt. Läget torde ha varit detsamma i tidigare rätt såvitt avsåg uppgift i biavtal, att annan person skulle vara den verklige köparen eller att försäljningen skulle avse en annan fastighet än den uppgivna. När det gällde uppgift om köpeskillingen, godtog man däremot i den tidigare rättstillämpningen sidoöverenskommelse om annan köpeskilling än den som hade angetts i köpehandlingen.[25] En sådan praxis innebar alltså, att köpet fick gälla trots att ett av minimiformkraven inte kunde anses vara uppfyllt. Någon skillnad gjordes inte beroende på om biavtalet hade upptagit högre eller lägre köpeskilling än den i köpehandlingen uppgivna.[26] Är den verkliga köpeskillingen högre, kan avsikten vara att undgå full lagfartsstämpel[27] eller undvika realisationsvinstbeskattning hos säljaren. Är köpeskillingen lägre, kan meningen t. ex. vara att vilseleda staten, som vid avslag på köparens ansökan om förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290) kan förpliktas lösa fastigheten. Vare sig den verkliga köpeskillingen är högre eller lägre, torde avsikten vara att i något avseende vilseleda tredje man eller myndighet. Enligt propositionen talar starka skäl för att man bör upprätthålla minimiformkraven med stränghet i fråga om alla obligatoriska innehållselement och alltså även när det gäller uppgift om köpeskillingen.[28] Har denna uppgift lämnats för skens skull bör därför köpet kunna förklaras ogiltigt på talan av kontrahent. Ett annat spörsmål är hur rättsförhållandet kommer att gestalta sig, om köparen överlåtit fastigheten vidare till någon som kan åberopa 34 § avtalslagen till skydd för sitt förvärv. Denna sist angivna fråga bör enligt propositionen lösas i rättstillämpningen.[29]

[22] 15 kap. 14 § första st. i 1909 års jordabalksförslag, 28 kap. 9 § 2 i 1960 års förslag och 24 kap. 9 § 2 i 1963 års förslag.
[23] Se prop. B s. 150.
[24] Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 87 f. Se även Benckert i Festskrift tillägnad Birger Ekberg s. 78.
[25] Se NJA 1921 s. 636.
[26] Se Vahlén, Fastighetsköp s. 88.
[27] Jfr Benckert a. a. s. 78.
[28] Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 88.
[29] Se prop. B s. 150 f.

Vid riksdagsbehandlingen gjordes i motioner invändningar mot ståndpunkten, att man bör upprätthålla minimiformkraven med stränghet i fråga om alla obligatoriska innehållselement och sålunda även när det gäller uppgift om köpeskillingen; motionärerna reagerade också mot uttalandet att, om uppgift rörande köpeskillingen lämnats för skens skull, köpet borde kunna förklaras ogiltigt på talan av kontrahent. Enligt motionärerna vore denna tolkning alltför fiskalisk, något som kunde medföra otillfredsställande resultat bl. a. i det att möjlighet öppnades för kontrahent att öva utpressning mot den andre kontrahenten. Tredje lagutskottet fann emellertid anledning starkt understryka vikten av att riktig köpeskilling uppges i köpehandlingen. Såsom hade anförts i propositionen — förklarade utskottet — finge oriktig uppgift om köpeskillingen oftast anses vara lämnad i vilseledande syfte. Den utveckling som hade ägt rum i praxis vore inte tillfredsställande. En brytning med dittillsvarande praxis måste därför komma till stånd, hävdade utskottet. Även om utskottet funne, att farhågorna för att en avtalspart skulle kunna öva påtryckningar mot den andra avtalsparten vore överdrivna, ansåge utskottet, att den antydda konsekvensen — som i och för sig inte vore tilltalande — finge godtas med hänsyn till de fördelar som den föreslagna ordningen på denna punkt medförde i andra hänseenden. Utskottet ville därför biträda propositionens ställningstagande, att uppgiften om köpeskillingen skulle utgöra en typklausul i den mening som hävdats i propositionen. Samtidigt framhöll utskottet emellertid vikten av att allmänheten informerades om verkan enligt JB av att oriktig uppgift lämnas om köpeskillingen i köpehandlingen; förslaget innebure nämligen i denna del en betydande skärpning i förhållande till vad som ansåges gälla i dåvarande rätt, förklarade utskottet.[30]

Ett par särskilda spörsmål med anknytning till förevarande ogiltighetsregel tilldrog sig uppmärksamhet under lagstiftningsarbetet. Här må av dessa spörsmål först beröras det som avser ogiltighet vidlådande köpehandling beträffande både fast och lös egendom. Lagrådet upptog detta ämne till diskussion. I fråga om en sådan överlåtelse — erinrade lagrådet — gäller formkraven endast för överlåtelsen av den fasta egendomen. Ett sidoavtal rörande en köpeskilling som angetts särskilt för den lösa egendomen vore i och för sig gällande. Om nu köpeskillingen vore gemensam för den fasta och den lösa egendomen, kunde det synas tveksamt vad som komme att gälla. Mycket talade för att i dylikt fall ett sidoavtal rörande köpeskillingen, åtminstone om det inte uppenbarligen avsåge endast vederlaget för den lösa egendomen, föranledde att i första hand överlåtelsen av den fasta egendomen bleve ogiltig och att till följd av det föreliggande sambandet ogiltighet drabbade också avtalet i övrigt.[31]

Tredje lagutskottet ventilerade en frågeställning, som närmast rör situationen fastighetsöverlåtelse i kombination med fastighetsbildningsåtgärd. Vad utskottet hade att anföra på detta område innesluter uttalanden som inte är helt klara till sin innebörd. Utskottsanförandet skall därför här återges i citat;

[30] Tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 197 f.
[31] Se prop. A s. 211.

det löd som följer:[32] "Om inte minimikraven enligt 1 § är helt uppfyllda, föreligger inte något giltigt köp. Enligt utskottets uppfattning torde det ankomma på de tillämpande myndigheterna att ex officio beakta, att föreskrifterna i 1 § är uppfyllda i varje särskilt fall.[33] Det sagda gäller oavsett om bristen består exempelvis i att köpehandlingen inte innehåller säljarens överlåtelseförklaring eller i att köpehandlingen innehåller oriktig uppgift om köpeskillingen. Om en avstyckning har grundat sig på en köpehandling, som senare visar sig strida mot formkravet i sist angivna hänseende, torde, i linje med vad som uttalas i propositionen, part kunna åberopa denna omständighet för att få köpet förklarat ogiltigt.[34] En sådan ogiltighetsförklaring medför dock inte, att beslutet om avstyckning också förlorar sin giltighet. I sådana fall, då den avstyckade ägovidden utgör en helt ny och för sig bestående fastighet, förblir ägaren av stamfastigheten, d. v. s. överlåtaren av det genom avstyckningen utbrutna området, ägare också av styckningslotten. Motsvarande torde gälla även i det fall avstyckningen har skett för sammanläggning med en bestående fastighet. I detta fall kommer det således att finnas olika ägare till två, till läge och gränser bestämda områden av en och samma fastighet, nämligen stamfastighetens ägare och ägaren av den fastighet med vilken sammanläggningen skedde. Det angivna resultatet av formkravet är inte en isolerad företeelse. Också andra ogiltighetsanledningar, exempelvis sådana som behandlas i 3 kap. avtalslagen, kan medföra, att en fastighetsöverlåtelse är ogiltig. Bristande överensstämmelse mellan den civilrättsliga äganderätten och fastighetsindelningen kan uppkomma även i fall, där fastighetsindelningen grundar sig på andra typer av fastighetsbildning än avstyckning. Det nu behandlade spörsmålet i anslutning till formföreskrifterna i 4 kap. får således ses som en del av ett större problemkomplex. Till vad som anförts skall dock fogas den anmärkningen, att den förut angivna verkan av att en överlåtelse träffas av en ogiltighetsanledning inte inträder i vissa lägen på grund av reglerna i 18 kap. i jordabalksförslaget om godtrosförvärv."

Utskottets synpunkt, att överensstämmelsen mellan "den civilrättsliga äganderätten"[35] och fastighetsindelningen kan brista, när komponent i fastighet förvärvats genom fång som i efterhand visar sig vara ogiltigt, är självfallet riktig; medel finns emellertid att återställa kongruensen härvidlag, och oöverensstämmelsen torde följaktligen bara behöva bli tillfällig.

[32] Tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 198 f.

[33] Enligt 20 kap. 6 § 2 skall ju lagfartsansökan avslås av inskrivningsmyndigheten, om fångeshandlingen inte är upprättad såsom föreskrivs i 4 kap. 1 § första st. Men utskottet måste väl ha menat andra myndigheter än inskrivningsmyndigheten.

[34] Att märka är att utskottet nu talar om parts initiativ till ogiltighetsförklaring, inte om ogiltighetsförklaring såsom resultat av myndighets officialprövning.

[35] Utskottet uttryckte sig ju så. Givetvis är all äganderätt "civilrättslig"; annan finns inte.

2 §

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa föreskrifter är utan verkan som köpehandling.

Motsvarigheter: Här liksom vid 1 § må hänvisas till 1 kap. 2 § första stycket ÄJB samt 4 kap. 1 § i LBs jordabalksförslag av år 1909, år 1947 och år 1960 ävensom i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963. Uti det till lagrådet remitterade departementsförslaget var förevarande bestämmelser upptagna såsom ett tredje stycke i 4 kap. 1 §. När departementsförslagets 4 kap. 2 § uteslöts av skäl som redovisats i den allmänna framställningen här ovan angående bevittnandekravet, bröts bestämmelserna i tredje stycket av 1 § ut ur denna och upptogs såsom 2 § till undvikande av ändring i paragrafnumreringen.[1]

Såsom utvisats av den i det föregående lämnade allmänna framställningen angående formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar fordras det för köpets giltighet — men är också tillräckligt — att en enda köpehandling upprättats vilken uppfyller minimiformkraven. Upprättar kontrahenterna mer än en köpehandling rörande samma överlåtelse, skall minimiformkraven gälla också den eller de ytterligare handlingarna. Bestämmelse härom har genom hänvisning till 1 § första stycket upptagits i förevarande paragraf, vilken också direkt utsäger, att sådan ytterligare handling är utan verkan som köpehandling, om den inte uppfyller minimiformkraven. Förevarande paragraf får ju betydelse vid det vanliga förfarandet med särskilt köpebrevs utfärdande efter köpekontraktets upprättande. Om minimiformkraven inte har iakttagits beträffande "köpebrevet", blir naturligtvis köpet som sådant inte enbart på grund därav ogiltigt, eftersom det förutsätts att köpekontraktet är upprättat med iakttagande av minimiformkraven. Att minimiformkraven har iakttagits också i fråga om köpebrevet eller annan ytterligare köpehandling får emellertid betydelse, när det gäller möjligheten att erhålla lagfart på den senare handlingen samt vid tillämpningen av den viktiga regeln i 6 §.[2] Ett "köpebrev" kan självfallet tjäna som bevis i enlighet med sitt innehåll, t. ex. som kvitto på köpeskillingen, även om det inte har undertecknats av köparen och därför inte fyller minimiformkraven för en köpehandling.[3]

I departementsförslagets utformning enligt lagrådsremissen den 19 september 1969 hade till förevarande bestämmelser såsom en tredje punkt fogats en hänvisning till de särskilda stadgandena om utfärdande av köpebrev efter exekutiv försäljning.[4] Härvidlag avsågs — enligt vad som uttalades i motiven — det förhållandet, att den skriftliga köpehandlingen vid exekutiv försäljning ut-

[1] Se prop. A s. 211 (lagrådets utl.).
[2] Se ang. denna jämväl den i det föregående lämnade allmänna framställningen om formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar.
[3] Se prop. B s. 151.
[4] Se prop. A s. 109 (4 kap. 1 § tredje st. tredje p.; lagtexten) och B s. 909.

färdas, inte av kontrahenterna utan av överexekutor enligt vad därom föreskrivs i lagen om exekutiv försäljning av fast egendom m. m.[5] Från lagrådets sida framhölls emellertid att reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom även eljest innebär betydande avvikelser från JBs regelsystem. Vidare fäste lagrådet uppmärksamheten på att det finns andra fall då särskild ordning för fastighetsförsäljning gäller.[6] Om en hänvisning skulle upptas, borde den därför, för att inte bli missvisande, vara mera allmänt hållen, menade lagrådet. Enligt dess åsikt finge det emellertid utan hänvisning anses vara klart, att i den mån särskilda bestämmelser funnes dessa toge över JBs regler; hänvisning i ämnet kunde således undvaras, förklarade lagrådet.[7] I propositionen biträddes denna åsikt och hänvisningen fick följaktligen utgå.[8]

3 §

Bestämmelse vid köp som ej intages i köpehandlingen är ogiltig, om den innebär att

1. förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor,
2. säljaren ej skall bära sådant ansvar som avses i 21 §,
3. köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränkes.

Stadganden i det ämne förevarande paragraf reglerar fanns i 1 kap. 2 § första stycket ÄJB, 4 kap. 2 § första punkten i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 1 § första stycket andra punkten i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Övervägandena bakom regleringen i paragrafen har redovisats i den förut lämnade allmänna framställningen angående formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet. Vidare må här erinras om vad som uttalats i anslutning till 1 § första stycket rörande relationen mellan sagda lagrum och förevarande paragraf; medan 1 § första stycket anger de för fastighetsköpets giltighet obligatoriska innehållselementen i köpehandlingen, utpekar förevarande paragraf vissa andra element — vissa köpebestämmelser[1] — som ifall de ingår i köpeavtalet måste för sin egen giltighet vara underkastade de för köpet uppställda formkraven. Paragrafen stadgar alltså med andra ord, att vissa uppräk-

[5] Jfr prop. B s. 909 och A s. 315 f. (lagrådets utl.).
[6] Såsom exempel åberopades 6—13 §§ samäganderättslagen.
[7] Prop. A s. 315 f.
[8] Se prop. A s. 397.
[1] I det till lagrådet remitterade departementsförslaget liksom i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 talades uti detta sammanhang inte om "bestämmelser vid köp" utan om "köpevillkor". "Villkor" var då att förstå i ordets vidsträckta mening, d. v. s. i betydelsen av avtalselement, avtalsklausul, bestämmelse, föreskrift i allmänhet. Se not 93 å s. 258 här ovan. Till undvikande av missförstånd förordade lagrådet, att ordet köpevillkor skulle utbytas mot exempelvis uttrycket "bestämmelse vid köp"; se prop. A s. 213.

nade köpebestämmelser utom ramen för de obligatoriska innehållselementen måste intas i köpehandlingen för att de skall ha giltighet.[2]

Att andra köpebestämmelser än de i förevarande paragraf uppräknade inte nödvändigtvis behöver tas in i köpehandlingen medför naturligtvis inte, att det är helt utan betydelse om så sker. Köpehandlingen blir uppenbarligen oftast det viktigaste beviset om vad som avtalats. Det kan följaktligen fortfarande vara av värde för kontrahenterna att andra villkor än de särskilt angivna inflyter i köpehandlingen.[3]

JB gör inte någon ändring i sådana bestämmelser i annan lag eller författning vilka innebär att visst villkor skall tas in i köpehandlingen. Som exempel på dylika villkor kan nämnas förbehåll om återköpsrätt enligt 1 § lagen om återköpsrätt till fast egendom[4] samt förbehåll som enligt förvärvslagstiftningen skall för visst fall anges i köpebrev som utfärdas i anledning av exekutiv auktion, nämligen förbehåll enligt 7 § lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag samt förbehåll enligt 12 § jordförvärvslagen.[5]

De tre olika kategorier avtalselement som förevarande paragraf avser skall nu något beröras var för sig.

1. Köpebestämmelser som innebär att förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor. Denna kategori köpebestämmelser är densamma som den, vilken närmare behandlas i 4 §, och jämväl identisk med den i 6 § åsyftade kategorien; även regeln i 5 § hänför sig till en situation då förvärvet beror av ett villkor av hithörande slag.[6] Såsom ett gemensamt drag hos köpebestämmelserna enligt förevarande punkt i 3 § och enligt 4—6 §§ framstår att de konstituerar villkor i den trängre, mera egentliga betydelsen av någon oviss framtida företeelse varav en rättslig dispositions verkningar skall bli beroende.[7]

Mot bakgrunden av att i det remitterade departementsförslaget hade uti de nyss uppräknade lagrummen (3 § 1 och 4—6 §§) använts skilda uttryckssätt

[2] Att karakterisera förevarande paragraf som att den anger köpebestämmelser som är underkastade kravet på skriftlig form eller skriftlighetskravet — jfr t. ex. prop. B s. 152 — är såsom framhållits i not 94 å s. 258 inte fullt egentligt; det räcker inte med att bestämmelserna i fråga iklätts skriftlig form (något som skulle vara uppfyllt om de intoges i skriftligt sidoavtal), de måste ha intagits i köpehandlingen.

[3] Se prop. B s. 145.

[4] Lagen om återköpsrätt bringades genom lag 29/11 1968 (nr 688) att upphöra att gälla med utgången av år 1968; jfr ovan s. 21. I fråga om återköpsrätt som då bestod skulle lagen dock fortfarande tillämpas, men återköpsrätt får inte göras gällande efter utgången av år 1973.

[5] Se prop. B s. 152.

[6] Att de i 3 § 1, 4 §, 5 § och 6 § avsedda köpebestämmelserna är av inbördes likartad beskaffenhet betonades av lagrådet; se prop. A s. 212 f. Vad speciellt angår villkoren enligt 6 § får hänvisas till vad därom redovisas i anslutning till sagda lagrum.

[7] Jfr not 93 å s. 258 här ovan.

för de köpebestämmelser som vore i fråga,[8] anmärkte lagrådet, att lagtexten inte gåve full visshet om vilka typer av avtalselement som avsåges. Inte heller vore vad departementschefen hade uttalat i anslutning till stadgandena helt klarläggande, hävdade lagrådet. Vissa uttalanden, närmast anknytande till 3 och 6 §§, antydde att reglerna åsyftade varje avtalselement, som kunde leda till att köpet inte komme att bestå, och alltså inbegrepe varje avtalselement som kunde åberopas till stöd för ett hävande; andra uttalanden, som gällde 4, 5 och 6 §§, pekade närmast på att fråga vore endast om sådana avtalselement som kontrahenterna hade upptagit för att hålla förvärvet svävande.[9] Ett klarläggande av vad som skulle gälla vore erforderligt, menade lagrådet. I vad angick stadgandena i 3 § 1, 4 § och 5 § uttalade lagrådet för sin del, att dessa toge i första hand sikte på situationer då kontrahenterna genom en bestämmelse i avtalet hölle öppet, huruvida överlåtelsen skulle bli bestående eller inte. Det kunde ha skett exempelvis genom att köpets vara eller icke vara direkt satts i beroende av att framdeles viss[10] händelse inträffade eller utebleve eller genom att kontrahent förbehållits rätt att, kanske under viss betingelse, frånträda avtalet. Anledning syntes inte föreligga att låta dessa stadganden äga tillämplighet i andra fall än de angivna eller alltså i de fall då kontrahenterna själva hade avsett att köpet skulle, åtminstone under viss tid, hållas svävande, anförde lagrådet.[11] — Lagrådet redovisade i sammanhanget jämväl sin syn på räckvidden av stadgandet i 6 §; därom får hänvisas till kommentaren till det lagrummet.

Genom den slutliga redigeringen av 3 § 1, varigenom uttryckssättet ”köpevillkor [som] innebär att frågan om förvärvets fullbordan eller bestånd upp-

[8] I 3 § 1 talades om ”köpevillkor [som] innebär att frågan om förvärvets fullbordan eller bestånd uppskjutes”; 4 § hänförde sig till ”köp vars fullbordan eller bestånd är beroende av villkor”; i 5 § förklarades att, ”har i köpehandling föreskrivits att köpebrev skall upprättas, beror förvärvet — — —”; i 6 § hette det att, ”är förvärv enligt köpehandling beroende av villkor — — —”. Se härom prop. A s. 109 f.

[9] I vad angår det av lagrådet avsedda departementschefsuttalandet med anknytning till 3 § får hänvisas till den i det föregående lämnade allmänna framställningen ang. formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet, närmare bestämt till s. 262 (”Övriga köpevillkor som, i den mån kontrahenterna hade avtalat därom, borde intas i köpehandlingen vore främst sådana som kunde medföra, att köpet hävdes, d. v. s. villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd hade gjorts beroende.”). Beträffande återstående här avsedda departementschefsuttalanden får hänvisas till specialkommentarerna till respektive paragrafer.

[10] Såsom kriterium på villkor i trängre mening eller, om man så vill, avtalselement av beskaffenhet att hålla förvärvet svävande har, som nyss antytts, brukat gälla, att förvärvet är beroende av en *oviss* framtida händelse; se SOU 1947: 38 s. 164 ävensom not 93 å s. 258 i förevarande arbete. Att lagrådet i detta sammanhang använt lokutionen, att förvärvet ”satts i beroende av att framdeles *viss* händelse inträffar”, bör väl inte uppfattas såsom ett avståndstagande från den gängse karakteristiken av ifrågavarande slags villkor.

[11] Prop. A s. 212.

skjutes"[12] utbyttes mot uttryckssättet "bestämmelse vid köp [som] innebär att förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor", tillhandahölls det klarläggande som lagrådet hade efterlyst. Den slutliga formuleringen gav ju, medelst begagnande av de i sådant syfte vedertagna ordalagen, oförtydbart vid handen att förevarande lagregel i 3 § 1 skall ha den innebörd till förmån för vilken lagrådet hade uttalat sig, d. v. s. hänföra sig enbart till sådana avtalselement som kontrahenterna i köpeavtalet har använt sig av för att hålla förvärvet svävande. Genom motsvarande redaktionella jämkningar i 4—6 §§ skapades i de sammanhangen enahanda klarhet; se sagda paragrafer jämte kommentarer.

Ett undantag från kravet på att ifrågavarande köpebestämmelser måste intas i köpehandlingen för att vinna giltighet utgör regeln i 5 §.

2. Köpebestämmelser som innebär att säljaren inte skall bära sådant ansvar som avses i 21 §. Det ansvar varom angivna paragraf talar brukar benämnas hemulsansvar. Dylikt ansvar skall kunna utkrävas, om fastigheten frångår köparen efter klander från tredje mans sida. Hemulsskyldigheten består närmare bestämt däri, att säljaren skall återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, betala skadestånd. Kan endast en del av fastigheten frånvinnas köparen, äger han häva köpet i dess helhet, eller, mera korrekt uttryckt, häva köpet såvitt angår fastigheten i övrigt; en förutsättning är dock även i det fallet att köparen var i god tro vid köpet. Reglerna i 21 § är inte tvingande. Säljaren kan friskriva sig från hemulsansvaret, och en förutsättning för att ett sådant friskrivande skall vara giltigt är alltså, att det sker i själva köpehandlingen.

Se i övrigt 21 och 22 §§ jämte kommentarer.

3. Köpebestämmelser som innebär att köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränks. I 1909 års jordabalksförslag upptogs ett förbud mot förbehåll som inskränker köparens befogenhet att överlåta eller inteckna den förvärvade fastigheten; förbudsregeln fanns inrymd i 4 kap. 3 § i förslaget. Uti motiven uttalade LB härom att, om i lagen upptoges förbud mot villkorsbestämmelser som medelbart — genom den osäkerhet de medförde i äganderätten — hindrade eller försvårade en föryttring av fastigheten,[13] detsamma borde gälla om förbehåll som omedelbart avsåge att inskränka köparens rätt att förfoga över egendomen. Ett vid köp av fast egendom fäst förbehåll, varigenom egendomen skulle för

[12] Stilistiskt torde det vara omöjligt att tala om att "frågan om förvärvets fullbordan eller bestånd uppskjutes". Vad skulle menas med att "uppskjuta" en frågeställning? Det temporala verbet uppskjuta låter sig över huvud taget inte appliceras på ett abstrakt begrepp av detta slag. Möjligen kan man tala om "villkor som innebär att avgörandet av förvärvets fullbordan eller bestånd uppskjutes". Men det mest adekvata uttryckssättet är givetvis att "förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor". Jfr anmärkning av lagrådet, prop. A s. 213.

[13] LB åsyftade därvid det likaledes i 4 kap. 3 § av 1909 års förslag upptagna förbudet mot att vid fastighetsköp fästa förbehåll om rätt för säljaren att, efter det köpeskillingen erlagts och övriga villkor för överlåtelsen uppfyllts, påkalla köpets återgång; se därom kommentaren här nedan till 4 §.

framtiden försättas utanför den allmänna befogenhet som tillkomme en ägare att fritt överlåta sin egendom måste sålunda frånkännas all rättsverkan. Med dylika förbehåll vore att likställa sådana som inskränkte köparens rätt att inteckna sin egendom. Det band som därigenom lades på hans handlingsfrihet kunde vara lika tryckande, lika hinderligt för en ekonomiskt tillfredsställande användning av egendomen. Dessa förbehåll skulle därför enligt förslaget inte få någon rättslig verkan.[14]

I 1947 års jordabalksbetänkande anlades något annorlunda aspekter på spörsmålet om ifrågavarande slags villkor. Hade en säljare betingat sig, att köparen skulle avstå från rätten att överlåta fastigheten, vore ett sådant förbehåll regelmässigt förenat med en föreskrift angående köparens efterföljare i äganderätten, framhöll LB i sist angivna betänkande. Köparens fria förfoganderätt bundes med hänsyn till att annan person, t. ex. hans arvingar, skulle i sinom tid erhålla fastigheten. Det vore alltså fråga om en klausul som avsåge succession i äganderätten, en typ av förbehåll som i praktiken huvudsakligen förekomme i testamenten och gåvobrev. En köpeklausul av nu behandlad beskaffenhet vore — erinrade LB — tillåten försåvitt den fölle inom området för lagen den 25 april 1930 (nr 106) om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda. LB avsåge inte att göra någon avvikelse från vad sålunda redan vore gällande. Ett villkor innehållande förbud för köparen att överlåta fastigheten skulle följaktligen vara bindande i den mån det överensstämde med nyssnämnda lag. Även ett förbud mot inteckning av fastighet finge anses ha praktisk betydelse väsentligen såsom ett led i ett förordnande om succession i äganderätten, tillfogade LB. Överlåtaren önskade genom förbehållet garantera köparens blivande efterföljare att erhålla fastigheten gravationsfri eller intecknad blott till visst belopp. Vad som LB uttalat om föryttringsförbud vore i sådant fall tillämpligt också på inteckningsförbud. Slutligen framhöll LB, att ett föryttringsförbud liksom även ett förbud mot inteckning av fastigheten kunde någon gång tänkas förekomma utan samband med ett förordnande om successionen efter mottagaren, särskilt i sådana fall då denne vore en juridisk person, t. ex. en stiftelse eller en allmän inrättning som hade till ändamål att främja vetenskaliga, konstnärliga, sociala eller liknande syften. LBs förslag avsåge inte heller i dessa situationer att lägga hinder i vägen för begränsningarna i den förste mottagarens förfoganderätt.[15]

Uti propositionen anmäldes ingen avvikelse från nu redovisade synsätt i 1947 års betänkande. Det må betonas, att ifrågavarande köpebestämmelser, som ju i förevarande paragraf upptas såsom artskilda från dem under 1 i paragrafen, inte alls inbegrips bland de i 4 § behandlade villkoren. Såsom utvisats av den allmänna framställningen angående formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet är det angeläget, att köpebestämmelserna om inskränkning av befogenheten att överlåta fastigheten eller belasta den med begränsade sakrätter ges publicitet genom intagande i köpehandlingen. Se härom 18 kap. 8 § och 20 kap. 14 §.

[14] Se LBs bet. 1908 s. 165 f.
[15] SOU 1947: 38 s. 174.

4 kap. (allmänt om 4—6 §§, villkorligt köp)

Villkorligt köp

Att 4—6 §§ fick konstituera en egen underavdelning i kapitlet är ett resultat av den slutliga redigeringen. Paragraferna i fråga sammanfördes under speciell rubrik på rekommendation av lagrådet, som uttalade att bättre överskådlighet skulle vinnas om 1—3 §§ finge bilda en särskild underavdelning under rubriken "Köpets form" och de närmast följande tre paragraferna erhölle överskriften "Villkorligt köp".[16] Uti jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 utgjorde 4—6 §§ likaledes ett särskilt avsnitt, dock då sammanförda med de lagrum som i JB bildar nästföljande underavdelning, rubricerad "Köp av del av fastighet".

Reglerna i förevarande underavdelning och de ämnen varmed reglerna befattar sig har i skilda sammanhang berörts i kommentarerna till den inledande underavdelningen om "Köpets form", framför allt i den allmänna framställningen angående formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet, vartill må hänvisas.

4 §

Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskillingen erlägges eller att i 7—9 §§ avsedd fastighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.

Motsvarigheter till detta lagrum fanns i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB ävensom i 4 kap. 3 § i 1909 års jordabalksförslag samt i 4 kap. 4 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Att villkoren enligt förevarande paragraf är av samma slag som de i 3 § 1, 5 § och 6 § avsedda villkoren har berörts i kommentaren till 3 § 1, vartill hänvisas.

I sin ursprungliga lydelse upptog ÄJB inte något förbud mot förbehåll om rätt till återköp vid föryttring av fast egendom. Vid 1809—1810 års riksdag fästes uppmärksamheten på den osäkerhet i äganderätten som ansågs bli följden av dylika återköpsförbehåll. Med anledning därav lät man genom förordningen den 1 maj 1810 till 1 kap. 2 § ÄJB foga ett tillägg i form av ett andra stycke, så lydande: "Ej må säljare i köpe- eller skifteshandling[1] om jord och fastighet hädanefter förbehålla sig eller andra, att, emot någon i samma avhandling bestämd penningsumma, eller andra villkor, få framdeles vinna egendomen åter. Sker det, vare utan verkan, och lagfart å sådant köp eller

[16] Prop. A s. 210.
[1] Med "skifteshandling" avsågs handling om byte.

skifte icke tillåten." Bestämmelserna var väl vid sin tillkomst närmast riktade mot en på den tiden talrikt förekommande typ av familje- och släktförbehåll. Det var särskilt bland allmogen vanligt, att en säljare som avyttrade sin fastighet till en arvinge eller annan släkting uppställde förbehåll om rätt att återköpa fastigheten, om denna såldes utom släkten. Förbehållet stipulerades till förmån för säljaren själv och hans arvingar. Med förbehåll av denna typ fullföljdes samma syfte som med den bördsrätt vilken dåförtiden tillkom släktingar vid föryttring av arvejord utom släktens krets.[2] Jorden skulle i möjligaste mån bevaras inom släkten. Men bördsrättens utövande innebar en inlösning av fastigheten efter dess värde vid inlösningstillfället, medan de nämnda återköpsförbehållen brukade ange ett på förhand bestämt pris, motsvarande köpeskillingen vid den försäljning då förbehållet gjordes. Den köpare som var bunden av ett dylikt förbehåll befann sig uppenbarligen i ett ogynnsamt läge. Återköpsrätten vilade på fastigheten såsom en betungande gravation, ägnad att motverka åtgärder varigenom fastigheten kunde bringas upp i ett högre värde. Förbudet mot återköpsförbehållen var ett led i tidens strävanden att främja jordäganderättens frigörande från tryckande band.[3] Medan 1810 års förordning inte hade retroaktiv verkan och alltså inte avlyste de redan stipulerade återköpsförbehållen, vidtogs senare en åtgärd som berörde också dessa. Genom en förordning den 6 februari 1849 stadgades att förbehåll härstammande från tiden före 1810 års lagstiftning skulle före 1850 års utgång intecknas vid äventyr att sådant förbehåll eljest förlorade all sin kraft och verkan. I samband med tillkomsten år 1924 av lagen om återköpsrätt till fast egendom gjordes ett tillägg till 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB innefattande att återköpsförbehåll inte tillätes i andra fall än särskilt vore stadgat. Återköpsrätt enligt 1924 års lag kunde förbehållas enbart vid försäljning av fastighet tillhörande kronan eller kommun eller eljest i allmän ägo; förbehållet skulle intas i köpehandlingen och gällde endast om det ägde samband med villkor om skyldighet för fastighetens innehavare att använda fastigheten för visst ändamål eller ock underlåta viss användning.[4] — Ytterligare ett uttryck för det tidiga 1800-talets strävanden att frigöra jordäganderätten från tyngande onera var en annan förordning av år 1810, daterad den 27 april, angående ändring av 16 kap. 1 § i den äldre ärvdabalken, genom vilken ändring stiftande av fideikommiss i fast egendom blev för framtiden förbjuden. Medan förordningen av den 1 maj 1810 hade sin reella betydelse för bondejordbruken, riktade förordningen av den 27 april samma år sina verkningar mot det förfarande som innebar att adelsgods undandrogs ägarens fria förfoganderätt.[5] Fideikommissförbudet, som

[2] Enligt 5 och 6 kap. ÄJB. Såsom framgått här ovan i den allmänna redogörelsen för rättsutvecklingen beträffande formerna för fastighetsköpet fram t. o. m. 1734 års lag avskaffades bördsrättsinstitutet genom förordningarna 21/12 1857 och 22/12 1863.

[3] Ang. tillkomsten av förordningen 1/5 1810 se Almquists kompendium s. 172 f., LBs bet. 1908 s. 161 f., SOU 1947: 38 s. 164, Vahlén, Fastighetsköp s. 113 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 110 f. och prop. B s. 153.

[4] Ang. upphävandet av lagen om återköpsrätt se not 4 å s. 284.

[5] Ang. förordningen 27/4 1810 se t. ex. Vahlén, Fastighetsköp s. 113 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 110 f.

genom 1 kap. 2 § lagen den 25 april 1930 (nr 104) om testamente utsträcktes att avse även lös egendom, intogs sedermera i 9 kap. 2 § av den nya ärvdabalken. Enligt lagen den 9 december 1963 (nr 583) om avveckling av fideikommiss skall en avveckling i princip ske av bestående fideikommiss, när den avlider som vid lagens ikraftträdande den 1 januari 1964 var innehavare av fideikommisset. I lagen finns speciella föreskrifter till förhindrande av att större jordegendomar splittras när detta skulle vara oförenligt med ett allmänt intresse; Kungl. Maj:t kan förordna, att sådan fideikommissegendom skall mot inlösen avstås till kronan eller kommun.

Stadgandet i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB var såsom framgått av den redovisade lagtexten inte tillämpligt bara på det slags återköpsförbehåll som föranlett stadgandet, d. v. s. förbehåll att mot en på förhand bestämd penningsumma få framdeles återköpa den fasta egendomen. Den gängse uppfattningen torde vara, att alla slags av säljaren uppställda återvinningsförbehåll omfattades av stadgandet, likgiltigt på vilket sätt återvinningen tänkts skola äga rum och sålunda oavsett om förbehållet skett i form av bestämmelse om återköpsrätt, hävningsrätt eller villkor i den mest inskränkta betydelsen av att köpet utan åtgärd från kontrahent (ipso jure) skulle återgå,[6] allt under förutsättning att återvinningen hade gjorts beroende av framtida företeelse som var oviss vid köpets ingående.[7] En något snävare syn på räckvidden av stadgandet anmäldes visserligen i 1947 års jordabalksbetänkande; där uttalades att förbehåll av den art som avsåges i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB tydligen förutsatte ett initiativ från säljarens sida till köpets återgång och att villkor i den mest inskränkta betydelsen av termen, d. v. s. då rättsförhållandet påverkas ipso jure, följaktligen inte inbegreps under stadgandet.[8] I praxis synes dock knappast ha funnits någon klar återspegling av denna mera restriktiva tolkning utav stadgandet.[9] Medan egentlig tvekan alltså inte lär ha varit rådande beträffande stadgandets räckvidd visavi de olika nu antydda arterna av återvinningsförbehåll, har å andra sidan återstått att avgöra på vilket stadium överlåtelsen skulle befinna sig, när villkorsfallet inträffade, för att ett tillåtet respektive ett otillåtet villkor skulle anses föreligga.[10] I teori och praxis tillmättes därvid stor betydelse åt indelningen av villkor i s. k. suspensiva och resolutiva.[11] De förra är sådana som håller frågan om äganderättens övergång svävande — man skulle också kunna säga att de uppskjuter äganderättsövergången — de senare däremot sådana som bringar den redan skedda rättsförändringen att

[6] Ang. villkor i den sistnämnda, mest inskränkta betydelsen av termen se not 93 å s. 258 här ovan.
[7] Att stadgandet hade tillämpning på återvinningsförbehåll av samtliga de nu angivna arterna har expressivt uttryckts av Vahlén, Fastighetsköp s. 115. Utan att motsvarande enumeration görs förefaller samma extensiva tolkning vara omfattad av Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 111.
[8] Se SOU 1947: 38 s. 164 f.
[9] Jfr ånyo Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 111.
[10] Vahlén, Fastighetsköp s. 115.
[11] Om inställningen i teori och praxis se framför allt Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp I—II.

återgå.[12] Såsom exempel på vanliga suspensiva villkor vid fastighetsköp nämndes i 1947 års jordabalksbetänkande en klausul som gör köpets fullbordan beroende av att någon annan än säljaren lämnar sitt medgivande till försäljningen; såsom exempel på resolutiva villkor anfördes klausulen, att köpet skall gå tillbaka, om det överlåtna området inte har börjat bebyggas inom viss tid från köpet, och vidare återköpsförbehåll av den typiska beskaffenhet som på sin tid närmast föranlett stadgandet i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB.[13] Den ståndpunkt som rättspraxis intog till frågan om gränsen mellan tillåtna och otillåtna villkor vid fastighetsköp enligt den därom i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB givna regeln brukade anges på det sättet, att suspensiva villkor vore tillåtna men resolutiva villkor förbjudna.[14] Det visade sig emellertid synnerligen vanskligt att med begagnande av distinktionen mellan resolutiva och suspensiva villkor dra en bestämd gräns mellan de villkor som skulle vara tillåtna enligt 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB och dem som skulle vara otillåtna enligt samma stadgande.[15] Man kunde ange rättsläget med begagnande av termerna resolutiva och suspensiva villkor endast försåvitt man ville helt summariskt antyda vilka villkor som vore otillåtna och vilka som vore medgivna enligt stadgandet i fråga.[16]

Att stadgandet i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB avsåg förbehåll bara från säljarens sida har framgått; något förbud mot villkor som köparen hade uppställt i sitt intresse fanns inte före JBs ikraftträdande.[17]

Den omständigheten, att villkor ansågs vara oförenligt med stadgandet i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB och därför otillåtet, innebar enligt den uppfattning som präglade praxis att villkoret som sådant var ogiltigt och därmed oförbindande för köparen; giltigheten av själva köpet påverkades däremot inte.[18]

Uti 1909 års jordabalksförslag utgick LB från att stadgandet i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB byggde på distinktionen mellan suspensiva och resolutiva vill-

[12] Sagda definition är huvudsakligen hämtad från SOU 1947: 38 s. 165; jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 116, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 111 f. och prop. B s. 153. Begreppen "resolutiva" och "suspensiva" villkor analyserades även i LBs bet. 1908, se s. 160 f. Såsom resolutiva villkor betecknade LB därvid sådana "som avse rätt för säljaren att påkalla återgång av ett köp som i och för sig redan blivit definitivt". Beträffande suspensiva villkor verkställde LB den karakteristiken, att fråga vore om "bestämmelser i kraft av vilka köparens inträde i den fulla utövningen av äganderätten uppskjutes och göres beroende av det sätt, varpå ett vid köpet fäst villkor utfaller".

[13] SOU 1947: 38 s. 165.

[14] Se SOU 1947: 38 s. 165 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 111. Otvivelaktigt är, att en gränsdragning längs denna linje hade ett direkt stöd i motiven till 1909 års jordabalksförslag; se LBs bet. 1908 s. 160 ff. (jfr not 12 här ovan).

[15] SOU 1947: 38 s. 165; jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 111 ff. och Vahlén, Fastighetsköp s. 118 ff.

[16] Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 112.

[17] Jfr SOU 1947: 38 s. 166, Vahlén, Fastighetsköp s. 115, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 110 och prop. B s. 153.

[18] Se NJA 1881 s. 49, LBs bet. 1908 s. 162, SOU 1947: 38 s. 171, Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp II s. 92, Vahlén, Fastighetsköp s. 114 f., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 114 f. och prop. B s. 153.

kor, varvid suspensiva villkor betraktades såsom tillåtna och resolutiva såsom förbjudna.[19] Någon principiell avvikelse från vad som sålunda av LB uppfattades såsom dåvarande rätt förordades inte. Emellertid innefattades i förslaget vissa jämkningar eller förtydliganden. Så skulle alla villkor som gjorde äganderättens övergång beroende av köparens egna åtgöranden vara tillåtna, oavsett om villkoret enligt avfattningen innebure att köparen skulle bli ägare först sedan han fullgjort sitt åtagande (alltså till formen ett suspensivt villkor) eller att säljaren ägde häva köpet vid köparens försummelse av honom åvilande fullgörelseförpliktelse (till formen ett resolutivt villkor). Vidare innebar förslaget inte något obetingat förbud mot de i 1 kap. 2 § andra stycket särskilt apostroferade återköpsförbehållen. Dessa likställdes av LB med utfästelse av en fastighetsägare att framdeles sälja en fastighet, och dylika utfästelser[20] skulle enligt förslaget vara på det sätt bindande, att bristande uppfyllelse kunde medföra skadeståndsansvar.[21] Ifrågavarande stadgande om otillåtna villkor — såsom ovan anmärkts upptaget i 4 kap. 3 § — hade följande avfattning: "Ej må vid köp fästas förbehåll om rätt för säljaren att, efter det köpeskillingen erlagts och övriga villkor för överlåtelsen uppfyllts, påkalla köpets återgång." Angående effekten av att stadgandet åsidosattes föreskrevs: "Har förbehåll, som nu sagts, skett, vare det ogillt." Den utformning som hade skänkts stadgandet om otillåtna villkor visade som synes tydligt, att förbudet omfattade endast villkor som hade uppställts i säljarens intresse.[22]

Spörsmålet, i vilken mån det borde vara förbjudet att låta fastighetsköpets fullbordan eller bestånd vara beroende av villkor, upptogs till grundliga överväganden i 1947 års jordabalksbetänkande. Den i dåvarande praxis antagna skillnaden mellan suspensiva villkor, som vore tillåtna, och resolutiva, som vore otillåtna, lede enligt LBs mening av det felet, att den vilade på en abstrakt konstruktion som vore otillgänglig för allmänheten och olämplig för praktisk tillämpning. Bestämmelsen i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB hade inte avfattats med hänsyn till sagda uppdelning av tänkbara villkor rörande förvärvets fullbordan och bestånd. Det vore berättigat att begränsa kontrahenternas avtalsfrihet genom tvingande lagbud som förbjöde vissa kategorier av villkor. Och en begränsning av avtalsfriheten syntes motiverad inte blott av hänsyn till köparen. Även från det allmännas synpunkt vore det angeläget, att vid försäljning av fast egendom inte fästes villkor som medförde osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena; inte endast förbehåll i säljarens intresse komme härvid i betraktande. Gränsen mellan förbehåll i säljarens intresse och sådana i köparens intresse vore heller inte alltid synbar. För inskrivningsdomaren, som i första hand finge tillämpa en dylik distinktion mellan olika villkor, kunde det bli vanskligt att avgöra huruvida lagfart borde beviljas eller vägras. LB ville följaktligen inte förorda, att vid regleringen av dessa frågor betydelse tillmättes den omständigheten, huruvida ett villkor vore stipulerat i säljarens eller i köparens intresse. När det gällde att avgränsa de villkor som alltjämt borde

[19] Se not 12 och not 14 å s. 291 här ovan.
[20] Ang. utfästelse att sälja se nedan i anslutning till förevarande paragraf.
[21] Se LBs bet. 1908 s. 162 f. och 167 f.
[22] Jfr SOU 1947: 38 s. 168.

förbjudas, syntes det LB lämpligast att direkt anknyta till den vid tillkomsten av 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB antydda men i lagtexten inte tydligt utförda tankegången, att villkor som gjorde rättsförhållandet svävande för en längre tid framåt skulle vara otillåtna.[23] Huruvida villkoret vore formulerat såsom ett suspensivt eller resolutivt förbehåll borde vara oväsentligt.[24] Huvudsaken vore att gränsen mellan tillåtna och otillåtna villkor vore klart preciserad. Vid övervägandet av de möjligheter som härvid erbjöde sig stannade LB vid att låta den tid varunder äganderätten enligt villkorsklausulen skulle förbli svävande vara avgörande för villkorets laglighet. LBs förslag bestämde gränsen för de tillåtna "korttidsvillkoren" till två år från köpehandlingens dag. Det skulle vara tillåtet att i avtalet införa klausuler av resolutiv typ, t. ex. av det innehåll att säljaren skulle få fastigheten tillbaka om ett av honom tillämnat köp av annan fastighet inte kunde avslutas inom två år eller om han inom sagda tid bleve återflyttad till en tjänst å den ort där fastigheten vore belägen eller om ett väntat beslut angående stadsplan, framdragande av väg eller järnväg, förläggning av regemente eller dylikt inom denna tid komme till stånd. I avtalet finge vidare intas klausuler av suspensiv typ, innehållande t. ex. att köpet slötes under villkor att tillstånd till detsamma lämnades av offentlig myndighet, av bolags- eller föreningsstämma eller av någon anhörig inom två år. Det vore betydelselöst, att övriga köpevillkor förutsattes skola helt eller delvis uppfyllas medan köpet ännu vore svävande. Sålunda kunde säljaren av vilket som helst skäl förbehålla sig att återfå fastigheten inom två år oberoende av köpeskillingens erläggande. En särskild fråga vore, huruvida den angivna tvåårsbegränsningen borde avse också sådana förbehåll varigenom köparens rätt gjordes beroende av att han uppfyllde vad som ålåge honom enligt köpeavtalet. LB ansåge, att köpets fullbordan alltid skulle kunna ställas i beroende av köpeskillingens erläggande och detta oavsett om den eljest föreskrivna tvåårsperioden härigenom överskredes. Undantaget borde dock inte avse alla slags åtaganden från köparens sida. Även beträffande förbehåll av denna art gällde, menade LB, att det från allmän synpunkt vore angeläget att avtal inte förbundes med villkor som medförde osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. Om sålunda köparen såsom motprestation i avtalet tillförbundes att inom fem år ha bebyggt den köpta fastigheten vid äventyr att köpet ginge åter, borde ett dylikt villkor inte av rättsordningen godtas, enär det gjorde köparens äganderätt oviss under alltför lång tid. Förbudet mot köpevillkor med längre varaktighet än två år skulle enligt LBs förslag inte äga tillämpning på förbehåll som avsåges i lagstiftningen om återköpsrätt; de i 1924 års lag om återköpsrätt upptagna bestämmelserna skulle enligt förslaget utgöra ett särskilt kapitel i den nya jordabal-

[23] LB anspelade härvid på ingressen till förordningen 1/5 1810, vari tankegången i förordningen förklarats vara att förbjuda villkor genom vilka säljaren "betingar sig eller andra att egendomen efter längre tids förlopp återtaga". Jfr SOU 1947: 38 s. 169.

[24] LB erinrade om att i motiven till 1909 år jordabalksförslag — se därom LBs bet. 1908 s. 161 — hade riktats viss kritik mot tendensen att fästa avgörande vikt vid förbehållets avfattning och att sagda kritik syntes inte ha varit utan inflytande på senare rättspraxis; SOU 1947: 38 s. 170. Jfr rättsfallen NJA 1910 s. 536, 1917 s. 632, 1920 s. 339 och 1925 s. 203 ävensom SvJT 1925 s. 51.

ken. Också i andra fall ansåges kontrahenterna böra ha frihet att i köpehandlingen ta in villkor angående förvärvets fullbordan eller bestånd i den mån sådana villkor hade sin grund i särskild bestämmelse i lag. Kontrahenterna borde alltså vara oförhindrade exempelvis att i köpehandlingen — utan iakttagande av tvåårstiden — göra överlåtelsen beroende av en åtgärd av den beskaffenhet som avsåges i 4 kap. 7 och 8 §§ i förslaget (motsvarande samma paragrafer i JB). Skulle en överlåtelse av viss ägovidd vara enligt köpehandlingen beroende av att området avstyckades inom tre år, borde detta förbehåll enligt LBs mening vara giltigt i den mån inte speciell lagstiftning komme att lägga hinder i vägen.[25]

I fråga om påföljden av att visst avtalsvillkor vore ogiltigt uttalade LB, att den lösning som bestode i att villkoret ansåges obefintligt men avtalet i övrigt giltigt knappast kunde vara fullt tillfredsställande. Det uppställda villkoret kunde ha varit ett väsentligt led i uppgörelsen, och, om villkoret utginge, kunde uppgörelsen få ett helt annat utseende för bägge kontrahenterna eller åtminstone för endera av dem. Efter att ha diskuterat olika tänkbara lösningar föreslog LB, att otillåtna villkor skulle medföra köpets återgång. En konsekvens därav bleve, att lagfart skulle vägras vid förekomsten av ett sådant villkor. Det kunde förmodas — fortsatte LB — att emellanåt förbehåll komme att upptas i köpehandling utan angivande av någon bestämd tid inom vilken köpet skulle kunna återgå på grund av villkoret. Ett köp kunde slutas under förbehåll om medgivande från en kommunalrepresentation eller av riksdagen utan att viss maximitid för inhämtande av medgivandet hade föreskrivits. En säljare kunde utan angivande av någon tidsfrist ha betingat sig att återfå fastigheten, om en av honom planerad affär inte komme till stånd. För sådana fall borde det lämpligen föreskrivas, att villkoret skulle anses innehålla den begränsning med hänsyn till tiden som överensstämde med den legala perioden av två år, där inte längre eller kortare tid hade åsyftats. Utöver två år skulle äganderätten inte hållas svävande, men å andra sidan skulle det presumeras, att kontrahenterna hade velat fixera en period av denna längd inom vilken det bleve klart, huruvida avtalet stode fast eller förfölle. Vid den slutliga prövningen av lagfartsfrågan ankomme det på sökanden att styrka sin definitiva äganderätt. Vore frågan tvistig, ägde inskrivningsdomaren hänvisa sökanden att i rättegång visa sin rätt, anförde LB.[26]

Det samlade resultatet av dessa LBs överväganden blev, att i 1947 års jordabalksförslag upptogs följande bestämmelser i ämnet. Dels föreskrevs, i 4 kap. 4 § första stycket: "Vid köp må fånget ej göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag. Har längre tid avtalats, vare köpet ogiltigt; är ej tid utsatt, skall den anses utgöra två år." Dels stadgades, i paragrafens andra stycke: "Vad i första stycket stadgas skall ej äga tillämpning på förbehåll, varigenom fånget göres beroende av köpeskillingens erläggande, ej heller utgöra hinder att uppställa villkor, som har sin grund i särskilt stadgande."

[25] SOU 1947: 38 s. 168 ff.
[26] SOU 1947: 38 s. 172 f. Ang. hänvisning till rättegång se 19 kap. 10 § tredje p. JB.

Vid lagtextens överförande till 1960 års jordabalksförslag verkställdes viss jämkning till framhävande av att i paragrafen vore fråga allenast om sådana villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd skulle vara beroende.[27] Första stycket i paragrafen fick därmed följande lydelse: "Vid köp må förvärvets fullbordan eller bestånd ej göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag. Har längre tid avtalats, vare köpet ogiltigt; är ej tid utsatt, skall den anses utgöra två år." Samma formulering av första stycket mötte i 1963 års jordabalksförslag.

I lagrådsremissen deklarerade departementschefen sin fulla anslutning till de i 1947 års betänkande redovisade synpunkterna i ämnet.[28] Såvitt angick lagtexten förordades vissa redaktionella avvikelser; i huvudsak byggde dock utformningen på den i 1960 års och 1963 års förslag upptagna versionen.[29] Den slutliga avfattningen av paragrafen tillkom i anledning av rekommendation från lagrådets sida.[30]

Första stycket. Med tvåårsregeln bör det vara lätt för kontrahenterna att avgöra, huruvida ett villkor angående köps fullbordan eller bestånd är tillåtet eller otillåtet. Att ett sådant avgörande är lätt att träffa måste anses väsentligt, eftersom skyldighet att söka lagfart skall enligt JB inträda först när villkorat förvärv blir definitivt. Se härom 20 kap. 2 § andra stycket 1 samt vad som anmärkts här ovan i den allmänna framställningen angående formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar.[31] Köpehandlingen och lagligheten av dess villkorsklausul (-er) kan därför tänkas komma under granskning först efter en tid.[32]

Under remissbehandlingen av 1960 års jordabalksförslag ifrågasatte några remissinstanser, huruvida inte tvåårstiden borde utsträckas. Man framhöll därvid, att tiden kunde visa sig otillräcklig i vissa fall, t. ex. om köpets fullbordan gjorts beroende av att stadsplan bleve fastställd och stadsplaneärendet hade fördröjts utöver två år från köpeavtalet.[33] Departementschefen genmälde härtill i propositionen, att i dylika fall några problem inte behövde uppstå — under förutsättning att stämpelskatt uttoges endast en gång — om kontrahenterna vore överens om att förnya köpet när plangenomförandet droge ut på tiden. Departementschefen fortsatte:[34] "Om däremot en av kontrahenterna inte vill gå med på en förnyelse, kan motparten bli lidande till följd av ogiltighetsregeln. Oftast kan det antas bli säljaren som med hänsyn till inträffad värdestegring motsätter sig en förnyelse på oförändrade villkor. I viss mån kan köparen skydda sig mot en sådan spekulation från säljarens sida genom att ge villkoret den utformningen, att han före tvåårstidens utgång äger välja mellan att häva köpet eller fullfölja detsamma.[35] Fullföljer han köpet

[27] Se SOU 1960: 25 s. 78.
[28] Se prop. B s. 157 ff.
[29] Prop. A s. 109 f.
[30] Prop. A s. 213 f. Jfr härvidlag kommentaren här ovan till 3 § 1.
[31] Se särskilt not 43 å s. 272.
[32] Jfr prop. B s. 159.
[33] Se prop. B s. 157 och 158.
[34] Prop. B s. 158.
[35] Alltså i stället för att låta köpet betingas av huruvida stadsplan bleve fastställd.

och detta avser del av fastighet är vidare att märka, att köpet enligt 7 § alltid är beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd samt att någon tidsgräns inte gäller för detta s. k. legala villkor.[36] Vid fastighetsbildningsförrättningen kommer att prövas om fastighetsdelen är lämpad för det avsedda ändamålet. Är så inte fallet vägras avstyckning och köpet blir ogiltigt. Vid förrättningen torde hänsyn också tas till eventuella planförslag som berör fastigheten. Om köpet avser en bestående fastighet får köparen emellertid inte några motsvarande garantier för fastighetens framtida användningsmöjligheter. Den föreslagna tvåårsregeln kan alltså tänkas medföra vissa svårigheter i fall när köpet gjorts beroende av plangenomförandet. Att undanta dessa fall från huvudregeln innebär ingen tillfredsställande lösning, eftersom skillnad då skulle få göras mellan närbesläktade typer av villkor. En stor fördel med den föreslagna regeln, nämligen dess allmänna räckvidd, skulle därigenom gå förlorad. Med hänsyn till att tvåårsregeln — såsom framhållits vid remissbehandlingen — måste anses fullt tillräcklig för det stora flertalet villkorliga köp är jag inte heller beredd att utsträcka tiden. Vill man hålla fast vid principen att ett köp inte bör få hållas svävande under någon längre tid synes den föreslagna regeln böra upptas även om problem i några fall kan uppstå för de enskilda parterna."

Att förevarande bestämmelser inte gör någon som helst skillnad mellan villkor uppställda i säljarens intresse och villkor uppställda i köparens intresse har framgått i det föregående vid redovisningen av LBs motiv men må här upprepas.

Av 20 kap. 6 § första stycket 3 utvisas att lagfartsansökan skall omedelbart avslås, om förvärvet avser köp och fångeshandlingen innehåller villkor som enligt förevarande paragraf medför att förvärvet är ogiltigt. Innehåller fångeshandlingen tillåten villkorsbestämmelse, skall lagfartsansökningen förklaras vilande, om vid tiden för ansökningen förvärvet alltjämt är beroende av villkoret; se därom 20 kap. 7 § 10. Självfallet är det nämligen inte något hinder för att söka lagfart redan innan förvärvet har blivit definitivt. När förvärvet sedermera inte längre beror av villkoret, får lagfartsansökningen naturligtvis bifallas.[37]

Verkan av ett otillåtet villkor är som framgått, att hela avtalet blir ogiltigt. Ogiltighetseffekten enligt förevarande lagrum är följaktligen en annan än den enligt 3 §. Bäst framträder olikheten mellan de båda nu jämförda lagrummens verkningar, om man applicerar dessa på ett och samma villkor. Har villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende inte intagits i köpehandlingen, är villkoret till följd av innehållet i 3 § utan verkan. Har villkoret däremot intagits i handlingen men är det enligt förevarande paragraf att betrakta som otillåtet, blir hela köpet ogiltigt. Rent metodiskt har man väl anledning att gå till väga på det sättet, att man först undersöker, huruvida formkraven enligt 1 och 3 §§ är uppfyllda, varefter man tar ställning till huruvida

[36] Se härom andra st. i förevarande paragraf.
[37] Jfr SOU 1960: 25 s. 78 och 737 samt prop. B s. 159 och 585.

köpehandlingen innefattar villkor som enligt förevarande paragraf är otillåtet och därmed föranleder köpets ogiltighet.[38]

Att köpet blir ogiltigt innebär annorlunda uttryckt att köpet återgår. Lämpligt är att i detta sammanhang något dröja vid termen återgång sådan den används i JB. Tvekan råder inte om att JB vill i princip förläna en synnerligen renodlad innebörd åt termen.[39] För att åstadkomma den såsom önskvärd ansedda strikta begreppspreciseringen upprätthåller JB en markant distinktion mellan termerna "återgång" och "hävande". Härvidlag anknyts till vissa tidigare tendenser i svensk lagstiftning.[40] Självfallet är att ifrågavarande i JB iakttagna åtskillnad mellan begreppen "återgång" och "hävande"[41] respekteras uti detta kommentarverk.[42] Återgångsanledning utgörs enligt JB av något som utesluter själva giltigheten av den rättshandling köpet innefattar, t. ex. att rättshandlingen tillkommit genom svek eller tvång eller eljest saknar någon av de rättsliga förutsättningarna för att köpet får göras gällande, såsom att otillåtet villkor upptagits i köpeavtalet eller att detta kommit till utan myndighets medgivande. När brist av det sist angivna slaget — avsaknad av erforderligt tillstånd från myndighet — vidlåder rättshandlingen, framstår återgångsanledningen som särskilt uppenbar. Köpet är då automatiskt ogiltigt (ogiltigt ipso jure), och något yrkande är följaktligen inte nödvändigt för köpets återgång.[43] I princip kännetecknande för hävande av fastighetsköp är däremot att den ene kontrahenten under åberopande av köpeavtalet gör mot den andre gällande, att denne inte iakttagit avtalets bestämmelser om vad som åligger honom, t. ex. att köparen inte erlagt köpeskilling eller att säljaren inte tillhandahållit fastigheten i sådant skick som förutsattes vid köpet. Uti vissa fall kan det vara tvivelaktigt, huruvida den anledning som åberopas är att hänföra till hävande eller återgång; ett exempel härpå representerar det fallet, då åberopad grund är att en förutsättning för den överlåtna markens avstyckning saknas.[44] Angående åvägabringandet av återgång och hävande, se vid 1 § första stycket här ovan och vid rubriken till underavdelningen "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" här nedan.

När köp blir ogiltigt till följd av att köpehandlingen upptar ett otillåtet vill-

[38] Jfr prop. B s. 159.
[39] Jfr Bramsjö, Om avtals återgång (Lund 1950) s. 6 f.
[40] Se nya lagberedningens bet. 31/12 1894 med förslag till lag om köp och byte s. 16 (lagtexten till 52 §) och 69 samt LBs bet. 1909 s. 13 (lagtexten till 4 kap. 21 och 23 §§) och 236. Jfr Almén, Om köp och byte av lös egendom s. 753 not 1 och Bramsjö, Om avtals återgång s. 6 not 8.
[41] Ang. denna i JB gjorda åtskillnad mellan återgång av fastighetsköp å ena sidan och hävande av fastighetsköp å den andra må hänvisas exempelvis till SOU 1947: 38 s. 236, SOU 1960: 25 s. 95 och 188 samt prop. B s. 227. Se även SOU 1960: 25 s. 709 f.
[42] Inom rättslitteraturen är semantiken härvidlag ofta en annan. Termen återgång begagnas där jämväl ifråga om kontraktsbrottssituationer. Skiftande uppfattningar avspeglas. Jfr t. ex. Bramsjö, Om avtals återgång s. 10 ff., Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 167 not 19 och Christensen, Studier i köprätt (Sthlm 1970) s. 2 f.
[43] Jfr härom SOU 1947: 38 s. 236.
[44] Se SOU 1944: 46 s. 51 och SOU 1947: 38 s. 177 f.

kor, är verkligen fråga om en återgång i termens egentliga innebörd enligt JB; ett kriterium på återgångsanledning är ju som nyss sagts att den hänför sig till själva giltigheten av rättshandlingen, exempelvis till att otillåtet villkor innefattats i köpet.[45] Av annan och väsensskild natur är den situationen, att ett villkorat köp blir helt i enlighet med villkorets innehåll bringat om intet. Skillnaden mellan å ena sidan att ett köpeavtal är i sig ogiltigt och å andra sidan att ett i köpeavtalet intaget villkor får utlösa den verkan kontrahenterna avsett är tydlig. Inte förty används ofta även med avseende på den senare situationen uttryckssättet, att "köpet återgår".[46] Visserligen kan medges att detta avsteg från vad som får anses vara åsyftat som JBs systematik och terminologi är i avsevärd utsträckning utan betydelse. Från konsekvenserna av att ett ogiltigt köp återgår skiljer sig nämligen inte konsekvenserna av att ett villkorat köp helt i enlighet med villkoret "återgår" försåvitt villkorets "återgångsverkan" utlöses ipso jure eller genom att förvärvet hävs på talan av säljaren. En effekt av egentlig återgång är enligt 6 kap. 8 § andra stycket första punkten och 7 kap 25 § första stycket JB, att de rättsliga förfoganden som köparen vidtagit i fråga om fastigheten förlorar sin giltighet; köpeobjektet återvänder till säljaren utan andra rättsliga belastningar än dem som åvilade objektet i säljarens hand. Denna effekt inträder enligt de angivna lagrummen också när köp hävs av säljaren. Att effekten blir densamma även när vid villkorat köp villkorets "återgångsverkan" utlöses ipso jure behöver inte betvivlas. När vid villkorat köp villkorets "återgångsverkan" utlöses genom att köpet hävs på talan av köparen, har bestämmelserna i 6 kap. 8 § andra stycket första punkten och 7 kap. 25 § första stycket däremot inte tillämpning. I sådant fall kvarstår de rättsliga belastningar som tillkommit efter det köpeobjektet överfördes i köparens hand, något som återspeglas uti bestämmelserna i 27 § av förevarande kapitel. Att köpeobjektet, när det vid villkorat köp kommer att i enlighet med villkoret återvända till säljaren ipso jure eller på hävningstalan av denne, är fritt från under mellantiden tillkomna rättsliga belastningar föranleds väl i praktiken mindre av att reglerna i 6 kap. 8 § andra stycket första punkten och 7 kap. 25 § första stycket annullerar förefintliga belastningar. Förhållandet är nog snarare ett indirekt resultat av reglerna, i det att köparen vid villkorat köp vet sig sakna möjlighet att vidta rättsliga dispositioner som skulle kunna göras gällande mot säljaren, om villkorets verkan utlöses ipso jure eller på hävningstalan av säljaren; sådana dispositioner har nog därför mestadels inte kommit till stånd.

I JB finns inte, lika litet som i tidigare rätt, någon reglering av hur kontrahenternas inbördes rättsförhållanden skall avvecklas vare sig vid återgång av

[45] Se t. ex. SOU 1947: 38 s. 172, där termen återgång adekvat begagnats i fråga om sagda situation.

[46] Exempelvis i SOU 1947: 38; se särskilt s. 166 ff. Även i prop.; se prop. B s. 153. Se jämväl 4 kap. 30 § första st. första p. och 31 § samt 6 kap. 8 § andra st. andra p. JB.

ogiltigt köp[47] eller vid "återgång" av villkorat köp i enlighet med villkorsklausulen.[48] Uti 1947 års jordabalksbetänkande diskuterades ingående de avvecklingsspörsmål som aktualiseras när villkorat köp kommer att "återgå" enligt villkoret. Att åtskilliga avvecklingsfrågor kan vara förbundna med att ett villkorat köp "återgår" efter den jämförelsevis långa tid varunder det varit svävande — upp till två år — säger sig självt. Samma eller ännu mera besvärande problematik kan emellertid vara förenad med att ett köp såsom befunnet ogiltigt återgår i termens egentliga mening. Inte minst bidrar härtill att lagfartsskyldigheten skall enligt JB inträda först när villkorat förvärv blivit definitivt; såsom betonats i det föregående är detta senareläggande av tidpunkten för lagfartsskyldigheten ägnat att i motsvarande mån försena inskrivningsmyndighetens granskning av huruvida en villkorsklausul är laglig eller gör köpeavtalet ogiltigt. Vad som skulle göra villkorsklausulen ogiltig vore ju att villkorstiden bestämts till en längre period än två år. Mellantiden mellan köpeavtal och köpeobjektets återvändande till säljaren — d. v. s. den tid vars längd måste förutsättas inverka på avvecklingsproblematikens besvärlighet — kan alltså befaras att ibland bli mera utsträckt beträffande sådana fall, då ett ogiltigt köp återgår, än beträffande de fall, då ett villkorat köp "återgår" i enlighet med villkorsklausulen.

När ett villkorat köp återgår — anförde LB i nyss angivna betänkande — skall avvecklingen av kontrahenternas inbördes rättsförhållanden ske jämlikt allmänna rättsgrundsatser. Därest köparen redan hade tillträtt fastigheten, skulle han återlämna den till säljaren. Hade denne helt eller delvis uppburit betalning, vore han skyldig att till köparen återställa vad han bekommit. Denna restitutionsregel finge jämväl anses innebära, att en förskjutning i egendomens värde efter avtalets ingående inte beaktades vid avvecklingen.[49] Om köparen hade helt eller delvis betalat köpeskillingen och tillträtt den villkorligt köpta fastigheten — framhöll LB vidare — kunde åtskilliga rättsfrågor uppstå. Köparen kunde ha uppburit avkastning av fastigheten under sin besittningstid och nedlagt kostnader för fastighetens underhåll eller förbättrande. Säljaren hade å sin sida tillgodonjutit ränta å mottaget köpeskillingsbelopp. Vidare kunde det tänkas, att fastigheten under köparens besittningstid hade varit utsatt för någon olyckshändelse som minskat dess värde eller att den av köparen vanvårdats. Den ömsesidiga återbäringsskyldigheten skulle i princip medföra, att vardera kontrahenten redovisade de fördelar han åtnjutit av köpet under den tid äganderätten varit svävande och återbure det sålunda beräknade värdet efter avdrag för köparens del av åsamkade kostnader åtminstone för fastighetens nödiga underhåll. En annan, mera summarisk och därför enklare lösning vore att köparen finge behålla den avkastning som han uppburit och själv stå för underhållskostnaderna, medan säljaren finge behålla

[47] Det bör observeras, att reglerna i 5 kap. JB om verkan av att fast egendom frånvinns någon efter klander inte är tillämpliga på återgång av ogiltigt köp; till "klander" hänförs nämligen inte äganderättstvist som har sin grund i ett mellan processparterna ingånget avtal. Se därom prop. B s. 235.
[48] Jfr prop. B s. 153.
[49] SOU 1947: 38 s. 166; jfr prop. B s. 153.

upplupen ränta intill stämningsdagen. Ofta finge dessa båda metoder anses sammanfalla till resultatet. Någon reglering av återbäringsprincipens närmare innebörd funne LB inte erforderlig. Framdeles borde liksom dittills överlämnas åt rättspraxis att finna den mest ändamålsenliga lösningen av dessa spörsmål,[50] hävdade LB och pekade ytterligare på att skadeståndsskyldighet kunde enligt allmänna grundsatser inträda i vissa situationer, för säljaren eller för köparen.[51]

I 1947 års jordabalksbetänkande berördes jämväl de särskilda spörsmål som aktualiseras om ett genom villkorat köp förvärvat objekt gått vidare till ny innehavare. Hade ett villkorligt köpeavtal träffats — anförde LB — och skulle överlåtelsen gå tillbaka, enär villkoret inte hade uppfyllts, inträdde denna rättsverkan, oavsett om köparen i sin tur hade föryttrat fastigheten till annan. Den nye köparens äganderätt bleve beroende av det villkor som begränsade fångesmannens rätt. Skulle det första köpet återgå på grund av villkoret, bleve den senare köparen förpliktad att återställa fastigheten till den förste säljaren. Lagfart hade inte kunnat erhållas, och något godtrosförvärv av äganderätten till fastigheten kunde således inte vara för handen enligt den av LB tilltänkta regeln om fastighetsbokens offentliga trovärdighet.[52] Hade den senare köparen erlagt köpeskilling, ägde han kräva den åter av sin fångesman. Denne i sin tur finge kräva tillbaka betalning som han erlagt till den förste säljaren. Vidare kunde skadeståndsskyldighet inträda för säljare enligt bestämmelserna om hemul.[53] Det vore självfallet, att den som inläte sig i ett köpeavtal om en villkorligt förvärvad fastighet utsatte sig för särskilda risker. Om köpet ginge tillbaka och han till äventyrs hade erlagt köpeskillingen, kunde måhända denna inte återbekommas på grund av fångesmannens insolvens.[54]

De synpunkter LB sålunda anlade på "återgång" av villkorat köp — såväl vad angår avvecklingen av kontrahenternas inbördes rättsförhållanden som beträffande "återgångens" följdverkningar för tredje man till vilken fastigheten förts vidare — får i princip anses ha giltighet också när fastighetsköp kommer att i egentlig mening återgå därför att otillåtet villkor gjort köpet ogiltigt.

Visst sammanhang med JBs ställningstagande till frågan om tillåtna villkor vid fastighetsköp har bedömandet av huruvida rättsverkan bör tillmätas utfästelse att framdeles sälja en fastighet (pactum de contrahendo). I rättspraxis har rättslig relevans inte tillagts sådan utfästelse, även om den haft skriftlig form och ingått i ett förberedande avtal med preciserade köpevillkor.[55] En överlåtelse av fastigheten har följaktligen inte kunnat framtvingas på grund av utfästelsen. Inte heller har skadeståndsskyldighet inträtt vid utebliven uppfyllelse av utfästelsen. I 1909 års jordabalksförslag upptogs i 4 kap. 4 § en bestämmelse rörande verkan av en utfästelse att sälja fast egendom. En sådan utfästelse, given i skriftlig form, skulle vara på det sättet verksam att, om säl-

[50] Jfr NJA 1899 A 369, 1909 A 92, 1916 A 444 och 1922 s. 491.
[51] SOU 1947: 38 s. 167 f.
[52] Se 18 kap. 1 § första st. JB.
[53] Se 21 § i förevarande kap.
[54] SOU 1947: 38 s. 166 f.
[55] Se t. ex. NJA 1927 s. 372, 1929 s. 225 och 1940 s. 112. Jfr SOU 1947: 38 s. 158, Vahlén, Fastighetsköp s. 133 ff. och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 116 ff.

jaren utan skäl vägrade att utfärda köpehandling, detta medförde skadeståndsrätt för medkontrahenten.[56] Motsvarande bestämmelse fanns inte i 1947 års jordabalksförslag. Uti motiven till detta uttalade LB, att i det enskilda fallet ett underkännande av en förbindelse att sälja en fastighet visserligen kunde framstå såsom obilligt. Läget kunde nämligen vara det, att köparen på grund av bristande kännedom om gällande rättsregler förlitat sig på förbindelsens fulla giltighet. Om därefter säljaren utan fog undandragit sig att fullgöra förbindelsen, hade köparen svikits i sina förväntningar. Men i fråga om en så viktig rättshandling som överlåtelse av fast egendom hade lagstiftaren sedan gammalt funnit det fullt befogat att uppställa stränga krav på överlåtelsens form och innehåll. Även formkraven kunde föranleda, att i enskilda fall, när ett avtal frånkändes verkan på grund av formbrist, resultatet tedde sig obilligt. Om inte desto mindre formreglerna upprätthölles, vore det på grund av de fördelar som i allmänhet vore förenade därmed. Liknande synpunkter kunde läggas på frågan om giltigheten av försäljningsanbud eller preliminära köpeavtal. Med den ståndpunkt LB intagit i fråga om tillåtna villkor vid överlåtelsen vore det vidare uppenbart, att en villkorlig form för överlåtelsen kunde i allmänhet begagnas, där köparen behövde något rådrum för övervägande av ett försäljningsanbud. Härigenom vunnes ock att köparen, om villkoret uppfylldes, omedelbart bleve ägare av fastigheten och inte allenast finge en skadeståndsrätt. Det finge antas, att köparens egentliga intresse vore att åtkomma fastigheten, inte att få skadestånd därest förvärvet utebleve. Med hänsyn bl. a. till det sålunda anförda fann LB inte tillräckligt starka skäl tala för att införa den nyhet i vårt rättssystem som godkännandet av pactum de contrahendo på detta område skulle innebära. En dylik förändring skulle, hette det, stå i mindre god överensstämmelse med den begreppsmässiga utformning som LB ville i övrigt förläna åt köpet. Att pactum de contrahendo frånkändes bindande verkan uteslöte inte, att löftesgivaren kunde anses skyldig att ersätta kostnader och annan direkt förlust av underlåtenhet att infria utfästelsen. Där en sådan skyldighet hade karaktären av ett självständigt betalningsåtagande, borde den kunna godtas. Så syntes också ha skett i rättspraxis,[57] slutade LB.[58] — I propositionen blev inte frågan om utfästelse att sälja upptagen till behandling.

I anslutning till bestämmelserna i första stycket av förevarande paragraf må till sist erinras om att från villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd skall vara beroende är att skilja bl. a. villkor som inskränker köparens rätt att i sin tur överlåta fastigheten eller att däri upplåta rättighet.[59] Härvidlag får hänvisas till 3 § 3 jämte kommentar.

Andra stycket. Såsom framgått av den tidigare redogörelsen gick förevarande undantagsregel i dess lydelse enligt jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 ut på att bestämmelserna i första stycket inte skulle tillämpas på "förbe-

[56] Ang. motiven för denna regelkonstruktion se LBs bet. 1908 s. 166 f.
[57] LB hänvisade i sammanhanget till rättsfallen NJA 1903 s. 148 och 1926 s. 336.
[58] SOU 1947: 38 s. 159 ff.
[59] Jfr SOU 1947: 38 s. 174 och SOU 1960: 25 s. 78.

håll, varigenom fånget göres beroende av köpeskillingens erläggande,[60] ej heller utgöra hinder att uppställa villkor, som har sin grund i särskilt stadgande". Vad angår "villkor som har sin grund i särskilt stadgande" har likaså framgått att därmed avsågs bl. a. de i 7 och 8 §§ i detta kapitel upptagna stipulationerna om fastighetsbildning såsom förutsättning för giltigt förvärv. För ifrågavarande legala förbehåll om fastighetsbildnings åstadkommande gäller ingen tidsgräns. Skulle emellertid kontrahenterna vilja begränsa den tid varunder köpets giltighet skall få vara svävande till följd av att fastighetsbildning avbidas, måste förbehåll om en sådan begränsning tas in i köpehandlingen, och förbehållet blir då i princip hänförligt under tvåårsregeln i första stycket. Uppenbart är emellertid att förbehållet i fråga bör få gälla, även om tvåårstiden överskrids. För att tydliggöra detta — d. v. s. att förbehåll om fastighetsbildning är undantaget från första styckets bestämmelser även om förbehållet inte återfaller på ex-lege-arrangemanget som innebär att fastighetsbildning kan få avbidas hur länge som helst — gjordes i det till lagrådet remitterade departementsförslaget den förändringen i förhållande till förlagorna i jordabalksförslagen att förbehåll om fastighetsbildning upptogs såsom ett självständigt undantagsfall. Förändringen skulle bidra till att klargöra att, om kontrahenterna vill uppställa ett förbehåll som är strängare än det som automatiskt följer av bestämmelserna i 7—9 §§, sagda förbehåll utgör ett villkor som enligt 3 § 1 är underkastat kravet på intagande i köpehandlingen.[61] Departementsförslagets utformning i denna del går igen i den slutliga lagtexten, dock att på lagrådets rekommendation[62] det nakna ordet fastighetsbildning har utbytts mot uttryckssättet "i 7—9 §§ avsedd fastighetsbildning". Kompletteringen har skett till förebyggande av att andra fastighetsbildande åtgärder än sådana som har samband med förrättning enligt 7—9 §§ skulle inbegripas.

Från i köpeavtalet uttryckligen innefattade och därför i köpehandlingen intagna villkor som har sin grund i särskilt lagstadgande bör särskiljas den villkorlighet som föreligger, när överlåtelsen är direkt till följd av lagstadgande beroende av någon oviss händelse. Ett exempel härpå är just de i 7—9 §§ av förevarande kapitel upptagna stipulationerna om fastighetsbildning. Ett annat exempel är att för bolags eller utlännings förvärv av fastighet erfordras myndighets tillstånd. Man brukar beträffande dessa automatiskt till följd av lagstadganden gällande villkor begagna termen legalt villkor (conditio juris).[63]

5 §

Har i köpehandling föreskrivits att köpebrev skall upprättas, skall det anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.

[60] Med förbehåll varigenom fånget görs beroende av köpeskillingens erläggande torde vara att likställa förbehåll varigenom fånget görs beroende av att köpeskillingsrevers överlämnas. Jfr därom kommentaren till 5 §.
[61] Se prop. B s. 159.
[62] Prop. A s. 213 f.
[63] Jfr SOU 1947: 38 s. 166.

Regeln saknar motsvarighet i tidigare rätt. Den överensstämmer i sak helt med den bestämmelse som var upptagen i 4 kap. 5 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Förevarande paragraf har förut omnämnts vid 3 § 1 och inledningsvis vid 4 §. Likaså får här hänvisas till den i det föregående, vid underavdelningen "Köpets form" lämnade allmänna framställningen angående formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar ävensom till kommentaren till 1 § tredje stycket.

Genom ett köpeavtal förpliktar sig säljaren att mot erhållande av köpeskillingen avstå från den egendom som är föremål för avtalet. Köparen å sin sida förpliktar sig att betala köpeskillingen mot erhållande av egendomen. Den ömsesidighet som alltid består mellan kontrahenternas åtaganden i ett dylikt avtal kan emellertid vara utformad på olika sätt. Innebörden av köpeavtalet kan vara, att köpets fullbordan görs beroende av att köpeskillingen erläggs. Naturligtvis kan också tänkas det alternativa arrangemanget, att köpet skall få nå sin fullbordan fastän köpeskillingen inte har betalts — den faktiska skillnaden skulle närmast vara att köparen finge tillträda fastigheten — och att i stället köpets bestånd ställs i beroende av att betalningen sker, i så fall före viss tidpunkt; följden av att betalning då uteblir är att fastigheten återvänder i säljarens ägo.[1] Men säljaren kan även avstå från att i vare sig den ena eller andra formen låta köpet villkoras av köpeskillingens erläggande i egentlig mening; han nöjer sig med att få en fordran på den oguldna köpeskillingen, vanligen tryggad genom panträtt i fastigheten.[2] Ömsesidigheten i kontrahenternas prestationsskyldigheter kan också därvid upprätthållas, om överlämnandet av revers och pantbrev[3] görs till villkor för överlåtelsens fullbordan eller bestånd.[4] Därest kontrahenterna har överenskommit, att förvärvets fullbordan eller bestånd skall vara beroende av köpeskillingens erläggande eller av att köpeskillingsrevers överlämnas, följer av 3 § 1 att bestämmelse därom måste intas i köpehandlingen för att vinna giltighet. Av 4 § andra stycket framgår att ett villkor varigenom förvärvet görs beroende av köpeskillingen alltid är tillåtet, d. v. s. att någon legal begränsning av tiden för en sådan klausuls tillämplighet inte är föreskriven. Uppenbarligen gäller sagda undantagsregel i 4 § andra stycket jämväl villkor varigenom förvärvet görs beroende av att köpeskillingsrevers överlämnas.

I de fall då köp görs beroende av att köpeskillingen erläggs (respektive av att köpeskillingsrevers överlämnas) blir det säkerligen vanligt — i enlighet med bruket före JBs ikraftträdande — med en föreskrift i köpekontrakt att, när köpeskillingen behörigen erlagts, kontant eller i reverser, säljaren har att utfärda köpebrev. Denna handling får då karaktär av kvitto på köpeskillingen. Såsom utvisas av 1 § tredje stycket gäller för köpebrev de för köpehandling i

[1] Jfr SOU 1947: 38 s. 174.
[2] Köpeskillingens erläggande genom att fordringen så småningom infrias torde då inte få någon som helst inverkan på frågan om när äganderätten övergår på köparen. Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 122.
[3] Se 6 kap. 1 §.
[4] Jfr SOU 1947: 38 s. 175.

gemen uppställda formkraven; bl. a. skall köpebrevet sålunda underskrivas av båda kontrahenterna. Att "köpebrev" självfallet kan tjäna som bevis i enlighet med sitt innehåll, t. ex. som kvitto på köpeskillingen, även om det inte har undertecknats av köparen och därför inte fyller formkraven för en köpehandling har betonats i kommentaren till det sist angivna lagrummet.

Uti 1947 års jordabalksbetänkande framhöll LB, att hänvisningen i köpekontrakt till ett framtida köpebrev vore enligt dåvarande rätt att i sig tolka såsom en avsikt från kontrahenternas sida, att överlåtelsen inte skulle vara fullbordad förrän köpebrevet hade blivit utfärdat.[5] En dylik hänvisning gjorde följaktligen en uttrycklig förklaring om överlåtelsens beroende av köpeskillingens erläggande överflödig, menade LB. Det var mot bakgrund härav LB i sitt jordabalksförslag upptog regeln att, om i köpehandling föreskrivs att särskilt köpebrev skall utfärdas, det skulle anses som om köpeskillingens erläggande gjorts till villkor för överlåtelsen.[6]

Förevarande bestämmelse utgör sålunda dels en tolkningsregel. Har i köpehandling föreskrivits, att köpebrev skall upprättas, skall förvärvet presumeras bero av att köpeskillingen erläggs, alldeles oavsett vad som faktiskt kan ha varit tänkt; enbart en i köpeavtalet intagen klausul av motsatt innebörd i bryter presumtionen.[7] Dels utgör förevarande bestämmelse ett tämligen långtgående undantag från regeln i 3 § 1 om att villkor varav köps fullbordan eller bestånd är beroende skall intas i köpehandlingen för att äga giltighet. När köpehandling hänvisar till efterföljande köpebrev, kan man alltså i ett väsentligt avseende underlåta att uppfylla regeln i 3 § 1. Också denna senare innebörd hos förevarande bestämmelse förtjänar understrykas.

Den slutliga utformningen av paragrafen har skett i enlighet med lagrådets rekommendation.[8]

6 §

Har enligt köpehandlingen förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet, beror förvärvets fullbordan eller bestånd ej längre av villkoret, om icke detta intages även i den senare handlingen.

Motsvarigheter: 4 kap. 2 § andra punkten i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 6 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Här må hänvisas till vad som nämnts om paragrafen i anslutning till 3 § 1 och 4 § (inledningsvis) ävensom till den i det föregående, vid underavdelning-

[5] Jfr NJA 1901 A 56 och 1928 s. 121.
[6] Se SOU 1947: 38 s. 175; jfr prop. B s. 160.
[7] Jfr prop. A s. 214 (lagrådets utl.). Där uttalad mening att lagrummet innefattar *endast* en tolkningsregel är dock inte riktig; som framgår utgör lagrummet tillika ett tämligen långtgående undantag från regeln i 3 § 1.
[8] Se prop. A s. 214. Jfr kommentaren här ovan till 3 § 1.

en "Köpets form" lämnade allmänna framställningen angående formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar samt till kommentaren till 1 § tredje stycket.

I 1909 års jordabalksförslag var som sagt den jämförliga regeln upptagen i 4 kap. 2 §. Första punkten i den paragrafen har berörts i anslutning till 3 § här ovan och ägde följande lydelse: "Skall överlåtelsen vara beroende därav att köpeskillingen rätteligen erlägges eller av annat villkor, varde det utsatt i köpehandlingen." Uti andra punkten hette det därefter: "Utfärdar sedan säljaren särskilt köpebrev, vare köparens rätt ej vidare beroende av villkoret, där det icke upptagits i köpebrevet eller detta därutinnan hänvisar till köpehandlingen." I motiven framhölls att, eftersom bruket av dubbla köpehandlingar vore fast rotat och i många fall motsvarades av ett verkligt behov, hade LB inte kunnat ifrågasätta att genom lagbestämmelser avlysa detsamma. Men det finge tillses, att inte av denna dubbelhet i fråga om de beträffande köpet upprättade urkunderna uppstode fara för rättssäkerheten. Detta skulle bli förhållandet, om villkor som hade upptagits i köpekontraktet men inte på något sätt omnämndes i köpebrevet skulle kunna inverka på köparens rätt till egendomen. Förslaget innehölle därför den med sakens natur överensstämmande regeln att, när särskilt köpebrev utfärdats, köparens rätt inte vidare skulle vara beroende av villkor som funnits i köpekontraktet men inte uttryckligt eller genom hänvisning hade upptagits i köpebrevet. Avsåge ett dylikt villkor fullgörandet av något som köparen hade åtagit sig men som han inte hade fullgjort, stode det naturligtvis alltid säljaren öppet att kräva fullgörande, där inte omständigheterna föranledde, att eftergift även därutinnan hade skett, betonade LB. I och för sig låge i utfärdandet av särskilt köpebrev allenast att en dylik avtalsbestämmelses verkan såsom villkor för köparens rätt till egendomen hade förfallit, uttalades det till sist.[1]

Det motsvarande, i 4 kap. 6 § av 1947 års jordabalksförslag upptagna stadgandet anslöt sig i sak helt och till formen mycket nära till vad som hade förordats i 1909 års förslag. Lydelsen av 1947 års version var denna: "Är enligt köpehandlingen överlåtelsen beroende av villkor och utfärdas särskilt köpebrev, skall köparens rätt ej vidare bero av villkoret, där det icke upptagits i köpebrevet." Också i 1947 års motiv åberopades hänsynstagandet till rättssäkerheten såsom den främsta anledningen till att en bestämmelse av detta slag infördes.[2] Något hinder borde inte föreligga att även efter köpebrevets utfärdande låta överlåtelsen vara beroende av något i kontraktet intaget villkor, erinrade LB i 1947 års betänkande. Exempelvis borde det stå säljaren fritt att lämna kvitto på köpeskillingen i form av ett särskilt köpebrev, ehuru överlåtelsen alltjämt skulle vara beroende av annat i kontraktet bestämt villkor. I rättssäkerhetens intresse och inte minst med hänsyn till inskrivningsväsendet vore det emellertid nödvändigt att i sådant fall kräva, att överlåtelsens villkorliga karaktär tydligt framginge av köpebrevet. Villkoret skulle därför ha

[1] LBs bet. 1908 s. 160.

[2] Det kan nämnas att Sveriges advokatsamfund i sitt remissyttrande över förslaget hävdade, att en bestämmelse av ifrågavarande slag tvärtom kunde sätta rättssäkerheten i fara; se prop. B s. 160.

upptagits jämväl i köpebrevet. Underlätes detta, skulle köparens äganderätt inte längre bero av villkoret. Självfallet behövde villkoret inte återges i köpebrevet, utan det vore tillräckligt, att köpebrevet i fråga om villkoret hänvisade till kontraktet på ett otvetydigt sätt.[3]

Vid överförandet av ifrågavarande stadgande till 1960 års jordabalksförslag gjordes viss jämkning i lagtexten till framhävande av att i paragrafen vore fråga allenast om sådana villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd skall vara beroende.[4] Formuleringen blev därmed den följande: "Är enligt köpehandlingen förvärvet beroende av villkor och utfärdas särskilt köpebrev, skall förvärvet ej vidare bero av villkoret, med mindre detta upptagits även i köpebrevet." Jordabalksutredningen gjorde ingen ändring i paragrafen.

I lagrådsremissen diskuterades först huruvida en bestämmelse i detta ämne borde avse villkor som uppställts för tillgodoseende enbart av säljarens intresse eller villkor oavsett i vems intresse de är uppställda. Ett villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende kunde — anförde departementschefen — avse att säljaren eller köparen skulle vidta viss åtgärd eller underlåta visst förfarande. Det kunde också gälla någonting varöver kontrahenterna inte kunde råda, t. ex. beslut på bolagsstämma.[5] Villkoret kunde ha uppställts helt i ene kontrahentens intresse, men ibland kunde båda kontrahenterna ha intresse av att det uppfylldes. Såsom LB hade framhållit kunde det ofta vara svårt att avgöra i vems intresse ett villkor gällde.[6] När säljaren utfärdade ett ovillkorligt köpebrev, fortsatte departementschefen, finge i regel samtliga villkor som han uppställt för överlåtelsens fullbordan eller bestånd anses ha uppfyllts. Det innebure följaktligen inte något avsteg från vad som vanligen åsyftades, därest den regeln infördes att säljaren inte ägde åberopa ett hävningsförbehåll som inte hade intagits också i köpebrevet. Hur det förhölle sig med motsvarande befogenhet för köparen vore en annan sak. I 1947 års förslag föreskrevs, erinrade departementschefen, att "köparens" rätt inte vidare skulle bero av villkor som inte upptagits i särskilt utfärdat köpebrev. I 1960 års förslag hade LB emellertid gett föreskriften den lydelsen, att "förvärvet" inte vidare skulle bero av villkoret; LB syntes dock härvidlag inte ha åsyftat någon ändring i sak.[7] Eftersom LB undantoge köpebrevet från det annars gällande kravet på köparens underskrift, uppkomme frågan om också villkor i köparens intresse nödvändigtvis behövde upprepas i köpebrevet eller om ett sådant villkor skulle få åberopas utan hinder av att så inte hade skett.

[3] SOU 1947: 38 s. 175 f.
[4] Se SOU 1960: 25 s. 78. Jfr prop. B s. 161.
[5] I sammanhanget hänvisades till SOU 1947: 38 s. 165.
[6] Det åsyftade uttalandet av LB återfinns i SOU 1947: 38 s. 169. Jfr s. 292 här ovan.
[7] Ang. syftemålet med sagda jämkning se ovan.

Å ena sidan finge det, såsom hade framhållits i 1947 års betänkande,[8] anses olämpligt att inskrivningsmyndigheten skulle behöva pröva i vems intresse ett villkor vore uppställt. Å andra sidan syntes det vara oriktigt, om säljaren genom att utställa ett köpebrev kunde göra ett villkor i köparens intresse om intet. Av andra regler i JB — 6 kap. 8 § och 7 kap. 24 § — följde, fortsatte departementschefen, att det inte från tredje mans eller annars från allmän synpunkt vore lika olägligt att köp efter meddelad lagfart finge hävas på talan av köparen som på talan av säljaren. Även med beaktande därav ansåge departementschefen, att det av LB åberopade rättssäkerhetsintresset och hänsynen till inskrivningsväsendet i viss mån talade för att samtliga typer av villkor, oavsett i vems intresse de hade uppställts, borde upprepas i köpebrevet för att köpet fortfarande skulle bero av villkoret. Kravet på villkorens upprepande i köpebrevet gjorde sig särskilt starkt gällande med tanke på de situationer då lagfart kunde sökas med företeende av enbart detta. Genom att köpebrevet blivit i JB helt underkastat de för köpehandling uppställda formkraven och därmed även bestämmelsen om köparens underskrift finge frågan emellertid en tillfredsställande lösning, uttalade departementschefen. Köpebrevet komme att utgöra en ömsesidigt utfärdad handling och köparen ägde fordra, att visst villkor som fortfarande skulle gälla toges in i köpebrevet. Genom att underteckna ett köpebrev vari villkoret inte hade upprepats finge också köparen anses ha avstått från att göra villkoret gällande såvitt avsåge förvärvets giltighet. LBs regel hade på grund av det anförda upptagits i departementsförslaget men med vissa redaktionella jämkningar. Således angåves att regeln avsåge inte bara köpebrev utan också annan ytterligare köpehandling som hade upprättats om förvärvet. Förvärvet berodde alltså inte längre av villkor som inte intoges också i den senare handlingen. Det finge anses tillfredsställande — summerade departementschefen — att ett köpebrev eller annan ytterligare handling som vore ovillkorlig och därför kunde läggas till grund för lagfart avskure båda kontrahenterna från rätten att åberopa ett i den grundläggande köpehandlingen intaget hävningsförbehåll. Regeln medförde alltså i förhållande till dåvarande rätt en inskränkning av de fall där ett köp kunde komma att hävas sedan lagfart hade meddelats. Departementschefen ville emellertid understryka, att det endast vore hävningsrätten som på detta sätt ginge förlorad. Kontrahent vore givetvis oförhindrad att fortfarande kräva, att medkontrahenten fullgjorde något åtagande som hävningsförbehållet avsåge att garantera,[9] slutade departementschefen.[10]

Den situation som avses i förevarande paragraf, nämligen att förvärvet beror av villkor, är densamma som den vartill bestämmelserna i 3 § 1, 4 § och 5 §

[8] Departementschefen åsyftade här ett uttalande i SOU 1947: 38 s. 169 enligt vilket det "för inskrivningsdomaren, som i första hand finge tillämpa en dylik distinktion mellan olika villkor, kunde bli vanskligt att avgöra huruvida lagfart borde beviljas eller vägras". Uttalandet avsåg spörsmålet om i vilken utsträckning det borde vara tillåtet att uppta villkor varav köps fullbordan eller bestånd skulle vara beroende.

[9] Departementschefen underströk härvidlag följaktligen detsamma som framhävts redan i motiven till 1909 år jordabalksförslag; se s. 305 här ovan.

[10] Prop. B s. 161 f.

hänför sig. Sambandet mellan lagrummen i fråga har betonats redan i kommentaren till 3 § 1. Där har också återgetts vissa kritiska synpunkter av lagrådet enligt vilka de i de nyss uppräknade lagrummen använda skilda uttryckssätten inte gåve full visshet om vilka typer av avtalselement som avsåges. Efter att ha redovisat sin egen syn på stadgandena i 3 § 1, 4 § och 5 § — se därom vid 3 § 1 — tillkännagav lagrådet sin motsvarande uppfattning om räckvidden av stadgandet i förevarande paragraf. Lagrådet anförde i denna del följande:[11] "Förfarandet med dubbla köpehandlingar torde bottna bl. a. i önskemålet att för lagfartssökandet erhålla en kortfattad handling. Betraktar man köpebrevet såsom en ny köpehandling, vilken helt träder i stället för köpekontraktet, skulle detta syfte ej kunna uppnås; i köpebrevet skulle då behöva upprepas alla villkor i fråga om vilka gäller krav på skriftlig form. Synsättet torde i stället böra vara — och det är nog också det som är förhärskande i det praktiska rättslivet — att även om köpebrev utfärdas, köpekontraktet fortfarande är normerande för köpet. Anledning saknas att ej i och för sig godtaga denna ordning. Undantag härifrån bör dock gälla, om skiljaktighet föreligger mellan köpekontraktet och köpebrevet beträffande avtalsmoment som reglerar frågan om köpet är definitivt. Huruvida enligt kontrahenternas mening köpet är slutgiltigt eller ej är av den betydelse för tredje man och även i lagfartshänseende att besked i spörsmålet skall kunna hämtas från en handling, så utformad att den framstår som den handling vilken ensam reglerar köpet. Hålles enligt köpekontraktet köpet svävande ej blott i avvaktan på köpeskillingens erläggande utan även i avbidan på annan omständighet och skall denna, även sedan köpeskillingen betalats, göra att det är ovisst om köpet blir definitivt, bör alltså omständigheten anges i det köpebrev som utfärdas med anledning av köpeskillingslikviden. Tillräckliga skäl synes ej kunna åberopas till stöd för att utsträcka tillämpligheten av 6 § även till andra avtalsmoment än sådana varom nu talats. Vad sålunda anförts leder till att 6 § bör ha samma räckvidd som de förut behandlade stadgandena[12] och alltså innebära, att om ett villkor, varigenom köpet hålles svävande, ej upprepas i köpebrevet, det förlorar denna sin verkan."

Lagrådets synpunkter blev vid den slutliga redigeringen av lagtexten till fullo beaktade genom att paragrafen utformades helt i enlighet med en av lagrådet framförd rekommendation.[13]

Köp av del av fastighet

I denna underavdelning av 4 kap. har samlats bestämmelser som syftar till att upphäva den brist på överensstämmelse som tidigare rätt uppvisade såvitt angick förhållandet mellan den civilrättsliga lagstiftningen och fastighetsbildningslagstiftningen, alltså mellan å ena sidan möjligheten att förvärva del av fastighet och å andra sidan möjligheten att genom fastighetsbildning utbryta delen från fastigheten i övrigt. Bestämmelserna innebär i princip, att köpet har gjorts beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. De uppställer följaktligen

[11] Prop. A s. 212 f.
[12] Lagrådet avsåg stadgandena i 3 § 1, 4 § och 5 §; se kommentaren till 3 § 1.
[13] Se prop. A s. 214. Jfr kommentaren här ovan till 3 § 1.

legala villkor för köpet.[14] Bestämmelserna har i enlighet därmed tvingande karaktär[15] och kan inte åsidosättas genom motstridande föreskrift i köpeavtalet.[16]

Nyss berörda brist på samstämmighet mellan de civilrättsliga förvärvsreglerna och möjligheterna att genom fastighetsbildning utbryta förvärvsobjekten var en sida av den mera vida problematik som inkongruensen mellan den officiella fastighetsindelningen och de faktiska äganderättsförhållandena utgjorde. Hithörande spörsmål har blivit utförligt behandlade i kommentaren till 1 kap. 1 § andra stycket. Såsom där betonats är samtliga yttringar av ifrågavarande inkongruens att återföra på den omständigheten, att tidigare rätt inte reste effektiva spärrar mot s. k. privat jorddelning. Till privat jorddelning är för det första att hänföra "egentlig sämjedelning", d. v. s. en privat delningsuppgörelse varigenom för viss ideell andel i fast egendom utläggs visst område på marken. Privat jorddelning i form av egentlig sämjedelning behöver inte alls ha samband med någon förvärvssituation; än mindre sker delningen genom det blotta faktum att förvärv äger rum, utan den åvägabringas som sagt genom en särskild delningsuppgörelse. För egentlig sämjedelning har JB satt stopp genom bestämmelsen i 1 kap. 1 § andra stycket, som gör sådan sämjedelning helt verkningslös. De former av privat jorddelning vilka förekom vid sidan av egentlig sämjedelning var dels det s. k. rena arealförvärvet, dels vad man brukar benämna privat ägostyckning. Med ett rent arealförvärv menas fall där förvärv — vanligen genom överlåtelse — av visst till gränserna bestämt område inte åtföljs av utbrytning enligt fastighetsbildningslagstiftningens regler. Termen privat ägostyckning hänför sig också den till förvärv av vissa till gränserna bestämda områden, men det specifika med ett förvärv av detta slag är att området tillika anges motsvara viss kvotdel av fastigheten; privat ägostyckning är i princip att likställa med det rena arealförvärvet. För privat jorddelning i form av rent arealförvärv eller privat ägostyckning är karakteristiskt att delningen sker genom det blotta faktum att förvärvet äger rum. Och att förvärvet har effekt av delning beror just på det inledningsvis omnämnda förhållandet, att förvärvet blev enligt tidigare rätt förlänat civilrättslig verkan fastän förvärvsobjektet inte var acceptabelt enligt fastighetsbildningsreglerna. I och med att bestämmelserna i förevarande underavdelning av 4 kap. som sagt har gjort förvärvet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd enligt fastighetsbildningslagstiftningen, har JB satt stopp också för privat jorddelning i form av rent arealförvärv eller privat ägostyckning.

Summariskt redovisade utsäger bestämmelserna i förevarande underavdelning av 4 kap. följande. Enligt 7 § är köp som innebär, att visst område kommer i särskild ägares hand, giltigt bara om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom vederbörlig förrättning. Medan 7 § sålunda tar sikte på förvärv av visst område eller i allt fall på förvärv som innebär att visst område kommer i särskild ägares hand, avser 8 § förvärv av andel i fastighet. I sistnämnda paragrafs första stycke stadgas att den som köpt andel i fas-

[14] Jfr kommentaren till 4 § andra st.
[15] Jfr SOU 1960: 25 s. 83.
[16] Däremot kan de legala villkor bestämmelserna uppställer skärpas genom klausuler i köpeavtalet; se därom ånyo kommentaren till 4 § andra st.

tighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. För det fall åter, att i köpehandlingen har föreskrivits att andelen skall utbrytas, meddelar paragrafens andra stycke det stadgandet, att 7 § äger motsvarande tillämpning, d. v. s. att också i det fallet köpet är giltigt bara om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. Enligt 9 §, slutligen, äger i fråga om köp av mark som är samfälld för flera fastigheter eller av fastighets andel i sådan mark 7 § motsvarande tillämpning.

Analyserar man bestämmelserna i förevarande underavdelning av 4 kap. mot bakgrund av den i 1 kap. 1 § andra stycket upptagna regeln med ogiltighetsförklaring av egentlig sämjedelning, kan man anlägga olika betraktelsesätt.[17] Antingen kan man mest betona samhörigheten mellan 1 kap. 1 § andra stycket och 4 kap. 7 §, eftersom dessa båda lagrum har det gemensamt att de skapar en spärr mot privat jorddelning, 1 kap. 1 § andra stycket mot privat jorddelning i form av egentlig sämjedelning och 4 kap. 7 § mot privat jorddelning i form av rent arealförvärv eller privat ägostyckning. Eller också kan man mest betona samhörigheten mellan 1 kap. 1 § andra stycket och 4 kap. 8 § andra stycket, eftersom dessa båda lagrum har det gemensamt att de tar sikte på en situation där ett andelsinnehav skall förvandlas till innehav av område på marken. Den gemensamma nämnaren för kombinationen av 1 kap. 1 § andra stycket och 4 kap. 8 § andra stycket är alltså inte spärren mot privat jorddelning — den finns såvitt angår egentlig sämjedelning tillräckligt universellt konstruerad i 1 kap. 1 § andra stycket — utan inriktningen på en ideell andels omvandling till område på marken. Och därvidlag har bestämmelsen i 4 kap. 8 § andra stycket allenast uppgiften att annullera det förvärv som inte kan resultera i fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagstiftningen, en uppgift som må sägas vara mindre angelägen än motsvarande uppgift för bestämmelsen i 4 kap. 7 §. Skulle nämligen förvärv av område inte kunna resultera i vederbörlig fastighetsbildning, finge förvärvet, om det inte frånkändes civilrättslig giltighet, i sig effekt av privat jorddelning. Förvärv av ideell andel avsedd att omvandlas till område på marken medför däremot som framgått inte i sig effekt av privat jorddelning; för sådan skulle krävas en särskild delningsuppgörelse, egentlig sämjedelning. Vad 4 kap. 8 § andra stycket vill åstadkomma är sålunda endast annullerandet av ett förvärv som visserligen är ofarligt ur synvinkeln av risken för omedelbar privat jorddelning men dock otillfredsställande därför att det är meningslöst. Naturligtvis kan dessutom sägas att förvärvet är otillfredsställande också därför att det skulle kunna locka till ett trotsande av sämjedelningsförbudet.

I jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 upptogs de i förevarande underavdelning inrymda bestämmelserna tillsammans med bestämmelserna uti 4—6 §§ i underavdelningen om "Villkorligt köp". De har i den slutliga utformningen av lagtexten fått bilda en särskild underavdelning bl. a. av det skälet, att de innefattar element som knappast kan anses ha villkorskaraktär.[18]

[17] Jfr ovan s. 83.
[18] Jfr prop. B s. 162. Den enda beståndsdel av regelstoffet vilken saknar villkorskaraktär får väl anses vara regeln i 8 § första st.

7 §

Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

I denna paragraf behandlas köp av ett visst bestämt område av fastighet ävensom köp vilket i allt fall innebär, att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand. Med avseende å förvärv som har sist angivna innebörd torde generellt kunna brukas beteckningen arealförvärv. Paragrafen motsvarar 4 kap. 7 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Beträffande den rättshistoriska bakgrunden får hänvisas till den vid 1 kap. 1 § andra stycket lämnade framställningen angående privat jorddelning, närmast då avsnitten angående sådan delning i form av det s. k. rena arealförvärvet och i form av privat ägostyckning. Se också vad som nyss anmärkts under rubriken till förevarande underavdelning i 4 kap.

Att vissa bestämmelser om arealförvärv fanns före JBs ikraftträdande upptagna i 6 och 9 §§ lagfartsförordningen har berörts vid 1 kap. 1 § andra stycket. Hade ägare av fastighet till annan överlåtit visst till gränserna bestämt område därav som inte ingick i tomtindelning, fick enligt 6 § 3 mom. lagfartsförordningen lagfart å fånget inte beviljas, förrän fastställelse hade meddelats å lantmäteri- eller mätningsförrättning, varigenom det överlåtna området hade utbrutits, eller, där talan mot beslutet om fastställelse kunde föras, beslutet hade vunnit laga kraft eller mot detsamma förd talan hade ogillats. Beträffande område som ingick i tomtindelning stadgades i 9 § lagfartsförordningen[1] att lagfart inte fick beviljas med mindre området skulle enligt fastställd stadsplan eller tomtindelning frångå tomten. Bestämmelsen i 6 § 3 mom. hade i rättspraxis erhållit motsvarande tillämpning också för det fall att säljaren hade överlåtit sin fastighet utom visst område därav. Ifrågavarande bestämmelser i 6 och 9 §§ lagfartsförordningens medförde, att förvärv av visst område av en fastighet inte blev förbundet med full rättsverkan förrän området hade blivit i laga ordning utbrutet. Någon närmare reglering i lag var inte given angående det rättsläge som inträdde, ifall fastighetsbildning i vederbörlig ordning av någon anledning inte kom till stånd eller ifall fastställelse på sådan fastighetsbildning vägrades. Att förvärvet emellertid jämväl i sådana fall tillerkändes viss rättslig giltighet har belysts i tidigare sammanhang. Civilrättsligt sett respekterades det, och även den genom förvärvet åstadkomna privata delningen tillmättes följaktligen viss verkan. Sagda delning ansågs sålunda vara i princip bindande inte bara för köpekontrahenterna utan också för ny ägare till området i fråga, och för ändring i eller återgång av den genom förvärvet åstadkomna delningen krävdes i allmänhet enhällig uppslutning. Även fastighets-

[1] 9 § första st. i lagfartsförordningens sista version enligt lag 28/5 1968.

bildningslagstiftningen tillerkände privat jorddelning av hithörande slag vissa återverkningar. Särskilt var detta fallet med delningar som härstammade från tiden före JDLs ikraftträdande den 1 januari 1928.[2] Den omständigheten, att köparen inte kunde erhålla lagfart på ett förvärv av viss ägovidd av fastighet såvida inte förvärvet ledde till ett avskiljande av området genom fastighetsbildning i laga ordning, torde i vissa fall ha gett köparen möjlighet att häva köpet. Däremot synes säljaren inte ha ägt att häva överlåtelsen av motsvarande anledning.[3]

I sitt år 1944 avgivna betänkande med förslag till ändring i JDL tog fastighetsbildningssakkunniga upp spörsmålet om bristen på överensstämmelse mellan den civilrättsliga lagstiftningen om förvärv av fast egendom och fastighetsbildningslagstiftningen. Beträffande arealförvärv framhölls att enligt dåvarande civilrättsliga ståndpunkt själva den privata överlåtelsen medförde äganderättens övergång på förvärvaren, fastän till följd av bestämmelserna om lagfart och inteckning — i det förra hänseendet åsyftades därvid de här ovan berörda bestämmelserna i 6 och 9 §§ lagfartsförordningen — förvärvarens äganderätt knappast kunde betraktas såsom fullgången förrän fånget hade "legaliserats" genom delning av fastigheten i laga ordning, d. v. s. på något av de sätt som i reglerna om registrering erkändes som fastighetsbildande, vanligen avstyckning. Å andra sidan återfördes inte äganderätten till överlåtaren omedelbart genom att laga delning vägrades, erinrade de sakkunniga, utan det halvgångna förhållandet bleve i detta fall ett konstant förhållande, om inte möjligen ny avstyckningsansökan bifölles eller kontrahenterna, medan tid därtill vore, makulerade överlåtelsehandlingen eller domstol på talan av endera av dem förklarade överlåtelsen skola anses ha gått åter. Ansökan om lagfart å dylikt halvgånget fång kunde förklaras vilande, och förvärvaren kunde sålunda gardera sig mot faran för att förre ägaren eluderade eller skadade hans rätt genom rättshandlingar med godtroende tredje man. Lagfart kunde emellertid inte beviljas, innan avstyckning skett, påminde de sakkunniga, något som medförde att förvärvaren vore sämre ställd i fråga om möjlighet att vinna tjugoårig hävd. Av större betydelse vore dock att inte heller inteckning kunde beviljas i vare sig hans eller överlåtarens[4] fastighetsdel, innan denna hade förvand-

[2] Se förutom kommentaren till 1 kap. 1 § andra st. SOU 1947: 38 s. 176 och prop. B s. 163.

[3] Se SOU 1947: 38 s. 177 f. Jfr kommentaren här ovan till 4 § första st.

[4] Bestämmelsen i 6 § 3 mom. lagfartsförordningen har, ehuru avfattad med hänsyn enbart till det fallet, att det överlåtna området skall utbrytas ur överlåtarens fastighet och bilda ny fastighet, i rättspraxis erhållit motsvarande tillämpning för det fallet, att säljaren överlåtit sin fastighet utom visst område därav som han förbehållit sig. Lagfart har då inte ansetts kunna meddelas för köparen å fastigheten, förrän lantmäteriförrättning varigenom det förbehållna området skilts från fastigheten vunnit laga kraft; se härom NJA 1910 s. 530 (jfr 1938 s. 417), Undén, Kommentar till lagfartsförordningen s. 42, JOs ämbetsberättelse 1928 s. 11 samt SOU 1960: 25 s. 79. Inte heller har inteckning ansetts kunna beviljas i fastigheten (d. v. s. återstoden av densamma) förrän delningsfrågan blivit slutligen avgjord; se därom Olivecrona, Inteckningsförordningen s. 22 jämte där anförda litteraturhänvisningar och rättsfall samt SOU 1960: 25 s. 762.

lats till registerfastighet, och att således möjligheten att dessförinnan utnyttja jorden som kreditobjekt vore ringa. Detta förhållande finge anses vara det verksammaste medlet att förmå kontrahenterna att söka avstyckning och, om ansökningen härom avsloges, rygga överlåtelsen.[5] Erfarenheten visade emellertid, att detta medel ingalunda alltid försloge för sistnämnda ändamål. Sålunda efterlevdes ofta köpeavtalet, oaktat avstyckningen hade förklarats inte kunna ske. Med tiden bleve väl förhållandena i dylikt fall odrägliga, men hur de skulle kunna på ett tillfredsställande sätt avvecklas vore ofta svårt att säga. Att återföra allt till vad det var före överlåtelsen kunde vara så gott som omöjligt. Förvärvaren hade inte sällan redan bebyggt sin del av fastigheten. Oförmåga hos säljaren att återbära köpeskillingen kunde ju också föreligga. Den ena och andra fastighetsdelen kunde ha överlåtits till nya ägare. Osäkert vore huruvida vardera kontrahenten skulle anses äga rätt att mot den andres bestridande få dom på överlåtelsens återgång redan på den grund att avstyckningen hade vägrats.[6] Man funne alltså, att den verkan dåvarande rätt tillade överlåtelse av fysisk del av fastighet, arealöverlåtelse, vore sådan att den väl inte helt förtoge betydelsen av jordpolitiska villkor för avstyckning men dock förringade denna betydelse i avsevärd mån och vore föga ägnad att befordra den officiella fastighetsindelningens syfte att bringa ordning och reda i rättsförhållandena, betonade de sakkunniga.[7] För att den officiella fastighetsindelningen skulle kunna fylla sin uppgift och jordpolitiken i lagstiftningen få avsedd praktisk betydelse vore det alltså nödvändigt, att man genom särskilda lagregler bringade civilrättens allmänna regler i bättre samklang med fastighetsbildningslagstiftningen, summerade de sakkunniga. Att söka tvinga de enskilda att, när de ville ingå avtal om förvärv av fysisk del av en fastighet, avbida fastighetsdelens avstyckning vore måhända att gå för långt, om man skulle upprätthålla rättsregeln att avtal om framtida överlåtelse av jord saknade varje verkan.[8] Lämpligare vore nog att i nära överensstämmelse med dåvarande rätt anse äganderättens övergång vid överlåtelse av fastighetsdel ipso jure bero av villkor att avstyckning skedde men göra detta villkor till en väsentlig beståndsdel i överlåtelsen, så att det inte kunde genom avtal sättas ur funktion, samt härtill foga bestämmelser som dels mer än de dåvarande avhölle kontrahenterna från att i förtid inrätta sitt handlande som om villkoret vore uppfyllt, dels ock underlättade för envar av dem att komma ifrån avtalet om inte avstyckning genomfördes på grund av en inom viss tid efter överlåtelsen gjord ansökan. Att föreslå medel till spörsmålets lösning finge emellertid inte anses ankomma närmast på de sakkunniga utan snarare tillhöra den LB anförtrodda revisionen av jordabalken, anförde de sakkunniga.[9]

[5] Jfr ovan s. 84 där återgivna departementschefsuttalande ang. betydelsen av inteckningsförbud såsom medel att förhindra privat jorddelning; se jämväl not 90 å sagda sida.
[6] Jfr här ovan vid förevarande paragraf ävensom kommentaren till 4 § första st.
[7] Ang. det hittills refererade av fastighetsbildningssakkunnigas uttalanden se SOU 1944: 46 s. 51.
[8] Jfr kommentaren till 4 §.
[9] SOU 1944: 46 s. 54.

I 1947 års jordabalksbetänkande anknöt LB till fastighetsbildningssakkunnigas uttalanden. Att genom lagstiftning hindra uppkomsten av irreguljära fastigheter genom arealöverlåtelse mötte emellertid vissa svårigheter, underströk LB. Ett lagbud som förbjöde att fastigheter tillskapades genom privata delningar i strid med föreskrivna regler för fastighetsbildning skulle inte utan vidare komma att hindra sådana privata delningar. Även om lagen förklarade en överlåtelse under angivna omständigheter ogiltig, vore det nämligen inte säkert, att alla avskräcktes från att sälja och köpa irreguljära fastigheter. Vid talrik förekomst av dylika fastigheter vore det också tänkbart, att en domstol droge sig för att tillämpa lagstiftningen i hela dess stränghet. Det hade såväl tidigare som under senare tid inträffat, att lagstiftning och rättspraxis nödgats kapitulera inför en oregelmässighet i fastighetsbildningen som vunnit stor utbredning. Ville man inte uppge kravet på överensstämmelse mellan den civilrättsliga lagstiftningen och jorddelningsreglerna, vore det dock svårt att finna någon annan utväg än att förklara legal fastighetsdelning vara ett ofrånkomligt led i överlåtelse av område som inte utgjorde registerfastighet. Att ingripa med straffhot mot privat företagna delningar kunde inte komma i fråga. Inte heller kunde det gärna tänkas att föranstalta om ett direkt ingripande av myndighet, såsom skedde för upprätthållande av förbud mot fastighetsförvärv i vissa fall. Den riktiga metoden att förebygga en varaktig fastighetsbildning genom privata delningar syntes vara att frånkänna sådana delningar de rättsverkningar som för det dåvarande ansåges tillkomma desamma, anförde LB.[10] På grundval av nu redovisade överväganden stannade LB för en så formulerad regel: "Säljes visst till gränserna angivet område, skall överlåtelsen vara beroende av att området genom laga delning skiljes från den fastighet vartill det hör." I motiven ifrågasatte LB, huruvida inte delningen skulle kunna igångsättas ex officio; tillika skisserade LB det tänkbara gestaltandet av ett sådant förfarande.[11]

LBs jordabalksförslag av år 1960 vidhöll den principiella inställning i detta ämne vilken hade kommit till synes i 1947 års förslag. I två hänseenden innebar 1960 års version dock en jämkning av regelanordningen i 1947 års. För det första föreslogs en sådan avfattning av bestämmelsen, att den skulle direkt inbegripa också sådana fall där hela fastigheten med undantag av visst område hade överlåtits; det betraktades som angeläget, att bestämmelsen bleve i lika mån tillämplig vare sig fastighetsägare sålde visst ägoområde och behölle restfastigheten eller han sålde fastigheten och behölle viss ägovidd därav.[12] För det andra — och detta var den väsentliga nyheten i 1960 års version — föreslogs att förvärvets giltighet ställdes i beroende av att inom sex månader från fånget gjordes ansökan om laga delning på grund av köpet och att i anledning av sådan ansökan laga delning komme till stånd. Konstruktionen i fråga betydde ett avståndstagande från den i 1947 års jordabalksbetänkande ventilerade tanken på att delningen skulle igångsättas ex officio. Enligt den åsikt som framfördes i 1960 års betänkande saknades bärande skäl att just för detta sär-

[10] SOU 1947: 38 s. 178.
[11] Se SOU 1947: 38 s. 178 f.
[12] Se SOU 1960: 25 s. 80. Jfr not 4 å s. 312 här ovan.

skilda fall frångå den eljest i allmänhet tillämpade principen, att det ankomme på den enskilde sakägaren att undanröja förefintliga hinder för förvärvets giltighet och lagfarts vinnande. I enlighet med denna uppfattning borde köpets giltighet vara beroende i första hand av att laga delning, d. v. s. avstyckning, påkallades inom viss tid efter köpet; i sista hand avgörande för köpets giltighet finge bli, att rätteligen gjord ansökan om laga delning ledde till sådan delning.[13] Resultatet av dessa jämkningar i 1947 års utformning av bestämmelsen blev följande i 1960 års förslag upptagna lagtext: "Säljes visst område,[14] vare sig det är ämnat att avskiljas från fastigheten eller köpet avser fastighet med undantag av område, vare, även om annat avtalats, köpet beroende av att inom sex månader från köpehandlingens dag göres ansökan om laga delning på grund av köpet samt att i anledning av ansökan som rätteligen skett laga delning kommer till stånd."

Jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963 innefattade ingen avvikelse från 1960 års jordabalksförslag i förevarande hänseende.

I lagrådsremissen deklarerade departementschefen sin anslutning till principen om köpets beroende av att fastighetsbildning sker.[15] Beträffande gestaltningen av det stadgande vari principen skulle konkretiseras utgick han från regelavfattningen i 1960 års jordabalksförslag men modifierade regelns stränga krav på samband mellan överlåtelse och fastighetsbildningsförrättning (se därom närmare här nedan).[16] Innan lagrådet ännu hade avgett sitt utlåtande över departementsförslaget i denna del, tillkom lagen den 29 november 1968 (nr 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet, vilken lag trädde i kraft den 1 januari 1969 och avsåg att bringa i förtida tillämpning vad den tilltänkta nya jordabalkslagstiftningen skulle komma att föreskriva om att giltigheten av arealköp gjordes beroende av fastighetsbildning i överensstämmelse med köpet.[17] Uti 1 § första stycket av lagen avsågs en situation helt motsvarande det i förevarande paragraf avsedda fallet. Lydelsen av det angivna lagrummet i 1968 års lag avvek något från lagrådsremissens formulering av förevarande paragraf. På lagrådets rekommendation har denna i sin slutgiltiga lydelse fått en med avfattningen av det motsvarande lagrummet i 1968 års lag identiskt lika utformning.[18]

Till förebyggande av varje möjlighet till missförstånd rörande paragrafens räckvidd må betonas att paragrafen i sig givetvis avser enbart förvärv efter JBs ikraftträdande; något annat har heller inte varit avsett i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.[19] En sak för sig är att nyssnämnda bestäm-

[13] Se SOU 1960: 25 s. 80 f.
[14] Termen område ansågs i sig vara liktydig med det i 1947 års version begagnade uttrycket "till gränserna angivet område"; "område" ansågs sålunda utan närmare bestämning kunna ställas i motsats till "andel", vilket senare begrepp uppfattades såsom liktydigt med kvotdel. Se SOU 1960: 25 s. 80.
[15] Prop. B s. 168.
[16] Prop. B s. 168 ff.
[17] Jfr prop. 1970: 145 s. 126.
[18] Se prop. A s. 214 och 397.
[19] Jfr det svårförståeliga uttalandet i prop. 1968: 127 s. 72 och lagrådets tillrättaläggande i samma prop. s. 85 f.

melse i 1968 års lag trädde i kraft den 1 januari 1969 och att arealförvärven följaktligen redan fr. o. m. den dagen varit beroende av fastighetsbildning för att kunna vinna civilrättslig giltighet. Arealförvärv före den 1 januari 1969 har däremot — såvitt fråga är om verkningarna av 1968 års lag och av JB — vunnit civilrättslig giltighet, oavsett huruvida de föranlett fastighetsbildning eller inte. Såsom framgår av den vid 1 kap. 1 § andra stycket här ovan kommenterade legaliseringslagen kan privat jorddelning som före den 1 juli 1962 skett genom arealöverlåtelse erkännas som fastighetsbildning. Den kategori arealöverlåtelser varom skulle kunna råda viss tvekan i framtidsperspektivet är alltså de under tiden fr. o. m. den 1 juli 1962 t. o..m. den 31 december 1968 tillkomna. Förr eller senare lär väl denna kategori bli föremål för legislativt ingripande av det ena eller andra slaget till vinnande av slutlig reda och ordning i fastighetsindelningen; det mest sannolika torde därvid bli, att legaliseringsmöjligheten utsträcks till att omfatta också den mellangruppen av arealförvärv.[20]

Med hänsyn till den fastighetsbildande verkan som tomtindelning och stadsplan ägde enligt lagen om fastighetsbildning i stad uttalade LB i 1960 års jordabalksbetänkande, att förevarande paragraf inte borde ha tillämpning i fråga om överlåtelse av område i överensstämmelse med fastställd tomtindelning eller fastställd stadsplan; något behov av enskilt initiativ till fastighetsbildning skulle ju inte föreligga med avseende på sådan arealöverlåtelse.[21] En undantagsbestämmelse som begränsade räckvidden av paragrafen i enlighet härmed upptogs i 20 § av LBs förslag till promulgationslag till jordabalken.[22] Tomtindelnings och stadsplans fastighetsbildande verkan är numera avskaffad.[23] Den av LB föreslagna undantagsbestämmelsen återfinns följaktligen inte i PromL, och förevarande paragraf har full giltighet även inom tätortsmiljön.

Paragrafen avser endast köp; till följd av hänvisningarna i 28 § respektive 29 § gäller den jämväl beträffande byte och gåva. I 1960 års jordabalksbetänkande hade LB innefattat vissa lagförslag med syfte att åvägabringa överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen också i vad gäller familjerättsliga fång och vissa andra typer av förvärv.[24] På sagda förslag grundar sig 13 kap. 13 a § giftermålsbalken, 12 kap. 12 och 13 §§ samt 23 kap. 3 § ärvdabalken ävensom lagen den 17 december 1970 (nr 996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet.[25]

För den fulla förståelsen av paragrafens innebörd måste närmare uppmärksamhet skänkas vissa spörsmål vilka här kommer att behandlas vart för sig under särskilda rubriker. Spörsmålen rör behörigheten att göra ansökan om fastighetsbildning och att återkalla sådan ansökan, preciseringen av sambandet

[20] Jfr prop. 1970: 145 s. 126 f.
[21] Se SOU 1960: 25 s. 84 f.
[22] Se SOU 1960: 24 s. 162 (lagtexten) och SOU 1960: 26 s. 43 f. (motiven).
[23] Se SOU 1963: 68 s. 119 och prop. 1969: 128 A s. 2.
[24] Se SOU 1960: 24 s. 173, 177 och 179. Jfr prop. B s. 171.
[25] Jfr 2 och 3 §§ i 1968 års lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.

mellan arealförvärvet och fastighetsbildningen, den inskrivningsrättsliga handläggningen av arealförvärvet samt slutligen sexmånadersfristen.

Behörigheten att göra ansökan om fastighetsbildning och att återkalla sådan ansökan. Uppenbart är att förevarande lagrum förlänar viktiga materiella rättsverkningar åt såväl ansökan om fastighetsbildning som återkallelse av sådan ansökan. Lika klart är å andra sidan att den närmare regleringen av frågan, vem som är behörig att göra ansökan och att återkalla ansökan om fastighetsbildning samt under vilka förutsättningar en påbörjad förrättning kan avbrytas, hör hemma bland reglerna i FBL. Någon bestämmelse i dessa ämnen har följaktligen inte tagits upp i JB.[26]

Frågeställningarna angående behörigheten att göra ansökan om fastighetsbildning och att återkalla sådan ansökan aktualiserades i och med att LB uti 1960 års jordabalksförslag övergav den i 1947 års betänkande framkastade tanken på att fastighetsbildningsåtgärden skulle igångsättas ex officio. Eftersom giltigheten av arealöverlåtelse skulle vara beroende av att ansökan om fastighetsbildning gjordes inom viss tid, borde det — framhöll LB i motiven till 1960 års förslag — inte ligga i ene kontrahentens hand att bringa köpet att förfalla genom underlåtenhet att göra ansökan om fastighetsbildning. Det vidare resonemanget i ämnet förde LB med utgångspunkt i den dåvarande fastighetsbildningslagstiftningen, främst JDL. LB erinrade därvid, att enligt 19 kap. 6 § JDL rätt att påkalla avstyckning tillkomme såväl fastighetens ägare som, när fråga vore om avstyckning på grund av överlåtelse, den till vilken överlåtelsen hade ägt rum. Att ansökan som gjordes å någondera sidan även gällde till förmån för den andra sidan finge anses följa av rättsförhållandets natur.[27] Detta innebure, att återkallelse av ansökan inte kunde ske ensidigt utan att härför förutsattes biträde av den andra sidan; i angivna situation finge ärendet om avstyckning alltså inte avskrivas. Inte heller borde en åtgärd eller försummelse av den ena sidan läggas den andra sidan till last. LB föresloge visst förtydligande av lydelsen i 19 kap. 6 § JDL. Sålunda skulle enligt den förordade nya avfattningen rätt att påkalla avstyckningsförrättning, om ägovidd som skulle avstyckas eller fastigheten med undantag av sådan ägovidd vore överlåten till annan, tillkomma såväl överlåtaren som den till vilken överlåtelsen hade skett. En komplikation uppstode i det fall, att avstyckning funnes inte kunna tillåtas, med mindre sammanläggning skedde av någon av styckningsdelarna eller av båda var för sig med annan styckningsdelens ägare tillhörig fastighet eller fastighetsdel. Det rättspolitiska syfte som bestämmelsen om arealförvärvets beroende av fastighetsbildning skulle tillgodose gjorde det nödvändigt, att bestämmelsen ägde tillämpning också i nu angivna fall. Vad anginge initiativrätten till sammanläggning gällde enligt 10 § lagen om sammanläggning av fastigheter å landet att sådan rätt tillkomme allenast ägaren av de områden som skulle sammanläggas. Bibehölles denna princip skulle den till sammanläggningsinitiativet exklusivt berättigade kunna bringa köpet om intet

[26] Jfr prop. B s. 171; se även remissyttrande av Svea hovrätt, återgivet i prop. B s. 168.

[27] LB hänvisade i detta sammanhang till 14 kap. 8 § rättegångsbalken ävensom till NJA 1956 s. 435.

genom att underlåta att ta sådant initiativ. LBs överväganden i ämnet hade föranlett förslag om viss utvidgning av initiativrätten till sammanläggning; en för avstyckningens genomförande erforderlig sammanläggning skulle enligt nämnda förslag kunna påkallas såväl av överlåtaren som av den till vilken överlåtelsen hade skett.[28]

FBL behåller avstyckning såsom ett särskilt institut för fastighetsbildning; några mera betydande ändringar i detta instituts tidigare allmänna uppbyggnad har inte vidtagits.[29] Reglerna om avstyckning är upptagna i FBLs 10 kap. Uti kapitlets 6 § regleras behörigheten att ansöka om avstyckning. Enligt huvudregeln därom i paragrafens första stycke sker avstyckning på ansökan av fastighetens ägare. I andra stycket stadgas emellertid att, har vad som skall avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning. Uti sina motiv till sagda paragraf i FBL erinrade fastighetsbildningskommittén om att det redan enligt dåvarande rätt hade synts alldeles uppenbart att såväl överlåtaren som den till vilken överlåtelsen hade skett skulle äga rätt att påkalla avstyckning; enligt såväl 19 kap. 6 § JDL som 5 kap. 2 § andra stycket lagen om fastighetsbildning i stad gällde detta. Med den bestämmelse angående giltigheten av arealöverlåtelse som LB hade upptagit i 1960 års jordabalksförslag bleve det av särskild betydelse, att initiativrätten till avstyckning tillerkändes båda de kontrahenter som hade ingått rättshandlingen, medgav fastighetsbildningskommittén; följaktligen hade LB, enligt vad kommittén vidare erinrade om, inte haft anledning att frångå dåvarande ordning men hade föreslagit viss jämkning av stadgandena för att tydligare markera, att dessa ägde tillämpning inte blott då det område som skulle avstyckas hade blivit överlåtet utan även i det fall att överlåtelsen hade avsett återstoden av styckningsfastigheten. Den reglering som kommittén nu föresloge hade sådan utformning, att därav utan vidare framginge att båda dessa fall omfattades. Av allmänna rättsgrundsatser följde — tillfogade kommittén — att, om den rätt som tillkomme överlåtaren eller den till vilken överlåtelsen hade skett skulle ha övergått till annan, denne senare även skulle vara behörig att ansöka om avstyckning; uttrycklig föreskrift därom borde alltså kunna undvaras.[30] — Beträffande återkallelse av ansökan om avstyckning meddelas regleringen i 8 § andra stycket av 10 kap. FBL. I lagrummet stadgas att, återkallar sökanden sin begäran om avstyckning, får förrättningen inte inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsätts och han underlåtit att framställa sådant yrkande. Fastighetsbildningskommittén framhöll i sina motiv till lagrummet, att de allmänna reglerna om återkallelse av ansökan om fastighetsbildning — i FBL upptagna i 4 kap. 32 § men i kommitténs förslag inrymda i 4 kap. 33 § — uttryckligen hade begränsats i fråga om avstyckning genom ett förbehåll, att de då skulle gälla bara i den mån annat inte vore föreskrivet i 10 kap. Den särbestämmelse som nu vore i fråga och som just åsyftades med förbehållet i den allmänna regleringen innebure, att förrättning för avstyckning på grund av verkställd överlåtelse

[28] Se SOU 1960: 25 s. 81; jfr SOU 1960: 26 s. 216, 228 och 256.
[29] Jfr anmärkningen därom i prop. B s. 166.
[30] SOU 1963: 68 s. 556; jfr prop. 1969: 128 B s. 671.

inte i något fall skulle inställas omedelbart när sökanden återkallade sin talan. Övriga sakägare skulle alltid, oberoende av om sammanträde hade hållits och om de hade fört talan vid förrättningen, underättas och få möjlighet att begära att förrättningen fortsattes. Detta sammanhängde med att avtal om överlåtelse av fastighetsdel för sin giltighet kunde vara beroende av att utbrytning skedde genom avstyckning som begärdes inom viss tid från överlåtelsen. Hade den ene kontrahenten i rätt tid ansökt om avstyckning, skulle i sådant fall den andre kontrahenten, som kanske hade avstått från att själv påkalla avstyckning därför att han känt till att frågan hade väckts, försättas i en oförmånlig ställning, om han inte kunde hindra att förrättningen inställdes. Kommittén erinrade om att enligt LBs jordabalksförslag förvärv av del av fastighet kunde bli beroende av villkor som nyss angetts.[31]

FBLs regler om sammanläggning finns i 12 kap. Enligt 8 § första stycket sker sammanläggning på ansökan av fastigheternas ägare, men andra stycket i paragrafen ger fastighetsbildningsmyndigheten rätt att ta initiativet till bl. a. sådan sammanläggning som utgör en förutsättning för att annan fastighetsbildningsåtgärd skall kunna komma till stånd. I motiven till sistnämnda stadgande fäste fastighetsbildningskommittén uppmärksamheten på det av LB i anslutning till dess arbete med jordabalksreformen framlagda förslaget till att även annan än ägaren skulle få väcka fråga om sammanläggning som skedde i samband med avstyckning eller laga skifte, en anordning föranledd av LBs i själva jordabalksförslaget intagna regler om giltigheten av rättshandlingar varigenom fastighet splittrades i äganderättsligt hänseende. Kommittén ville påpeka, att det intresse av att fastigheter sammanlades i anslutning till vissa delningsåtgärder, vilket annan än fastigheternas ägare kunde ha, bleve tillgodosett genom ifrågavarande stadgande om fastighetsbildningsmyndighetens initiativrätt.[32]

Preciseringen av sambandet mellan arealförvärvet och fastighetsbildningen. Syftet med regleringen i förevarande paragraf — att arealförvärv skall tilläggas civilrättslig giltighet endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med förvärvet — har kommit till direkt uttryck i den slutliga lagtexten. Som synes kräver dock denna inte obetingat, att fastighetsbildningen skall verkställas "på grundval av köpet". Så var däremot fallet med paragrafutformningen i LBs jordabalksförslag av år 1960; där stipulerades, såsom framgått, i förbehållslösa ordalag att köpet skulle vara beroende av att "inom sex månader från köpehandlingens dag göres ansökan om laga delning på grund av köpet". Kravet på samband mellan arealförvärv och fastighetsbildning var därmed skärpt till att utgöra ett krav på samband mellan arealförvärv och fastighetsbildningsförrättning.

De överväganden LB anställt till förmån för denna sin ståndpunkt hade såsom sin utgångspunkt haft den situationen, att säljaren, när överlåtelsen ägde rum, redan har sökt fastighetsbildning. Beträffande en sådan situation finge enligt LB förutsättas att dåvarande lagstiftning inte krävde ny ansökan. Å andra sidan vore det tydligt att, då köpet gjordes beroende av laga delning, verkan å köpet kunde tilläggas endast sådan delning som grundade sig på köpeav-

[31] SOU 1963: 68 s. 563; jfr prop. 1969: 128 B s. 677 f.
[32] Se SOU 1963: 68 s. 623 f.; jfr prop. 1969: 128 B s. 750.

talet. LB ansåge med hänsyn härtill det vara nödvändigt att frågan om delningen bringades till förrättningsmännens kännedom genom ansökan under åberopande av överlåtelsehandlingen och att detta skedde inom den för ansökan bestämda tiden. Skulle köpeavtalet inte ha på detta sätt åberopats, kunde delningen inte i och för sig utgöra grund för avtalets giltighet och detta inte ens för det fall att delningen skulle kunna visas faktiskt överensstämma med vad som hade avtalats mellan kontrahenterna. Att tillerkänna en sådan möjlighet rättslig betydelse skulle innebära att, i strid med de föreslagna bestämmelsernas syfte, frågan om avtalets giltighet hölles svävande under obestämd tid. Ett annat förhållande vore att i nu antydda fall kontrahenterna kunde — på motsvarande sätt som då avtalet anslöte sig till en redan fullbordad delning — förse den ursprungliga köpehandlingen med ett tillägg vari förklarades att köpet avsåge någon av de genom styckningen tillkomna fastigheterna. Ett sådant tillägg vore att betrakta som ett nytt köp och därå måste alltså uppställas samma formella krav som gällde i fråga om köpeavtal i allmänhet. Vad LB sålunda hade uttalat angående det fallet, att köpeavtal hade slutits under fortgången av ett avstyckningsärende, måste enligt LBs mening gälla också fall när köpeavtalet hade ingåtts innan förrättningen påkallades och det vore säljaren som hade sökt avstyckning.[33]

I remissutlåtande över LBs jordabalksförslag förklarade sig lantmäteristyrelsen anse, att de av LB uppställda villkoren för giltighet av arealförvärv kunde mildras. En regel med huvudsakligt innehåll, att köpet skulle vara beroende av att sist sex månader efter köpehandlingens dag ansökan om laga delning gjordes och att laga delning, vilken grundades på köpet eller på vilket köpet grundades, komme till stånd, ansåges sålunda vara till fyllest. Styrelsen vore alltså kritisk mot LBs stränga krav på samband mellan överlåtelse och fastighetsbildningsförrättning, och kritiken utvecklades på följande sätt. Det krav som LB velat uppställa syntes vara, att fastighetsbildningsåtgärden grundade sig på köpeavtalet eller att köpeavtalet grundade sig på fastighetsbildningsåtgärden, och detta krav måste man enligt styrelsens mening upprätthålla. Likaså ansåge styrelsen LBs principiella krav på att ansökan om fastighetsbildningsåtgärd gjordes inom sex månader från köpehandlingens dag vara fullt berättigat och inte innebära någon ny princips införande i lagstiftningen. Inom jordförvärvslagstiftningen, där man på sin tid uppställt krav på ansökan om förvärvstillstånd eller om avstyckning inom tre månader efter fånget för att detta skulle vara giltigt,[34] syntes man emellertid ha gett vitsord jämväl åt ansökan som hade gjorts före fånget. Det saknades i nu förevarande sammanhang anledning att hålla mera strängt på sambandet mellan fång och ansökan till fastighetsbildningsåtgärd. Inskrivningsdomaren finge utan svårighet anses kunna sörja för kontrollen av ifrågavarande samband vid prövning av lagfartsärende. Hade fastighetsbildning skett på grund av en ansökan som ingetts senast sex månader efter köpehandlingens dag och förelåge sambandet, borde lagfarten

[33] Se SOU 1960: 25 s. 82 f.

[34] Lantmäteristyrelsen avsåg bestämmelserna i 1 § andra st. och 2 § lagen 3/6 1955 (nr 272) om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet (jordförvärvslag).

kunna meddelas, medan lagfartsansökningen i motsatt fall måste förklaras vilande, därest sökanden kunde hänvisa till en i rätt tid ingiven ansökan om laga delning, och avslås, om sökanden inte förmådde hänvisa till sådan ansökan.[35] I sistnämnda fall bleve då köpet ogiltigt. Med en sådan bestämning av kravet på samband mellan överlåtelse och fastighetsbildning uppstode inte hinder för en rationell handläggning av fastighetsbildningsärenden, och kontrahenterna ålades endast att tillse, att inom den därför stadgade tiden ansökan om laga delning förelåge.[36]

De av lantmäteristyrelsen framförda kritiska synpunkterna föranledde departementschefen att i lagrådsremissen ägna betydande uppmärksamhet åt ifrågavarande spörsmål rörande sambandet mellan arealförvärvet och fastighetsbildningen. LBs regel hade den fördelen — betonade departementschefen — att det vid sexmånaderstidens utgång vore lätt att fastställa, huruvida fastighetsbildningsförrättning som avsåge det överlåtna området påginge. Köpehandlingen måste nämligen då alltid finnas bland förrättningshandlingarna. Det bleve följaktligen också lätt att avgöra, huruvida ett visst köp hade lett till fastighetsbildning eller inte. Emellertid vore regeln även förenad med påtagliga olägenheter. Det finge numera anses vara vanligt, att säljaren hade tagit initiativet till utbrytning av området och sålde detta under pågående förrättning. Det vore också mycket vanligt att överlåtelsen ägde rum sedan förrättningen hade avslutats men innan den blivit fastställd. Eftersom det i sistnämnda fall knappast kunde komma i fråga att tvinga köparen att göra en ansökan som avsåge samma område som förrättningen avsett, kunde sådana överlåtelser enligt LBs regel inte ske med giltig verkan. Området komme under denna tid — alltså tiden fram till fastställelsedagen, en tid som inte alltid vore av kort varaktighet — att vara oöverlåtbart. Detta syntes desto mer obilligt som köpet i detta fall grundade sig på en delning som förrättningsmannen gett tillstånd till. Förutsättningarna för att köp och fastighetsbildning komme att överensstämma vore naturligtvis särskilt goda i detta fall. Enligt departementschefens mening borde den av LB föreslagna regeln modifieras med beaktande av lantmäteristyrelsens påpekanden. Målet borde vara att finna en regel som behölle kravet på överensstämmelse mellan köp och fastighetsbildning samt fordran på ansökan inom viss tid men som inte uppställde ett ovillkorligt krav på samband mellan köp och ansökan. Regeln finge inte innebära, att frågan om köpets giltighet hölles svävande under obestämd tid. Vid sökandet efter en regel av detta slag borde från kravet på samband mellan fång och ansökan först och främst kunna undantas det praktiskt viktiga fallet, att köpet grundade sig på en avslutad förrättning. Att förrättningen hade avslutats innebure enligt JDL — och även enligt fastighetsbildningskommitténs förslag till ny fastighetsbildningslagstiftning — att områdets gränser hade blivit utstakade och utmärkta samt att alla övriga till förrättningen hörande frågor hade blivit avgjorda. Det förelåge då ett av förrättningsmannen lämnat tillstånd till avstyckning. Ville förrättningsmannen vägra tillstånd till avstyckning, skulle

[35] Ang. den inskrivningsrättsliga handläggningen jfr vad som anmärks här nedan under särskild rubrik.
[36] Se prop. B s. 167.

detta göras i ett tidigare skede av förrättningen, enligt JDL genom särskilt utlåtande och enligt fastighetsbildningskommitténs förslag genom beslut om förrättningens inställande. Intill dess förrättningen hade avslutats, hade kontrahenterna möjlighet att påverka resultatet av förrättningen. Hade säljaren begärt avstyckning, kunde han ändra områdets storlek, gränser m. m. Hade området överlåtits, kunde köpet läggas till grund för förrättningen, och alla ändringar beträffande området måste sedan ske även med köparens medverkan genom ändring i eller tillägg till det ursprungliga köpeavtalet eller genom förening. Sedan förrättningen hade avslutats disponerade kontrahenterna däremot inte längre över förrättningens föremål, och ansökan om fastighetsbildning kunde inte längre återkallas. Förrättningen komme att leda till fastighetsbildning, om inte, efter däremot förd talan, den överprövande domstolen beslutade annat. Det anförda visade att, när köp grundades på en avslutad förrättning, tillräckliga garantier funnes för samordningen mellan köp och fastighetsbildning. Även i en annan situation skulle kravet på samband mellan fång och ansökan kunna få obilliga verkningar, uttalade departementschefen. Han åsyftade därvid det fallet, att köpet skedde under pågående förrättning men vid en så sen tidpunkt att köparen inte hunne göra ansökan om avstyckning under åberopande av köpet, innan förrättningen avslutades. En enda dags skillnad kunde här vara avgörande. Förhållandet kunde vidare vara det, att köparen saknade kännedom om att förrättning påginge eller hade fått oriktiga uppgifter av säljaren om hur långt förrättningen hade fortskridit. Resultatet av de gjorda övervägandena bleve alltså — konstaterade departementschefen — att kravet på samband mellan fång och ansökan inte borde gälla, när fastighetsbildningsförrättning hunne avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Efter denna tidpunkt skulle kravet på samband mellan fång och ansökan däremot obetingat gälla, varför köpet då bleve ogiltigt, om inte förrättning dessförinnan hade sökts under åberopande av köpet eller en pågående förrättning hade kommit att grundas på köpet. För samtliga fall gällde naturligtvis — inskärpte departementschefen — det grundläggande kravet på samband mellan arealförvärv och fastighetsbildning, med andra ord att fastighetsbildningen skedde i överensstämmelse med köpet. Köpet bleve självfallet ogiltigt, om avstyckning inte komme till stånd. Vidare fordrades att det förelåge identitet mellan det överlåtna och det genom fastighetsbildningen utbrutna området. Hade förrättningen grundats på köpet uppstode inga problem i detta hänseende. Inginges köpet efter avslutad förrättning, brukade köpehandlingen, ofta upprättad med biträde av förrättningsmannen, hänvisa till förrättningen, varför några praktiska problem inte heller i detta fall finge anses uppstå. Vad beträffade övriga fall, då allså förrättningen hade avslutats inom sex månader från köpet utan att för den skull ha grundats på detta, vore det klart, att kravet på överensstämmelse mellan köp och fastighetsbildning innefattade vissa anspråk på områdets individualiserande i köpehandlingen. Vore inte identiteten mellan köpeobjektet och det enligt förrättningshandlingarna utbrutna området klar, vore köpet ogiltigt.[37]

Lagrådsremissens formulering av lagtexten blev i enlighet med departe-

[37] Prop. B s. 169 ff.

mentschefens överväganden den följande:[38] "Köp som avser visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under åberopande av köpet eller pågår på grundval av detta."

I den lagrådsremiss av förslaget till lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet som lagrådet behandlade redan innan dess granskning utav lagrådsremissen av jordabalksförslaget slutförts hade 1 § första stycket i lagen utformats på detta sätt:[39] "Köp, varigenom visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under åberopande av köpet eller pågår på grundval av detta." Avvikelserna i förhållande till det motsvarande stadgandet i det remitterade jordabalksförslaget motiverades genom det svårförståeliga uttalandet, att stadgandet i lagen med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet skulle "avse enbart förvärv efter lagens ikraftträdande", under det att "redan skedda arealöverlåtelser [inte berördes] i den mån ytterligare uppdelning ej är avsedd".[40] I lagrådets utlåtande hette det att, oavsett att ett sådant skäl för omformulering inte kunde anses föreligga,[41] en lydelse i överensstämmelse med omförmälda lags borde vinna företräde, eftersom den bättre än formuleringen av motsvarande stadgande i det remitterade jordabalksförslaget angåve vad som åsyftades. Lagrådet fann endast anledning förorda vissa jämkningar av rent redaktionell natur,[42] vilka sedermera också godtogs i propositionen.[43] Dock framförde lagrådet i sammanhanget vissa synpunkter på spörsmålet om sambandet mellan arealförvärvet och fastighetsbildningen, vilka här skall återges:[44] "Förutsättning för att ett arealköp skall bli giltigt är enligt vad som bestämmes i förevarande paragraf att fastighetsbildning kommer till stånd genom förrättning som är sökt senast inom sex månader från köpet. Enligt vad som synes framgå av det protokoll varigenom förslaget till jordabalk remitterades till lagrådet avses härutöver i princip skola gälla, att mellan köpet och förrättningen skall föreligga sådant omedelbart samband som uppkommer genom att köpehandlingen läggs till grund för förrättningen. Detta blir händelsen om köpet bringas till förrättningsmannens kännedom. Från denna huvudregel, som i och för sig nära överensstämmer med lagberedningens förslag, stadgas emellertid undantag för det fall att förrättningen avslutas före utgången av sexmånadersfristen. Kravet på direkt samband mellan köpet och förrättningen

[38] Se prop. A s. 110.
[39] Se prop. 1968: 127 s. 79. Att ifrågavarande lagrum i lagen med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet avser en situation helt motsvarande den som avses i förevarande paragraf i JB har berörts i det föregående; se s. 315.
[40] Se prop. 1968: 127 s. 72; jfr s. 315 f. här ovan.
[41] Jfr ånyo s. 315 f. här ovan.
[42] Se prop. 1968: 127 s. 86.
[43] Prop. 1968: 127 s. 88.
[44] Prop. 1968: 127 s. 86.

efterges då, vilket innebär att en enbart efter säljarens bestämmande verkställd förrättning i och för sig är godtagbar. Denna ordning är icke helt utan våda för köparen. I vissa fall kan nämligen risk föreligga att genom säljarens anvisningar förrättningen kommer att avse ett område som ej överensstämmer med köpet, och vidare finns möjlighet för säljaren att genom ensidig återkallelse av förrättningen åstadkomma att den icke leder till fastighetsbildning. Dessa olägenheter torde dock ej böra tillmätas större betydelse, särskilt som köparen alltid lär kunna skydda sig genom att skyndsamt låta köpet komma till vederbörande lantmätares kännedom. Med hänsyn härtill och på grund av de fördelar som enligt remissprotokollet rörande jordabalken vinnes genom den föreslagna ordningen synes denna böra godtagas."

De risker lagrådet pekade på i utlåtandet — låt vara att lagrådet självt ville frånkänna dem större betydelse — var sålunda dels att genom säljarens anvisningar förrättningen kommer att avse ett område som inte överensstämmer med köpehandlingens objekt, dels att säljaren genom ensidig återkallelse åstadkommer att förrättningen inte leder till fastighetsbildning. Vad angår det förra hänseendet må betonas att köpet blir ogiltigt, om identiteten mellan köpeobjekt och förrättningsprodukt går förlorad.[45] Den risk köparen löper består sålunda inte i att han skulle bli bunden vid förvärv av annat område än det han avsett utan däri, att han går miste om förvärv över huvud taget. Gentemot den risken kan han emellertid, såsom lagrådet framhållit, gardera sig genom att låta köpet komma till lantmätarens kännedom. Vad därefter beträffar den av lagrådet åberopade risken av att säljaren skulle genom ensidig återkallelse av förrättningen bringa hela överlåtelsen om intet har av det förut återgivna innehållet i 10 kap. 8 § andra stycket FBL framgått att förrättning för avstyckning på grund av överlåtelse inte i något fall kommer att inställas såsom en omedelbar följd av att sökanden återkallar sin ansökan. Även här kan köparen således, som lagrådet anvisat, skydda sig genom att för lantmätaren klargöra, att förrättningen hänför sig till en överlåtelsesituation.

I sitt utlåtande över det remitterade jordabalksförslaget rekommenderade lagrådet — såsom tidigare berörts[46] — därefter att förevarande paragraf skulle få samma lydelse som det omförmälda lagrummet i lagen med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.[47] Denna hemställan godtogs som sagt i propositionen.[48] I samband därmed gjorde departementschefen ännu ett uttalande av intresse för spörsmålet angående sambandet mellan förvärvet och fastighetsbildningen. Därest förrättningen inte är avslutad vid utgången av sexmånadersfristen — erinrade han — skall den enligt ordalagen alltså "verkställas på grundval av köpet". Så bleve fallet, om förrättningsmannen då hade fått kännedom om att en gjord ansökan avsåge ett visst köp eller att ett område som redan vore föremål för fastighetsbildningsförrättning hade blivit försålt. I båda fallen ålåge det förrättningsmannen att inforda köpehandlingen och lägga denna till grund för förrättningen. Med den från lagen med

[45] Jfr uttalande av departementschefen återgivet å s. 322 här ovan.
[46] Se s. 315 här ovan.
[47] Se prop. A s. 214.
[48] Prop. A s. 397; jfr ovan s. 315.

vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet hämtade lydelsen komme tydligare att framgå att köpehandlingen inte ovillkorligen måste ha getts in till förrättningsmannen innan sexmånadersfristen löpt ut, slutade departementschefen.[49]

Att förrättningsmannen har att lägga köpehandlingen till grund för förrättningen, när han får kännedom om att ett område som redan är föremål för fastighetsbildningsförrättning blivit försålt, framgår direkt av fastighetsbildningslagstiftningen. Redan i JDL, närmare bestämt i 19 kap. 15 §, stadgades att, om den ägovidd som skulle avstyckas blivit överlåten till annan, den om överlåtelsen upprättade avhandlingen skulle läggas till grund för avstyckningsförrättningen; sagda föreskrift torde ha ägt tillämpning också när överlåtelsen i stället omfattade den del som var avsedd att utgöra stamfastighet.[50] Bestämmelsen i 19 kap. 15 § JDL har utan egentlig förändring i sak överförts till 10 kap. 8 § första stycket FBL, där den bildar första punkten, så lydande: "Har styckningsdelarna skilda ägare, skall till grund för avstyckningen läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats (grundhandling)." I motiven till bestämmelsen framhävde fastighetsbildningskommittén just att den skall iakttas av förrättningsmännen även om det inte yrkas av någon sakägare; om sökanden inte uttryckligen hade angett vare sig att överlåtelse skett eller att sådan inte ägt rum, måste alltså förrättningsmännen höra efter hur det förhölle sig härmed.[51] I sammanhanget må ock uppmärksammas regeln i andra punkten av 10 kap. 8 § första stycket FBL. Där avhandlas, liksom jämväl skedde i 19 kap. 15 § JDL, rätten för sakägarna att träffa överenskommelse, utöver vad grundhandlingen innehåller, i ämne som angår förrättningen. Vid tillämpningen av regeln torde, såsom fastighetsbildningskommittén tillrådde, stor försiktighet böra iakttas så snart fråga uppkommer om att i verklig mening åstadkomma ändringar i grundhandlingen. När sådana aktualiseras, lär kontrahenterna liksom hittills synes ha varit fallet hänvisas att genomföra ändringarna i den ordning som är föreskriven för fastighetsköp.[52]

Söker man nu summera vad som här upptagits under rubriken "Preciseringen av sambandet mellan arealförvärvet och fastighetsbildningen", torde följande kunna konstateras:

1) I den situationen, att vid tiden för arealförvärvet ansökan om fastighetsbildning inte har skett, uppfylls kravet på samband mellan förvärv och fastighetsbildning — då förtätat till ett krav på konkret samband mellan förvärv och fastighetsbildningsförrättning — genom att ansökan om fastighetsbildning görs inom sex månader efter förvärvet och fastighetsbildningsmyndigheten före sexmånadersfristens utgång bibringas kännedom om förvärvet, så att förrättningen kan sägas skola "verkställas på grundval av köpet".

2) I den situationen, att vid tiden för arealförvärvet ansökan om fastighetsbildning har skett (men ännu inte lett till slutgiltigt fullbordad fastighetsbild-

[49] Prop. A s. 397.
[50] Jfr SOU 1963: 68 s. 556 och prop. 1969: 128 B s. 672.
[51] SOU 1963: 68 s. 559.
[52] Se SOU 1963: 68 s. 562; jfr prop. 1969: 128 B s. 677.

ning — skulle så ha varit förhållandet, vore ju inte fråga om arealförvärv utan om förvärv av registerfastighet), kan tänkas

a) antingen att ansökningen kommer att leda till en inom sexmånadersfristen avslutad förrättning vid vilken träffats beslut om fastighetsbildning som står i överensstämmelse med förvärvet, respektive redan lett till ett sådant beslut; kravet på samband mellan förvärv och fastighetsbildning — i det fallet inte förtätat till ett krav på konkret samband mellan förvärv och fastighetsbildningsförrättning — är då uppfyllt;

b) eller att ansökningen, såvitt kan bedömas före förrättningens avslutande, inte kommer att leda till en inom sexmånadersfristen avslutad förrättning vid vilken beslutats om fastighetsbildning som står i överensstämmelse med förvärvet; kravet på samband mellan förvärv och fastighetsbildning — jämväl i det fallet förtätat till ett krav på konkret samband mellan förvärv och fastighetsbildningsförrättning — uppfylls då genom att fastighetsbildningsmyndigheten före sexmånadersfristens utgång bibringas kännedom om förvärvet, så att förrättningen kan sägas skola "verkställas på grundval av köpet" (jfr situationen under 1); angeläget är att kännedomen om förvärvet förmedlas till fastighetsbildningsmyndigheten omedelbart efter förvärvet, så att förrättningen inte hinner avslutas innan så sker.

Beträffande samtliga redovisade situationer är förstås förvärvets giltighet ytterst avhängig av att fastighetsbildning i enlighet med vad här förutsatts verkligen kommer till stånd.[53]

Den inskrivningsrättsliga handläggningen av arealförvärvet. Såsom berörts vid rubriken till underavdelningen "Köpets form" (i den särskilda framställningen ang. formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar)[54] gäller enligt 20 kap. 2 § andra stycket 1 att tiden för sökande av lagfart skall i fråga om förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet räknas från det förvärvet fullbordades. Sagda bestämmelse har sin tillämpning på bl. a. arealförvärv enligt förevarande paragraf. Lagfart på sådant förvärv behöver alltså inte sökas tidigare än inom tre månader från det den fastighetsbildning varav förvärvets giltighet är beroende har blivit slutgiltigt fullbordad. Naturligtvis är det likväl ingenting som hindrar, att lagfartsansökningen görs redan innan sökanden kan åberopa en fullbordad fastighetsbildning. Därvid kan tänkas att lagfartsansökningen avslås enligt vad som föreskrivs i 20 kap. 6 § 4. Dels blir det avslag, om sexmånadersfristen är ute och förvärvaren inte kan visa vare sig att det under den fristen har ansökts om fastighetsbildning som skall verkställas på grundval av förvärvet eller att det vid en under fristen avslutad förrättning har meddelats beslut om fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet. Dels blir det avslag, därest förvärvaren visserligen kan visa, att endera av nyssnämnda alternativa förutsättningar är för handen, men lagakraftvunnet be-

[53] Beaktas må att förvärvets giltighet är beroende av att fastighetsbildningen sker i överensstämmelse med förvärvet inte bara såvitt avser den under 2 a) avhandlade situationen; såsom framgått måste detta villkor alltid vara uppfyllt för att arealförvärv skall vara giltigt.

[54] Se s. 272 här ovan.

slut om att fastighetsbildningsansökningen har avslagits kommit att numera föreligga. Är läget annorlunda än vad som nu angetts, d. v. s. är sexmånadersfristen ännu inte ute eller har förvärvaren kunnat visa, antingen att det under sexmånadersfristen ansökts om fastighetsbildning som skall verkställas på grundval av förvärvet eller att det vid en under fristen avslutad förrättning har meddelats beslut om fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet, och föreligger ännu inte något lagakraftvunnet beslut om vare sig avslag på fastighetsbildningsansökningen eller bifall till densamma, skall enligt 20 kap. 7 § 9 lagfartsansökningen förklaras vilande.[55] Vilandeförklarad lagfartsansökan skall enligt den allmänna regeln därom i 19 kap. 11 § första stycket upptas till ny prövning så snart anledning därtill förekommer.[56]

Frågor som rör sexmånadersfristen. Vid riksdagsbehandlingen uppställde tredje lagutskottet frågan, från vilken tidpunkt ansökan om avstyckning skall räknas när dubbla köpehandlingar begagnas: från dagen för upprättandet av den första eller den sista köpehandlingen? När dubbla, formellt oangripliga köpehandlingar i form av köpekontrakt och köpebrev hade använts, borde enligt utskottets uppfattning sexmånadersfristen räknas från köpebrevets dag, om i köpekontraktet tagits in en bestämmelse av innehåll, att köpets fullbordan är beroende av ett framtida faktum, t. ex. att köpebrev senare utfärdades. Skulle å andra sidan köpekontraktet inte innehålla en sådan bestämmelse, torde tidsfristen böra räknas från köpekontraktets dag. Om enligt lag eller annan författning särskilt medgivande fordrades, t. ex. av äkta make eller myndighet, och medgivandet förelåge först efter köpet, finge enligt utskottets mening anses att fristen inte borde i något fall räknas först från dagen för medgivandet. Detta förhållande kunde göra det nödvändigt att ansöka om avstyckning, innan det vore alldeles klart att köpet verkligen bleve av, d. v. s. innan medgivandet förelåge, påpekade utskottet.[57]

I 1960 års jordabalksbetänkande fäste LB uppmärksamheten på ett speciellt läge som kunde vara ägnat att resa särskilda problem vad angår utgångspunkten för beräknandet av sexmånadersfristen. När ett köp bleve ogiltigt därför att villkoret i förevarande paragraf inte uppfylldes — anförde LB — återginge det försålda området till säljaren, och rättsläget bleve detsamma som var rådande före köpet. Hade fastighetsägaren efter försäljningen av området försålt även den återstod av fastigheten som inte ingick i det första köpet, komme, då detta köp bleve ogiltigt, en ny avstyckningsfråga att föreligga; preklusionsfristen för den senare köparen borde alltså, menade LB, räknas från dennes köp. Rätten för den senare köparen att självständigt påkalla prövning

[55] Jfr SOU 1960: 25 s. 80 f., där hänvisningar till jämförliga lagrum i 1960 års jordabalksförslag görs (i prop:s referat av dessa hänvisningar har respektive lagrum i 1960 års förslag råkat bli förväxlade med motsvarande lagrum i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963; se prop. B s. 164).

[56] I sammanhanget må ock för fullständighets skull hänvisas till de i 19 kap. 9 § inrymda reglerna om uppskov med inskrivningsärende.

[57] Se tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 197. Jfr 20 kap. 2 § första st. och andra st. 1 samt framställningen om "Formkravens räckvidd vid bruket av dubbla köpehandlingar" här ovan vid rubriken till underavdelningen "Köpets form", särskilt s. 272.

av avstyckningsfrågan finge anses vara obestridlig för sådana fall, då ogiltigheten av det första köpet berott därav att säljaren eller den förste köparen inte hade gjort ansökan inom rätt tid eller då en inom rätt tid gjord ansökan på grund av återkallelse eller eljest inte hade varit föremål för saklig prövning. Men även då en sådan prövning hade ägt rum, finge det anses böra stå den senare köparen öppet att påkalla ny prövning; från avstyckningssynpunkt kunde förhållandena vid det senare köpet gestalta sig annorlunda än vid det första köpet, och det finge inte anses vara utslutet att med hänsyn till nytillkomna omständigheter avstyckningsfrågan kunde erhålla en annan utgång.[58]

Enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 FBL kan genom fastighetsreglering mark i obegränsad utsträckning överföras från en fastighet till en annan. En förutsättning härför är naturligt nog medgivande från ägaren av den fastighet som avstår marken. Angående sådant medgivande stadgas i tredje stycket av angivna paragraf i FBL att det skall upprättas skriftligen ävensom att beträffande rätten att lämna medgivandet samma villkor skall gälla som för överlåtelse av fast egendom. Vid lagrådsgranskningen av förslaget till fastighetsbildningslagen diskuterades ett spörsmål som avser sagda ägarmedgivande och som är av intresse jämväl ur synvinkeln av den i förevarande paragraf i JB föreskrivna tidsfristen. Närmare bestämt uppställde lagrådet frågan, huruvida områdesköpare som i och för köpeobjektets utbrytande väljer, inte fastighetsbildningsformen avstyckning utan formen fastighetsreglering — en betingelse härför är att köparen äger annan fastighet till vilken köpeobjektet skall överföras — kan få köpehandlingen betraktad som ägarmedgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 FBL. Frågan är betydelsefull, framhöll lagrådet. Besvarades den nekande, riskerade köpare som hade valt tillvägagångssättet fastighetsreglering att ägarmedgivande av någon anledning inte kunde utverkas, varigenom möjligheten att genomföra fastighetsregleringen ginge om intet. I ett läge, när detta hade kommit att stå klart, kunde den i 4 kap. 7 § JB stadgade tidsfristen ha löpt ut, något som alltså skulle innebära att det vore för sent att rädda köpets giltighet genom att begära avstyckning. Lagrådet vore av den åsikten, att grundade invändningar inte kunde resas mot en ordning enligt vilken köpehandlingen godtoges av fastighetsbildningsmyndigheten såsom ägarmedgivande enligt 5 kap. 18 § första stycket 3 FBL. Det enda skäl som kunde anföras för en motsatt ståndpunkt skulle väl vara — anförde lagrådet — att säljarens intresse kunde åsidosättas. Tänkbart vore nämligen, kunde man mena, att säljaren och köparen vid beräknandet av köpeskillingens storlek utgått från att den sålda marken även fortsättningsvis skulle svara för de fordringar för vilka den tidigare hade häftat; köpeskillingen skulle i ett sådant fall inte utgöra full gottgörelse för att marken avstodes genom överföring inom ramen för fastighetsreg-

[58] SOU 1960: 25 s. 83. Samtidigt som LB sålunda med avseende på ett läge som det beskrivna hävdade, att preklusionsfristen för den senare köparen borde räknas från dennes köp, gjorde LB gällande att den senare köparen, med hänsyn till det intresse han ägde uti den i anledning av den tidigare försäljningen uppkomna avstyckningsfrågan, borde — om denna fråga ännu vore svävande när den senare försäljningen ägde rum — anses äga samma rätt att göra och fullfölja ansökan som tillkomme säljaren; se därom SOU 1960: 25 s. 84.

lering, eftersom marken därvid överginge fri från alla belastningar. Den uppfattningen finge emellertid inte anses ha fog för sig, betonade lagrådet. Sådana som JBs bestämmelser om inteckning vore uppbyggda, uteslötes nämligen i praktiken att markförsäljning skedde under annan förutsättning än att marken skulle övergå i köparens ägo fri från panträttsbelastningar.[59]

8 §

Den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna.

Har i köpehandlingen föreskrivits att andelen skall utbrytas äger 7 § motsvarande tillämpning.

Paragrafen behandlar förvärv av andel i fastighet. Den motsvarar 4 kap. 8 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Angående förvärv av fastighets andel i samfälld mark, se 9 §.

Rörande den historiska bakgrunden får hänvisas till den vid 1 kap. 1 § andra stycket lämnade framställningen angående privat jorddelning, närmast då avsnittet angående sådan delning i form av s. k. egentlig sämjedelning. Ytterligare hänvisas till vad som utvecklats under rubriken till förevarande underavdelning i 4 kap.

Andel av fastighet kan vara föremål för överlåtelse på det sättet, att fastighetsägaren säljer viss kvotdel av fastigheten, eller på det sättet, att ägaren av en andel överlåter denna. I förra fallet sker en "ideell delning" av fastigheten genom överlåtelsen. Uti det senare fallet har däremot en sådan ideell delning skett redan tidigare, och överlåtelsen innebär bara, att förvärvaren inträder i överlåtarens ställe såsom ägare av andelen. En kombination av dessa båda slags fall föreligger, om en andelsägare säljer endast en kvotdel av sin andel. En ideell delning av en fastighet kan dessutom ske genom att en fastighet i dess helhet överlåts till flera köpare vilka var för sig får en lott i fastigheten.

Eftersom bara en uppdelning i ideella andelar skapas eller bibehålls genom angivna förfoganden, kan dessa i sig inte vålla något motsatsförhållande till fastighetsindelningen. Följaktligen bör knappast väntas att tidigare rätt, som ju ända till några år före JBs ikraftträdande underlät att uppställa civilrättsliga stipulationer beträffande arealförvärv, skulle ha uppställt sådana stipulationer beträffande andelsförvärven. Så var inte heller fallet; civilrättsligt hinder mot förfoganden av nu angiven art förelåg inte. Lagfart kunde beviljas på förvärv av andel utan att härför förutsattes utbrytning av den sålda andelen ur den registerfastighet varav den utgjorde en kvotdel. Alla slags fastigheter, i tätbebyggelseorter likaväl som i glesbebyggelseområden, kunde på detta sätt vara

[59] Prop. 1969: 128 B s. 1126. I sammanhanget hänvisades till 22 kap. 2 § andra st. JB.

objekt för en kvotdelning utan att denna behövde följas av en delning på marken. Den som hade vunnit lagfart på en kvotdel kunde få fordringsinteckning i denna, en exekutiv försäljning kunde avse enbart en kvotdel, o. s. v.[1]

Den fria möjligheten att förvärva andel i fastighet ger inte anledning till kritik, när syftet med förvärvet är att ägarna till särskilda andelar av en registerfastighet skall nyttja fastigheten tillsammans. Såsom exempel härpå kan nämnas att tre syskon, som överenskommit att köpa en fastighet för gemensamt bruk, för detta ändamål köper envar en tredjedel av fastigheten. Det fallet är snarlikt det som föreligger då tre syskon överenskommer att gemensamt behålla och nyttja en ärvd fastighet och låta denna uppgörelse få den formen, att en tredjedel av fastigheten tillskiftas envar av dem. Någon anledning finns inte att lägga hinder i vägen för en sådan äganderättsgemenskap. Genom lagen om samäganderätt och bestämmelserna om enkla bolag har ett dylikt rättsförhållande sin legala reglering. Emellertid kan den omständigheten, att flera förvärvar varsin kvotdel i en fastighet också leda till ett helt annat faktiskt läge. Meningen kan vara, att delägarna skall sinsemellan dela upp arealen för att besitta och nyttja varsin särskilda del av fastigheten. I så fall är det givetvis önskvärt, att den ideella delningen följs av en på marken utförd laga delning av fastigheten. Denna metod har dock — såsom utförligt utvecklats i anslutning till 1 kap. 1 § andra stycket — inte alltid praktiserats. Tvärtom har det varit mycket vanligt, att delägarna låtit verkställa enbart en privat delning på marken, en s. k. sämjedelning.[2]

Riktpunkten för LBs överväganden rörande andelsförvärven i 1947 års jordabalksbetänkande var att dylika förvärv borde förhindras i den mån de kunde väntas leda till sämjedelning. Andelsöverlåtelser som syftade till en uppdelning på marken borde med andra ord vara giltiga endast under förutsättning av att fastighetsbildning komme till stånd. På samma sätt som en arealöverlåtelse borde bringas att återgå, om avstyckning inte kunde ske, borde regelmässigt en andelsöverlåtelse gå tillbaka, om delning inte kunde äga rum och samäganderätt eller bolagsförhållanden inte åsyftades. Mot bakgrund av sagda principiella inställning föreslogs i betänkandet en reglering enligt vilken överlåtelse av andel skulle för sin giltighet vara beroende av att andelen utbrötes genom laga delning, om inte fastigheten skulle innehas odelad under samäganderätt eller i enkelt bolag eller överlåtelsen gällde andel i strömfall vilket utgjorde särskild fastighet. Syftet med överlåtelsen skulle alltså avgöra, huruvida överlåtelsen vore giltig. Det förutsattes inte, att syftet skulle framgå av överlåtelsehandlingen. Syftet skulle i stället utredas i lagfartsärendet, och lagfartsbeslutet skulle få en särskild utformning i de fall då samäganderätt eller bolagsförhållande avsågs skola etableras.[3] Det speciella undantaget beträffande andel i strömfall vilket utgjorde självständig fastighet motiverades med att delning av en sådan fastighet vore med hänsyn till metoderna för vattenkraftens uttagande och tillgodogörande alldeles meningslös; laga delning av

[1] Jfr SOU 1947: 38 s. 180 och prop. B s. 171 f.
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 180.
[3] Se SOU 1947: 38 s. 180 ff.

strömfall syntes i regel inte förekomma och även sämjedelning av strömfall finge anses vara utesluten i praktiken.[4]

Ordagrant återgivet hade lagrummet följande lydelse i 1947 års förslag:

"Avser köp andel i fastighet, skall överlåtelsen vara beroende av att andelen utbrytes genom laga delning, såframt ej fastigheten skall innehavas odelad under samäganderätt eller i enkelt bolag.

Andel i strömfall, vilket utgör särskild fastighet, må överlåtas oberoende av delningsåtgärd."

I 1960 års jordabalksbetänkande framhölls att den lösning av sämjedelningsproblemet som hade föreslagits i 1947 års förslag inte vore tillfredsställande, om vederbörlig hänsyn toges till kontrahenterna i överlåtelseavtalet; inte heller vore lösningen tillfredsställande från inskrivningsrättslig synpunkt. Enligt vad som närmare anfördes i ämnet finge det anses framstå såsom ett intresse av utslagsgivande betydelse för kontrahenterna att de redan när överlåtelsen skedde kunde överblicka dess rättsliga konsekvenser eller med andra ord bedöma, huruvida överlåtelsen komme att bestå eller eventuellt kunde bli ogiltig på grund av att uppdelning av fastigheten genom den överlåtna andelens utbrytning inte kunde komma till stånd. Kontrahenterna borde kunna bedöma rättsföljderna av överlåtelsen med ledning av överlåtelsehandlingens eget innehåll, menade LB. Att låta rättsföljderna i fråga bli beroende av utredningen i inskrivningsärendet tillgodosåge inte skäliga anspråk på rättssäkerhet och otvetydighet i avtalsförhållandet kontrahenterna emellan.[5] Den lösning som innefattades i 1960 års jordabalksförslag bestod i stället i att samäganderätt skulle anses föreligga vid andelsöverlåtelser, om inte köpehandlingen innehölle bestämmelse om att utbrytning skulle ske. Konsekvensen härav skulle bli, att varje andelsöverlåtelse utan utbrytningsklausul vore i princip giltig men oavsett det därmed förbundna syftet medförde bara samäganderätt eller eventuellt bolagsförhållande. Den nya lösningen innebar vidare, att sämjedelning uttryckligen skulle förklaras vara utan verkan; i mån av befogenhet enligt samäganderättslagen och lagstiftningen om fastighetsbildning kunde varje delägare dock uppenbarligen söka utbrytning av sin andel. Om överlåtelsekontrahenterna hade ett intresse av att inte komma i samäganderättsförhållande och därför vore ense om att överlåtelsen inte skulle vara giltig i händelse fastighetsbildning inte kunde ske, skulle det stå dem öppet att i överlåtelseavtalet reglera rättsförhållandet i enlighet därmed.[6] Beträffande det i 1947 års förslag upptagna speciella undantagsstadgandet beträffande andel i strömfall framhölls i 1960 års betänkande att det bleve överflödigt i och med den nya lösningen. För fallets tillgodogörande erfordrades medgivande av vattendomstolen, erinrade LB i 1960 års betänkande. Vid överlåtelser av andel i strömfall brukade något villkor om andelens utbrytning i allmänhet inte uppställas; till följd av sagda förhållande ernåddes utan vidare samma resultat som hade åsyftats i 1947 års förslag. Å andra sidan saknades tillräcklig anledning att utesluta möjligheten för kontrahenterna att uppställa villkor om utbrytning vid

[4] Se SOU 1947: 38 s. 184 f.; jfr SOU 1960: 25 s. 92.
[5] SOU 1960: 25 s. 88 ff.
[6] Jfr SOU 1960: 25 s. 90.

överlåtelse av andel i strömfallsfastighet. Härvidlag erinrade LB om att bestämmelserna i 2 kap. 5 § vattenlagen endast avsåge den situationen, att ett strömfall till skilda delar tillhörde olika ägare, och alltså inte vore tillämpliga i fråga om upplösningen av ett samäganderättsförhållande.[7]

Närmare angivet ägde lagrummet följande avfattning i 1960 års förslag:

"Avser köp andel i fastighet och har ej i köpehandlingen upptagits bestämmelse att andelen skall utbrytas genom laga delning, skall köparen anses innehava fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Sämjedelning vare utan verkan.

Har i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas, äge vad i 7 § är stadgat motsvarande tillämpning."

Jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963 gjorde i denna del ingen ändring uti 1960 års jordabalksförslag.

Frånsett vissa redaktionella jämkningar anslöt sig propositionen helt till den i 1960 års jordabalksförslag upptagna lösningen.[8] Såsom utvisats av den föregående framställningen har sämjedelningsförbudet överflyttats till 1 kap. 1 § andra stycket; angående skälen för överflyttningen får hänvisas till kommentaren till det lagrummet. Beträffande det i 1947 års förslag medtagna speciella undantagsstadgandet rörande andel i strömfall uttalade departementschefen uttryckligen, att han biträdde meningen i 1960 års betänkande om att stadgandet vore obehövligt.[9] Överlåtelse av andel i strömfall vilket utgör särskild fastighet följer alltså helt de i förevarande paragraf uppställda reglerna. Utgör strömfallet samfälld mark, är 9 § att tillämpa på överlåtelse av strömfallet eller av fastighets andel av strömfallet.[10]

I och med att sämjedelningsförbudet överflyttats till annat lagrum har — såsom påpekats vid rubriken till denna underavdelning om "Köp av del av fastighet" men här förtjänar upprepas — förevarande paragraf fått sin funktion reducerad och preciserad till att avse annullerandet av sådana förvärv som inte avses skola medföra delägarskap i en samäganderättsgemenskap och inte heller kan resultera i fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagstiftningen. Som tillika betonats i det nyssnämnda sammanhanget medför ju andelsförvärv aldrig i sig effekt av privat jorddelning; vad paragrafen vill åstadkomma — närmast andra stycket — är sålunda endast ogiltigförklaring av förvärv som visserligen är ofarliga ur synvinkeln av risken för omedelbar privat jorddelning men dock otillfredsställande därför att de är meningslösa eller i sämsta fall en lockelse till trots mot sämjedelningsförbudet.

Till andelsöverlåtelse som avses i förevarande paragraf är att hänföra dels det fall, att ägaren av en fastighet avyttrar någon del av denna men behåller återstoden av fastigheten, dels det fallet, att hela fastigheten överlåts till flera förvärvare genom skilda överlåtelsehandlingar. Däremot åsyftar paragrafen inte att reglera det fallet, att fastigheten blir i ett och samma köp överlåten till två eller flera förvärvare. I en sådan situation har överlåtaren inte något

[7] SOU 1960: 25 s. 92.
[8] Prop. B s. 176.
[9] Prop. B s. 176 f.
[10] Jfr prop. B s. 177.

intresse av huruvida förvärvarna skall inneha fastigheten odelad under samäganderätt eller i enkelt bolag eller om de tänker uppdela fastigheten mellan sig. Någon anledning att med hänsyn till köparnas syfte med förvärvet göra köpets bestånd beroende av utbrytning av köparnas andelar sinsemellan torde ur de synvinklar vilka varit avgörande vid paragrafens tillkomst inte föreligga. Förvärvarna blir samägare till fastigheten; detta samäganderättsförhållande kan övergå till ett bolagsförhållande eller enligt vanliga regler upplösas genom andelarnas utbrytning eller fastighetens försäljning. En klar åtskillnad finns mellan detta fall och det då säljaren genom särskilda överlåtelsehandlingar avyttrar hela fastigheten till olika personer. I det senare fallet kan nämligen säljaren alltjämt ha intresse av att försåld andel utbryts; uppenbarligen är detta förhållandet, om något av köpen skulle komma att hävas eller återgå.[11]

Den inskrivningsrättsliga handläggningen av andelsförvärv innefattar knappast några komplikationer. Innehåller handling rörande andelsförvärv inte någon föreskrift om utbrytning, finns i detta hänseende inte hinder för lagfarts beviljande. Detta förhållande framgår ju omedelbart av köpehandlingen, och någon utredning om syftet med överlåtelsen erfordras alltså inte i lagfartsärendet. Upptar överlåtelsehandlingen däremot utbrytningsklausul, kommer samma regler att gälla som för behandlingen av ansökan om lagfart på område av fastighet. Härvidlag får hänvisas till vad som i kommentaren till 7 § upptagits under den särskilda rubriken "Den inskrivningsrättsliga handläggningen av arealförvärvet". Ansökningen skall sålunda bifallas, avslås eller förklaras vilande enligt vad som utvecklats i nyssnämnda sammanhang; likaså kan ju tänkas att ansökningsärendet blir uppskjutet i enlighet med vad som också berörts i det sammanhanget. Om förvärvshandlingen inte upptar någon utbrytningsklausul, kommer en meddelad lagfart att avse en andel av säljarens registerfastighet, något som visar att säljaren och köparen innehar fastigheten under samäganderätt. Upptar förvärvshandlingen åter utbrytningsklausul, avser lagfarten, när den beviljas, en ny registerfastighet som är införd på särskilt upplägg i fastighetsboken; också säljarens återstående andel blir efter utbrytningen särskild fastighet med eget upplägg i fastighetsboken.[12]

Påpekas bör redan i detta sammanhang att det inte bara är genom förevarande paragraf JB inskränker den förutvarande fria möjligheten att förfoga över andel av fastighet. Som nämnts innebar antydda frihet bl. a. att den som hade vunnit lagfart på fastighetsandel kunde få fordringsinteckning i denna. JB däremot tillåter inte i något avseende, att begränsad sakrätt upplåts i ideell andel av fastighet; se därom 7 kap. 9 § och 22 kap. 2 § andra stycket första punkten. Vad förbudet mot att låta fastighetsandel utgöra objekt för panträtt betyder såsom faktiskt hinder mot att innehav av sådan andel begagnas såsom täckmantel för innehav av ett på marken utlagt, genom sämjedelning tillkommet område har understrukits i anslutning till 1 kap. 1 § andra stycket. Ses inteckningsförbudet i relation till förevarande paragraf, kan förbudet i fråga sägas markera den uppfordran till val mellan det ena och andra alternativet vilken förevarande paragraf skapar: antingen har förvärvaren att ingå såsom kompo-

[11] Se SOU 1960: 25 s. 90; jfr prop. B s. 172 f.
[12] Jfr SOU 1960: 25 s. 91.

nent i en samäganderättsgemenskap eller också står eller faller hans förvärv med möjligheten att få andelen utbruten till självständig fastighet. Väljer han det förra alternativet, ter det sig naturligt, att han inte får utnyttja sin egen andel i den kollektivt ägda egendomen såsom pantobjekt.

Under remissbehandlingen av 1960 års jordabalksförslag anmärktes från visst håll att regleringen i förevarande paragraf inte innehåller något förbud mot försäljning av fastighetsdel utav sådan beskaffenhet att den över huvud taget inte kan bli föremål för utbrytning genom fastighetsbildningsförrättning, t. ex. andel i område av fastighet.[13] Departementschefen genmälde häremot i propositionen, att i fråga om det valda exemplet enligt hans mening inte förelåge något behov av ytterligare reglering. Dylikt andelsköp bleve ogiltigt enligt bestämmelserna i 7 §, eftersom det finge anses avse område av fastighet på sätt angåves i nämnda paragraf. Köpet vore således i första hand beroende av att området utbrötes. Innehölle köpehandlingen dessutom klausul om att andelen skulle utbrytas, komme enligt andra stycket i förevarande paragraf köpet att bli beroende av att också andelen utbrötes. Den nämnda försäljningsformen fölle alltså under båda paragraferna, anförde departementschefen.[14]

Första stycket. Varken 1960 års förslag eller den slutliga lagtexten nämner särskilt, att den gemensamma egendomen får innehas i enkelt bolag. Häri ligger emellertid inte någon saklig ändring i förhållande till utformningen i 1947 års förslag. Vill delägarna sluta bolagsavtal, står detta dem uppenbarligen öppet; ett sådant avtal är i princip fristående från förvärvet, och någon särskild bestämmelse i ämnet torde inte erfordras.[15]

Andra stycket. Fastighetsbildningen sker i detta fall genom klyvning, d. v. s. FBLs motsvarighet till sådant laga skifte enligt JDL vilket begagnades för att åstadkomma en uppdelning av fastighet mellan flera ägare till denna, s. k. klyvningsskifte. Uppbyggnaden i stort av FBLs institut klyvning, reglerat i lagens 11 kap., skiljer sig inte väsentligt från nyssnämnda jämförliga delningsform enligt JDL. Allt vad som hör till den med åtgärden avsedda fastigheten skall i princip fördelas mellan de olika lotter som utläggs. Fastigheten kommer härigenom att utplånas som bestående enhet, och i stället bildas nya självständiga fastigheter av de utlagda lotterna såvida dessa inte ingår i sammanläggning. Som i viss mån en nyhet får betecknas att upplösningen av gemenskapen inte skall drivas längre än som påkallas i varje särskilt fall. Sålunda skall gemensam lott utläggas för två eller flera delägare som inte framställt önskemål om utbrytning av sina andelar, även om hinder i jordpolitiskt hänseende inte skulle möta mot en längre gående uppdelning. Detta framgår direkt av 11 kap. 1 § andra stycket FBL.[16] De i 11 kap. 1 § FBL upptagna grundläggande klyvningsreglerna hänför sig till "fastighet som innehas med samäganderätt". Självfallet har det emellertid framstått såsom nödvändigt att anpassa gestaltningen av klyvningsinstitutet efter den i förevarande bestämmelse i JB avsedda situationen. Eftersom där inte är fråga om klyvning av fastighet som in-

[13] Lantmäteristyrelsens yttrande; se prop. B s. 176.
[14] Prop. B s. 177.
[15] Se SOU 1960: 25 s. 91.
[16] Jfr prop. B s. 175.

nehas med samäganderätt, har med andra ord förelegat behov av att komplettera de grundläggande klyvningsreglerna så, att klyvning blir möjlig också i detta fall. Kompletteringsstadganden med dylikt syfte är intagna i 11 kap. 2 § FBL. I sagda paragrafs första stycke föreskrivs att klyvning får ske också när någon förvärvat andel i fastighet och i fångeshandlingen bestämts att andelen skall utbrytas; uttryckligen sägs därjämte att såväl förvärvaren som fångesmannen får begära klyvning. Uti paragrafens andra stycke finns beträffande återkallelse av klyvningsansökan en bestämmelse som medför, att den ene kontrahenten i köpeavtalet inte mot den andres vilja kan göra köpet ogiltigt; återkallar sökanden sin begäran om klyvning, får förrättningen inte inställas utan att annan sakägare fått tillfälle att yrka att den fortsätts och han underlåtit att framställa sådant yrkande, heter det. Bestämmelsen är en direkt motsvarighet till den i samma syfte uppställda avstyckningsregeln i 10 kap. 8 § andra stycket FBL, behandlad här ovan i kommentaren till 4 kap. 7 § JB (under rubriken "Behörigheten att göra ansökan om fastighetsbildning och att återkalla sådan ansökan").[17]

Såsom nämnts kan genom klyvning uppkomna lotter inte bara bilda fastigheter för sig. Alternativt kan de ingå i sammanläggning; klart besked ges därom i 11 kap. 1 § första stycket FBL. Intresset av att den ene kontrahenten i överlåtelseavtalet inte mot den andres vilja skall kunna göra överlåtelsen ogiltig gör sig gällande även visavi den i fastighetsbildningen eventuellt ingående sammanläggningen; det skulle vara otillfredsställande, om endera kontrahenten genom att exklusivt förfoga över initiativrätten till sammanläggning kunde i strid med den andre kontrahentens önskemål låta sammanläggningen och därmed överlåtelsen gå om intet. Som framgår av kommentaren till 4 kap. 7 § JB (under nyssnämnda rubrik) har emellertid det intresse av att sammanläggning sker i anslutning till vissa delningsåtgärder, vilket annan än sammanläggningskomponenternas ägare kan ha, blivit tillgodosett genom ett i 12 kap. 8 § andra stycket FBL upptaget stadgande om fastighetsbildningsmyndighetens initiativrätt.

LB knöt i 1960 års jordabalksbetänkande vissa reflektioner till det fallet att ägaren av en fastighet, efter att ha sålt viss andel därav med klausul om utbrytning, säljer den återstående delen. Hade i detta fall delning rätteligen sökts i anledning av det första köpet och ledde denna ansökan till delning, vore därmed även avgjort att det senare köpet bestode, anförde LB. Skulle ansökan om delning i anledning av det första köpet inte bifallas eller komme nämnda köp att förfalla, bleve denna omständighet inverkande på rättsläget för den senare köparen. Det senare köpet hade väl i allmänhet för båda kontrahenterna skett under förutsättning att det första köpet skulle komma till stånd; en sådan inställning kunde tänkas ha kommit till uttryck i en formlig utbrytningsklausul eller ett förbehåll att köpet eljest förfölle. Även om ett dylikt förbehåll inte hade stipulerats, finge dock överlåtaren eller den senare köparen inte anses kunna påtvingas ett samäganderättsförhållande som inte

[17] Se prop. 1969: 128 B s. 681 f. och 684; jfr prop. (1970: 20) B s. 177.

hade varit avsett av honom. Med hänsyn härtill bleve också det senare köpet ogiltigt, konstaterade LB.[18]

9 §

I fråga om köp av mark som är samfälld för flera fastigheter eller av fastighets andel i sådan mark äger 7 § motsvarande tillämpning.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 9 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Vid sidan av arealköp och köp av andel i fastighet förekommer köp av fast egendom där objektet anges såsom den på en fastighet belöpande andelen i viss samfälld mark. Detta slag av överlåtelse, vilket kan sägas utgöra ett mellanting mellan arealköp och köp av andel, har i rättspraxis före tillkomsten av JB vållat vissa svårigheter.

Till samfälld mark är att hänföra områden som inte varit föremål för skifte eller annan delning, antingen av den anledningen att delning inte övergått marken eller därför att området har vid delning undantagits för gemensamt behov. Exempel på det förra är att delningen omfattat endast inägorna, medan skogsmarken lämnats utanför och förblivit samfälld; exempel på det senare är att man vid delning kan ha förfarit på det sättet, att ett skogsområde eller ett vattenfall uttryckligen har undantagits för gemensamt behov. En särskild grupp av samfälligheter utgjordes av soldattorpen som efter indelningsverkets avveckling inte längre behövdes för sin ursprungliga uppgift.[1]

Samfällda ägor som bestått av skogar och vattenfall har i stor omfattning försålts utan att samfälligheten först blivit upplöst genom delning. Den livliga efterfrågan på skogar och vattenfall som framkallades av 1800-talets industriella utveckling medförde att jordägarna ofta avyttrade sina andelar i dylika samfälligheter till industriföretag. Dessa i sin tur föredrog att köpa endast hemmanens andelar i samfälligheten framför att förvärva hela hemmanen. Ibland kunde en köpare successivt förvärva samtliga andelar i en samfällighet. I andra fall lyckades inte detta, varför köparen blev ägare till bara viss kvotdel i samfälligheten.[2]

Något jorddelningsinstitut ägnat att direkt åstadkomma en utbrytning av objektet för ifrågavarande slags förvärv, den på en fastighet belöpande andelen i viss samfälld mark, har inte funnits före JBs ikraftträdande. Två alternativa utvägar stod till buds för att genom en kombination av åtgärder genomföra en utbrytning av förvärvsobjektet, nämligen dels laga skifte av samfälligheten i förening med efterföljande avstyckning (eller avsöndring) av den fastigheten genom skiftet tillagda delen i samfälligheten, dels avstyckning (eller

[18] SOU 1960: 25 s. 93.

[1] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 211 f. och SOU 1947: 38 s. 185; jfr SOU 1963: 68 s. 413 ff. och prop. 1969: 128 B s. 497 ff.

[2] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 212 och SOU 1947: 38 s. 185; jfr prop. B s. 178.

avsöndring) av hela samfälligheten i förening med överlåtelse av kvotdel av den nybildade fastigheten. Båda dessa utvägar var emellertid omständliga, och erforderlig anslutning från andra sakägares sida till lantmäteriförrättningarna visade sig ofta vara omöjlig att ernå. I vissa trakter kom därför, såsom antytts, andelar i samfälld mark att bli sålda utan att någon laga utbrytning ägde rum. Särskilt förekom detta i stora delar av Dalarna och Hälsinland, där laga skifte inte hade ägt rum och där systemet med sämjedelningar allmänt praktiserades med åsidosättande av de i fastighetsbildningslagstiftningen anvisade delningsformerna.[3]

Angående den rättsliga giltigheten av överlåtelser av sist angivna art, d. v. s. sådana som inte åtföljts av någon som helst jorddelningsåtgärd syftande till andelens utbrytande, har olika uppfattningar gjort sig gällande i rättspraxis. Förvärv av andel i samfälld mark har i stor utsträckning lagfarits. Men det har också förekommit att sådant köp underkänts såsom giltigt förvärv. De synpunkter som inverkat på denna rättsfrågas bedömande har växlat. Ett betraktelsesätt har varit, att överlåtelsen har ett alltför obestämt innehåll; den på ett visst hemman belöpande andelen i en angiven samfällighet kan inte beräknas, om det också finns andra samfälligheter inom skifteslaget.[4] En annan synpunkt har varit den följande. Bestämmelserna i fastighetsbildningslagstiftningen om delning av fastigheter anger uttömmande de olika sätt varpå en delning av fastighet kan ske och därmed också förutsättningarna för förvärv av en fastighetsdel. Andel i samfälld mark kan inte direkt utbrytas genom någon godkänd delningsform. Genom skifte av samfälligheten tilläggs varje delägande fastighet ett område i samfällighetsmarken, men detta område utbryts inte genom skiftet till en självständig fastighet. Genom avstyckning eller avsöndring har endast ett visst område på marken kunnat utbrytas, inte en andel i ett område.[5] Andelsförvärvet svarar alltså inte mot någondera av de nu angivna delningsformerna skifte och avstyckning/avsöndring. Härav har dragits slutsatsen, att förvärvet inte kunnat lagligen godkännas. Ytterligare må anmärkas att i rättspraxis ibland har gjorts en åtskillnad mellan olika slags samfälligheter i berörda hänseende. Förvärv av andel i mark som inte ingått i skifte har godtagits, medan andelsförvärv i mark som undantagits vid skifte för gemensamt behov har ansetts inte kunna ske med giltig verkan. Denna åtskillnad synes sammanhänga med att det ända intill slutet av 1800-talet krävdes samtycke av alla delägare för skifte av samfällt undantag.[6] Genom ett plenar-

[3] Se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 212 f., SOU 1947: 38 s. 185 f. och prop. B s. 178.

[4] Jfr NJA 1908 s. 60 och 1909 s. 612.

[5] Såsom påpekats i SOU 1947: 38 s. 186 har dock avsöndring av andel tidigare godkänts i praxis i stor omfattning.

[6] Enligt 3 § 2 mom. i 1866 års skiftesstadga gällde att redan verkställd enskiftesdelning som vunnit laga kraft eller skifte vilket enligt kungörelsen 20/2 1821 blivit såsom enskifte ansett och fastställt eller laga skifte varå fastställelse meddelats inte fick rubbas genom nytt skifte utan så var att alla vilkas rätt var beroende av frågan därom åsämjdes. Regeln i fråga ansågs innefatta ett krav på att delägarna skulle vara ense även när fråga uppkom att skifta ett vid tidigare skifte för delägarnas gemensamma behov undantaget område; se härom t. ex. Schütz, Om

avgörande av HD år 1938[7] skapades större klarhet beträffande den rättsliga giltigheten av överlåtelse utav fastighets andel i samfälld mark. Avgörandet avsåg giltigheten av ett andelsförvärv i en utskog som inte tidigare varit inbegripen i skifte; "delning hade inte tidigare övergått marken", för att begagna den inledningsvis gjorda terminologiska distinktionen. Förvärvet hade ägt rum år 1900. HD godkände förvärvet under särskilt framhållande av att sådana överlåtelser förekommit i betydande utsträckning. Huruvida härmed ett avgörande hade träffats även beträffande andelsförvärv i mark som vid skifte undantagits för gemensamt behov synes kunna ifrågasättas. Uppenbart är också att prejudikatet inte avsåg samfällda områden beträffande vilka i lag hade stadgats uttryckligt förbud för delägare att å annan överlåta sin rätt däri.[8]

I framställning till Kungl. Maj:t den 13 maj 1938 förordade lantmäteristyrelsen en provisorisk lagstiftning med förbud mot överlåtelse av andel i samfälld mark. Styrelsen framhöll, att denna typ av avtal närmast vore att hänföra till sådana överlåtelser som avser visst område av fastighet. Föremålet för överlåtelsen vore egentligen det område som vid blivande skifte kunde komma att utbrytas för att tilläggas fastigheten. Enligt ett i skrivelsen framlagt lagutkast finge fastighets andel i mark som vore gemensam för flera fastigheter inte överlåtas med mindre tillika av fastigheten överlätes ägoområde till vilket enligt vad därom vore stadgat andelen kunde läggas vid områdets avskiljande. Vidare skulle enligt lagutkastet beträffande såväl dessa andelsöverlåtelser som arealöverlåtelser gälla att överlåtelsen bleve ogiltig, därest inte inom ett år efter överlåtelsen förrättning för områdets avskiljande hade sökts eller därest tillstånd till avskiljande hade vägrats genom lagakraftägande beslut. Styrelsen antydde dock nödvändigheten av vissa undantag från förbudet mot överlåtelse av andel i samfälld mark, närmast med tanke på andelsförvärv i samfällda strömfall.[9]

Också fastighetsbildningssakkunniga berörde frågan om köp av andel i samfälld mark. I sitt betänkande år 1944 redovisade de sakkunniga tidigare uttalanden om sådana överlåtelsers ogiltighet och 1938 års prejudikat i motsatt riktning samt framhöll, att ifrågavarande andelsköps sakrättsliga giltighet måste vålla oreda i det system i vilket fastighetsindelningen utgör ett led samt försvaga betydelsen av jordpolitiska villkor för fastighetsbildningen. I sistnämnda hänseende erinrade de sakkunniga om att vid bildande av en fastighet dess andel i samfälld mark kunde ha varit en väsentlig förutsättning för åtgärdens tillåtlighet. De hänvisade härvid särskilt till bestämmelserna i 19

skifte af jord i Sverige s. 126 f. Genom förordning 22/5 1891 uppgavs emellertid ifrågavarande krav på enhällighet såvitt angick skifte av samfällt undantag; se Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 36 och 214.

[7] NJA 1938 s. 1.

[8] Nu redovisade uppgifter om hur man i rättspraxis förhållit sig till giltigheten utav överlåtelser av fastighet tillkommande andel av samfällighet är i huvudsak grundad på framställningen i SOU 1947: 38 s. 186 f. Se emellertid även lantmäteristyrelsens yttrande över en motion till 1937 års riksdag, intaget såsom bilaga till första lagutskottets utl. 1937: 62, Rodhe, Om fastighetsindelningen s. 213 ff. och prop. B s. 178.

[9] Jfr SOU 1947: 38 s. 176 f. och 187.

kap. 12 § JDL om andelar i vissa slag av samfälligheter. Andelsköpens giltighet kunde väl enligt de sakkunniga få anses stå i överensstämmelse med arealöverlåtelsernas, blott man inte medgåve lagfart på överlåtelsen, men strede å andra sidan mot grunden för den under förarbetena till 1937 års ändringar i servitutslagen uttalade meningen, att s. k. jorddelningsservitut inte borde anses kunna genom avtal bringas att upphöra.[10] De sakkunnigas slutsats var, att överlåtelse av andel i samfälld mark borde förklaras i allo ogiltig liksom överlåtelse av andel i fysisk del av fastighets enskilda ägovälde.[11]

I 1947 års jordabalksbetänkande anslöt sig LB principiellt till den av lantmäteristyrelsen och fastighetsbildningssakkunniga hävdade uppfattningen, att förvärven av fastighets andel i samfälld mark borde för framtiden avlysas och således den irreguljära fastighetsbildning förebyggas till vilken andelsköpen gåve upphov. LB tillade, att de regler som hade upptagits i 4 kap. 7 och 8 §§ i dess jordabalksförslag följdriktigt ledde till den ståndpunkt LB nu intoge. Om förvärv av andel i samfälld mark tillätes, bleve följden lätt att sämjedelning komme till stånd, med därav härrörande olägenheter och oreda i fastighetsväsendet. Därest den gällande fastighetsbildningslagstiftningen lade onödiga hinder i vägen för utbrytande av andelar, borde dessa hinder avlägsnas genom ändringar i sagda lagstiftning. Det finge ock anmärkas, att bysamfällighetslagen möjliggjorde överlåtelse av samfälld mark på grundval av majoritetsbeslut bland delägarna, liksom den skapade utvägar för en ändamålsenlig förvaltning av samfälligheten i delägarnas intressen. Det praktiska behovet av metoden med andelsköp såsom en bekväm form för överlåtelse av andel i samfälld mark finge härigenom anses ha minskats.[12] — I överensstämmelse med den sålunda deklarerade inställningen upptog LB i 1947 års jordabalksförslag följande förbudsregel: "Andel i mark som är samfälld för flera fastigheter må ej för sig överlåtas utan så är att andelen registrerats såsom särskild fastighet."

Regeln överfördes med en obetydlig redaktionell jämkning till 1960 års jordabalksförslag.[13] I samma skick som uti 1960 års förslag upptogs regeln därefter i 1963 års.

Genom FBL har hela spörsmålet om lämpligheten av att tillåta förvärv av fastighets andel i samfällighet kommit i ett nytt läge. Enligt FBLs avstyckningsregler skall nämligen sådan andel kunna utgöra separat objekt för avstyckning. Av 10 kap. 1 § första stycket i lagen framgår att genom avstyckning kan inte bara viss ägovidd av fastighets enskilda mark utan även fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning, och i 10 kap. 2 § heter det att "även samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet kan avstyckas". Bådadera stadgandena beträffande samfällighet återfaller på vad fastighetsbildningskommittén föreslog. Uti sina motiv i ämnet kon-

[10] SOU 1944: 46 s. 52.
[11] SOU 1944: 46 s. 54. Jfr ovan s. 312 f.
[12] SOU 1947: 38 s. 188. Beträffande den ifrågavarande överlåtelsetypens eventuella betydelse på ett speciellt område, nämligen såvitt angick förvärv av strömfall, uttalade sig LB i en särskild analys, se SOU 1947: 38 s. 188 ff.
[13] Jfr SOU 1960: 25 s. 94, där det hänvisas till den i 1960 års förslag utformade särskilda regleringen till bemästrandet av de problem som gjorde sig gällande i fråga om samfällt strömfall.

staterade kommittén, att ett starkt behov sedan länge har gjort sig gällande av att mera fritt kunna disponera över andelar i samfälld mark. Under senare år hade särskilt önskvärdheten av att främja en frivillig rationalisering inom jordbruket och skogsbruket åberopats såsom skäl för en ändring av avstyckningsreglerna i den riktningen att fastighets andel i samfällighet skulle kunna utbrytas för sig. Särskilt fördelaktigt hade det därvid menats vara att samfällighetsandel skulle kunna avstyckas för sammanläggning varigenom andelen skulle överföras från en fastighet till en annan. Också för det fallet, att alla andelar i en samfällighet efter olika förvärv hade förenats i samme ägares hand och en avstyckning av hela det samfällda ägoområdet kunde synas mest naturlig för att få till stånd en legalisering av förvärven, kunde förhållandena vara sådana att en avstyckning i stället måste ske av olika samfällighetsandelar och en sammanläggning av andelarna borde äga rum. Hade nämligen någon eller några andelar redan blivit utbrutna och registrerade som självständiga fastigheter, vilket kunde ha skett redan enligt äldre lagstiftning, vore en avstyckning av den samfällda ägolotten som sådan utesluten. Enligt kommitténs mening funnes all anledning att tillmötesgå önskemålen om en utvidgning av avstyckningsmöjligheten till att avse jämväl samfällighetsandelarna. Även om en komplettering av ofullständig fastighet genom att tillföra densamma rätt till delaktighet i samfälld lott hädanefter ofta skulle på ett enkelt sätt kunna ske med tillämpning av det nya institutet fastighetsreglering, bleve det också för framtiden behövligt att i viss utsträckning kunna utnyttja avstyckning som medel att vinna en önskad förbättring av de redan bestående brukningsenheterna. Kommittén ansåge det även angeläget framhålla, att en lagändring i nu angiven riktning inte behövde medföra några olägenheter av betydelse i vare sig principiellt eller praktiskt hänseende. Med hänsyn till önskvärdheten av ordning och reda i fastighetsredovisningen syntes det vara fullständigt likgiltigt, om en samfällighetsandel genom en fristående åtgärd avskildes från fastighet eller om andelen utbrötes tillsammans med ett markområde. Den omständigheten, att den ifrågasatta anordningen kunde ge upphov till s. k. andelsfastigheter som bestode såsom särskilda registerenheter utan att inneha någon enskild mark och som i allmänhet vore mindre önskvärda, skulle självfalle inte förbises men vore enligt kommitténs bedömande inte av beskaffenhet att böra påverka ett ställningstagande. Genom att såsom villkor för en andelsavstyckning uppställa visst krav på sammanläggning kunde nämligen uppkomsten av andelsfastigheter förhindras i den utsträckning det funnes påkallat. På grund av det anförda hade kommittén låtit bestämmelserna om avstyckningsobjekten får det innehållet att även fastighet tillkommande andel i samfälld ägolott skulle få avstyckas. Andelsavstyckning i enlighet därmed vore avsedd att äga rum blott för det fall att andelen självständigt avskildes från styckningsfastigheten utan samband med en utbrytning därifrån av visst markområde. Omfattade avstyckningen viss ägovidd, kunde nämligen andelen tilläggas styckningslotten med tillämpning av särskilt stadgande.[14] Kommittén vore medveten om att möjligheten till självständig andelsavstyckning skulle få praktisk betydelse och bli till nytta i rationaliseringsarbetet endast om rättshandlingar av-

[14] 10 kap. 4 § första st. första p. FBL.

seende överlåtelser av samfällighetsandelar kunde för framtiden ingås med giltig verkan, men kommittén ansåge sig samtidigt kunna utgå från att de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom skulle få sådant innehåll, att rättshandlingar av detta slag inte förhindrades.[15]

I lagrådsremissen av jordabalksförslaget accepterade departementschefen fastighetsbildningskommitténs rekommendation, att de civilrättsliga reglerna om fastighetsöverlåtelse skulle ges en utformning som står i samstämmighet med den genom FBL öppnade möjligheten att låta fastighets andel i samfällighet utgöra separat objekt för avstyckning. Enligt departementschefens mening borde i fråga om överlåtelse av andel i samfälld mark utan olägenhet kunna tillämpas samma princip som beträffande område av fastighet, d. v. s. att överlåtelsens giltighet blir beroende av att en utbrytning kommer till stånd; med andra ord borde kunna föreskrivas att stadgandet i 7 § skulle äga motsvarande tillämpning beträffande köp av fastighets andel i samfälld mark. En regel av denna karaktär kunde inte anses stå i strid med LBs allmänna inställning till andelsförvärven, hävdade departementschefen. Regeln fick i lagrådsremissen närmare bestämt följande avfattning: "I fråga om köp av fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter äger 7 § motsvarande tillämpning." Under erinran om att LBs regel med dess överlåtelseförbud hade innefattat ett uttryckligt undantag från förbudet såvitt gällde det fallet, att andelen registrerats såsom särskild fastighet, uttalade departementschefen, att ett motsvarande omnämnande av sagda fall inte behövdes uti lagrådsremissens regelversion. Att överlåtelse av en registerfastighet alltid borde vara civilrättsligt giltig finge från de utgångspunkter, som vore bestämmande vid regelns utformning enligt lagrådsremissen, anses vara fullt klart. När det principiella överlåtelseförbudet nu övergåves, funne departementschefen det vara onödigt med ett förtydligande på denna punkt.[16]

Paragrafens slutliga lydelse avviker som synes något från den i lagrådsremissen upptagna formuleringen. Avvikelsen, som såvitt framgår inte hade skett på föranledande av anmärkning från lagrådets sida,[17] motiverades i propositionen med att paragrafen borde i förtydligande syfte ange också det fallet, att köp avser mark som är samfälld för flera fastigheter.[18] Inverkande på jämkningen kan måhända ha varit uppfattningen, att lagtexten borde avspegla inte bara sådan samfällighetsavstyckning varom talas i 10 kap. 1 § första stycket FBL utan också den samfällighetsavstyckning som avses i 10 kap. 2 § FBL. Emellertid kan det tyckas som att jämkningen knappast tillfört textutformningen något nytt innehåll. Orden "köp av fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter" får väl nämligen anses täcka också den situationen att ägarna till samtliga de fastigheter som har del i samfälligheten låter genom en och samma försäljning avyttra sina andelar i samfälligheten.

[15] SOU 1963: 68 s. 542 ff.
[16] Prop. B s. 181 f.
[17] Jfr prop. A s. 214.
[18] Prop. A s. 397.

Hänvisningen till 7 § innebär förstås samma krav på ansökan m. m. som i fråga om överlåtelse av område.[19]

Det är inte uteslutet, att den, som förvärvat vissa andelar i samfälld mark, genom successiva avtal förvärvar samtliga andelar. Om så sker, fordras givetvis inte — bortsett från fall när någon av andelarna registrerats som särskild fastighet — någon avstyckning av andelen. Vad som skall avstyckas är då i stället hela den samfällda ägan. Giltigheten av detta förvärv måste emellertid bedömas enligt 7 §. Under förutsättning att inte något av delförvärven blivit ogiltigt till följd av utebliven ansökan om fastighetsbildning eller avslag på sådan ansökan kan samfälligheten — om i övrigt hinder inte möter — avstyckas och förvärvet alltså bli definitivt. Skulle avstyckningsförfarande redan ha inletts beträffande något av delförvärven, torde förfarandet kunna ändras till att i stället avse avstyckning av hela samfälligheten.[20]

Även utan att detta utsägs, torde det vara uppenbart, att med köp av andel i samfälld mark inte avses det fall, att köpet avser en fastighet inklusive dess andel i den samfällda marken.[21]

Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

I denna underavdelning har såsom anmärkts vid kapitelrubriken samlats bestämmelser som avhandlar rättsförhållandet mellan köpekontrahenterna sedan köpet slutits, alltså det obligationsrättsliga förhållandet dem emellan. Huvudsakligen bygger JB härvidlag på jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963, av vilka de båda senare så gott som oförändrad upptog regleringen i 1947 års förslag. Förevarande underavdelning i LBs och jordabalksutredningens förslag omfattade paragraferna 10—27. Det till lagrådet remitterade departementsförslaget innebar viss saklig omarbetning och dessutom viss omdisposition av regelmaterialet; detta upptogs där under paragraferna 10—28. Den slutliga utformningen av JB i denna del representerar viss jämkning i relation till avfattningen i lagrådsremissen; ånyo omfattar underavdelningen nu 10—27 §§.

De båda inledande paragraferna, 10 och 11 §§, meddelar normer för fördelning mellan säljare och köpare av avkastning som hänför sig till tiden före tillträdesdagen samt föreskrifter beträffande skyldigheten att erlägga viss avgift och viss skatt respektive anger vilkendera av säljaren och köparen som står faran för att fastigheten efter köpet blir av våda skadad eller försämrad.

Om 12—24 §§ kan sammanfattande uttalas — låt vara med viss förenkling — att de ger regler som anknyter till kontraktsbrott från säljaren sida;[22] karakteristiken i fråga blir väl påtagligt skev enbart beträffande 20 § som innehåller en regel om skyldighet för säljaren att överlämna kartor och andra handlingar angående fastigheten. Sålunda handlar 12 § om fastighetens försämring till följd av säljarens vanvård eller vållande. De följande båda lagrummen, 13 och 14 §§, må sägas röra dröjsmål från säljarens sida; lagrummen behandlar dels vägran av säljaren att i rätt tid avträda fastigheten (13 §), dels

[19] Jfr prop. B s. 182.
[20] Se prop. B s. 182.
[21] Prop. B s. 182.
[22] Jfr prop. B s. 45.

hans underlåtenhet att medverka vid upprättande av köpebrev eller annan sådan ytterligare köpehandling eller att fullgöra annat som ankommer på honom för att bereda köparen möjlighet till lagfart (14 §). I 15—19 §§ regleras köparens befogenheter när fastigheten finnes vara i något hänseende behäftad med fel; till dessa s. k. felregler, som naturligtvis är mycket viktiga, återkommer framställningen redan i detta inledande sammanhang. Stadgandena i 21—23 §§ befattar sig med säljarens ansvar för att han är rätt ägare till fastigheten — man möter här de s. k. hemulsreglerna — samt vidare med köparens rätt att väcka talan mot säljarens fångesmän och hans rätt att när klandertalan väckts innehålla oguldet belopp av köpeskillingen. Slutligen behandlas i 24 § den situationen att säljaren överlåtit köpeobjektet först till en och sedan till en annan, s. k. tvesala.

I 25 och 26 §§ behandlas sedan köparens kontraktsbrott.[23] Dels är därvid fråga om dröjsmål av köparen med att erlägga köpeskillingen (25 §), dels om köparens obestånd (26 §).

Slutparagrafen i förevarande underavdelning, 27 §, uppställer vissa förutsättningar för köparens rätt att häva köpet.

Härefter skall nu något närmare kommenteras omförmälda i 15—19 §§ upptagna regler om fel hos köpeobjektet. Såsom regler om fel vid fastighetsköp betecknas de regler enligt vilka köparen äger framställa anspråk mot säljaren med anledning av fastighetens egenskaper i vidsträckt mening, d. v. s. alla förhållanden som kan påverka fastighetens värde och användbarhet.[24] Sedan länge har dessa förhållanden ansetts hänförliga till endera av två grupper fel, rättsliga fel och faktiska fel. Till regleringen av den förra gruppen hör bestämmelser om säljarens ansvar för sådana rättigheter till fastigheten vilka gäller mot köparen, till regleringen av den senare gruppen bestämmelser om hans ansvar för fastighetens storlek och fysiska beskaffenhet. Vid sidan av dessa felgrupper har under senare tid framträtt en tredje grupp. Reglerna om denna avser säljarens ansvar för sådana oförutsedda inskränkningar i köparens rätt att använda fastigheten vilka grundar sig på beslut av offentlig myndighet. Sistnämnda grupp synes tidigare i praxis oftast ha jämställts med rättsliga fel. I doktrinen har gruppen emellertid behandlats som en självständig kategori och benämnts rådighetsfel.[25] Denna indelning i rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel kan sägas ha legat till grund för jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963; genom den överarbetning av felreglerna varå JBs slutliga utformning vilar har den redaktionella åtskillnaden mellan de tre felgrupperna i

[23] Jfr prop. B s. 47.

[24] Ang. felbegreppet jfr SOU 1947: 38 s. 203 f.

[25] Se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 277 f. och Fastighetsköp s. 180 not 1 samt Rodhe, Obligationsrätt (Lund 1956) s. 217 f. Egentligen är ju termen rådighetsfel inte fullt adekvat såsom beteckning på speciellt den kategori som här avses. Inskränkningar i fastighetsägarens rådighet över fastigheten kan givetvis följa inte bara av myndighets beslut (eller av föreskrift i författning) utan även — och i vidare mån — av sakrättsbelastning på fastigheten, såsom nyttjanderätt eller servitut. Jfr exempelvis begreppsbestämningen hos Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter s. 91 f. (se bl. a. not 182 å s. 92); begreppsbestämningen i fråga återspeglas i arbetets titel.

viss mån gått förlorad.[26] Vad först beträffar rättsliga fel innehöll LBs och jordabalksutredningens nyss angivna förslag bestämmelser därom i 15 §, 17 § och 18 § första stycket. Regleringen i 15 § avsåg den situationen, att hinder för lagfart möter i omständighet som inte kan avhjälpas av säljaren och inte heller beror av köparen. I 17 § behandlades det fallet, att fastigheten befinns svara för panträtt till högre belopp än som har förutsatts vid köpet. Bestämmelserna i 18 § första stycket reglerade säljarens ansvar i motsvarande situation när fråga är om andra begränsade sakrätter eller när annan än säljaren befinns vara ägare till byggnad på fastigheten eller till något annat som i fastighetsägarens hand skulle vara fastighetstillbehör. Rådighetsfel behandlades i 18 § andra stycket. Vad till sist beträffar faktiska fel avhandlades i 16 § dels säljarens ansvar på grund av utfästelse (första st.), dels hans ansvar för s. k. abstrakta[27] fel i fastigheten (andra st.); med abstrakta fel avsågs därvid fel eller brist i fastigheten som köparen, oavsett att bestämmelse därom inte hade intagits i köpehandlingen, "med hänsyn till den avtalade köpeskillingen och omständigheterna i övrigt inte rimligen bort räkna med". I det till lagrådet remitterade departementsförslaget blev felreglerna disponerade på ett i viss mån annat sätt. Regleringen av de rättsliga felen sammanfördes i 15—17 §§, varav 15 § avsåg sådant hinder för lagfart som möter i omständighet vilken inte kan avhjälpas av säljaren och inte heller beror av köparen (jfr 15 § i LBs och jordabalksutredningens förslag), 16 § avsåg de fallen att köpeobjektet befinns svara för panträtt till högre belopp än som förutsatts vid köpet (jfr 17 § i LBs och jordabalksutredningens förslag) samt 17 § avsåg motsvarande situationer i fråga om annan begränsad sakrätt ävensom lägen där annan än säljaren befinns vara ägare till byggnad på fastigheten eller till något som i fastighetsägarens hand skulle vara fastighetstillbehör (jfr 18 § första st. i LBs och jordabalksutredningens förslag). Därefter följde i 18 § regeln om rådighetsfel (jfr 18 § andra st. i LBs och jordabalksutredningens förslag). I 19 § mötte sedan bestämmelser om säljarens ansvar för abstrakta faktiska fel (jfr 16 § andra st. i LBs och jordabalksutredningens förslag). De abstrakta felen definierades i lagrådsremissens lagtext såsom "fel eller brist av väsentlig betydelse som köparen icke kände till eller med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt rimligen bort räkna med"; lagrådsremissens version innebar alltså klart ett lanserande av principen, att säl-

[26] Sålunda avser 19 § i den slutliga utformningen, i vad paragrafen hänför sig till utfästelser, alla slags utfästelser och alltså inte bara utfästelser beträffande faktiska omständigheter utan även utfästelser beträffande rättsliga och rådighetsinskränkande sådana. Jfr prop. B s. 183 där det uttalas att indelningen i rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel har fått komma till tydligare uttryck genom departementsbearbetningen.

[27] Man brukar indela de faktiska felen i konkreta och abstrakta fel. Ett konkret fel anses föreligga, när den försålda egendomens egenskaper på ett för köparen oförmånligt sätt avviker från vad som överenskommits i det enskilda avtalet. Abstrakt fel anses föreligga, när fastighetens skick avviker från en "normal standard". I doktrinen benämns dessa felkategorier ibland också subjektiva respektive objektiva fel. Jfr prop. B s. 209 f.

jaren garanterar en "normal standard" hos fastigheten.[28] Regler om säljarens ansvar för sådana faktiska fel som utgör ett svikande av utfästelser inrymdes i en särskild paragraf, 20 § (jfr 16 § första st. i LBs och jordabalksutredningens förslag). Sagda paragraf upptog emellertid inte exklusivt dylika regler utan handlade allmänt om säljarens ansvar för utfästelser, alltså inte bara för utfästelser beträffande faktiska omständigheter utan också för utfästelser beträffande rättsliga och rådighetsinskränkande omständigheter. Innehållet i 20 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget erhöll följaktligen ett mera vidsträckt och heterogent tillämpningsområde än motsvarande reglering i LBs och jordabalksutredningens förslag; det kom att hänföra sig till samtliga de tre felgrupperna rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel.[29] JBs slutliga utformning representerar den avvikelsen från lagrådsremissens felregler, att 19 och 20 §§ i lagrådsremissens version arbetats samman och fått ett även i sak omgestaltat innehåll. De sakliga ändringarna har betingats av att kravet på formbundenhet (kravet på intagande i köpehandlingen) uppgetts beträffande utfästelser, något som ansetts böra leda till att säljarens ansvar utvidgas till att inbegripa även omständigheter som inte kan klassificeras såsom utfästelser. Jämväl omständigheter av sist angivet slag skall komma i betraktande vid bestämmandet av köpeavtalets innehåll, och säljaren får svara för avvikelser från det innehåll avtalet sålunda äger. Med en sådan ansvarighetsregel såsom given har det saknats anledning att vid sidan av densamma uppställa en regel som ger köparen en direkt på lagen grundad befogenhet att kräva rättelse under hänvisning till normal standard.[30] I den syntetiserade lagtexten i 19 § har regleringens syftning angetts med orden: "Avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst[31] eller från vad som köparen eljest, utan att fall som avses i 16—18 §§ föreligger, med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet — — —".[32] Såvitt angår det senare ledet kan ju den slutliga utformningen sägas innebära, att man i viss mån närmat sig den i LBs och jordabalksutredningens förslag begagnade formuleringen (se 16 § andra st. i de nämnda förslagen). Att det senare ledet skulle exklusivt hänföra sig till de abstrakta felen är emellertid inte en riktig karakteristik; det kan snarare ifrågasättas huruvida det alls avser sådana fel.[33]

I LBs jordabalksförslag av år 1947 och 1960 samt i jordabalksutredningens förslag upptogs i 27 § av 4 kap. vissa bestämmelser om tvångspanträtt vid återgång och hävande av köp;[34] tvångspanträtten skulle bereda säkerhet för köparens krav på återbäring av köpeskillingen. Bestämmelserna, som inte återfinns i den slutliga utformningen av JB och som var slopade redan i det till lagrådet remitterade departementsförslaget, innebar i huvudsak, att köparen fick rätt att inom viss frist från det talan om återgång eller hävande blivit väckt söka in-

[28] Jfr prop. B s. 46, 211 och 213.
[29] Jfr prop. B s. 184.
[30] Se prop. A s. 398.
[31] Hittills är fråga om en inriktning på samtliga felgrupper; jfr ovan.
[32] I denna del är fråga om en inriktning enbart på gruppen faktiska fel; jfr ovan.
[33] Se härom närmare kommentaren till 19 §.
[34] Ang. skillnaden mellan återgång och hävande se kommentaren till 4 § första st.

teckning för sin köpeskillingsfordran i den fastighet köpet avsåg; för att inte säljaren skulle kunna hindra köparen från att erhålla betalning ur fastigheten föreskrevs förbud för säljaren att inteckna fastigheten så länge möjligheten till ifrågavarande tvångspanträtts etablerande stod öppen för köparen.[35] LBs motivering för tvångspanträttsinstitutet hade såsom utgångspunkt den vanligen praktiserade ordningen, att man vid bifall till talan om köps återgång eller hävande förbinder återlämnandet av fastigheten till säljaren med verkställandet av köpeskillingens återbetalning. LB menade, att sagda ordning utgjorde ett ofullständigt skydd för köparens fordringsanspråk. Ett förbehåll i återgångs- eller hävningsdomen om att köpeskillingen skulle återbetalas gåve nämligen åt köparen bara en personlig rätt mot säljaren. Om en rätt för köparen att vägra överlämna fastigheten inte skulle bli av ringa betydelse, måste den äga giltighet också mot tredje man, hävdade LB. Att låta frågan om köpets återgång eller bestånd bero av säljarens förmåga att återbetala köpeskillingen skulle emellertid leda till en alltför vådlig osäkerhet i äganderättsförhållandena. Beträffande fast egendom skulle en bestämmelse av sådant innehåll eller en retentionsrätt för köparen komma i uppenbar strid med de grundsatser som vore bestämmande för lagstiftningen angående rätt till sådan egendom. För rätt till fast egendom vore inte innehavet utan inskrivningen avgörande. På grund av det nu återgivna funne LB skäl föreligga att i stället ge köparen en sakrättsligt skyddad rätt till betalning ur fastigheten.[36] Uti lagrådsremissen utvecklade departementschefen sin syn på ifrågavarande tvångspanträtt i följande anförande:[37] "För egen del vill jag i denna fråga till en början erinra om att en tvångspanträtt för köparen vid hävning av fastighetsköp fordrar flera speciella regler och kan sägas bryta mot den systematiska uppbyggnaden av fastighetspanträtten. Tvångspanträtten utgör därför otvivelaktigt en belastning på regelsystemet och man har att ställa sig frågan om tvångspanträtten är nödvändig. Det nu tillämpade förfarandet att förbinda fastighetens återlämnande till säljaren med återbetalning av köpeskillingen synes inte ha vållat några praktiska problem. Jag finner inte anledning att gå in på den svårbedömda frågan i vad mån ett sådant förbehåll i domen har någon verkan mot tredje man. Enligt min mening torde nämligen några starkare praktiska skäl knappast kunna åberopas för att tillerkänna köparen ett sakrättsligt skydd för sitt anspråk. När säljaren är kärande torde i allmänhet dennes intresse av att återfå fastigheten utgöra fullt motiv för en återbäring i enlighet med domen och köparen förtjänar i den situationen som regel inte något särskilt skydd. För att säljaren skall få hävningsrätt skall ju köparen i princip ha gjort sig skyldig till kontraktsbrott eller också ligger något annat klandervärt förfarande honom till last. Är det däremot köparen som är kärande avser hans talan regelmässigt att säljaren skall förpliktas återbetala köpeskillingen. Han får då en exekutionstitel på sin fordran. Under rättegången kan han framställa yrkande om säkerhetsåtgärd, såsom kvarstad eller skingringsförbud, för att skydda sitt anspråk. Om säljaren

[35] Jfr redovisningen i prop. B s. 184.
[36] Se SOU 1947: 38 s. 232 ff.; jfr SOU 1960: 25 s. 96 ff. och SOU 1963: 55 s. 349.
[37] Prop. B s. 185; jfr prop. A s. 224 f. (lagrådets utl.).

är solvent för anspråket och bara tredskas med återbäringen, har köparen därför goda möjligheter att ändå snabbt framtvinga betalning. För det fall att säljaren saknar andra utmätningsbara tillgångar än den återlämnade fastigheten, synes köparen däremot ha intresse av en sakrätt i fastigheten. Risken för att säljaren förfogar över fastigheten före exekutionstillfället måste ju då särskilt beaktas. I ett sådant läge kan det emellertid ifrågasättas om en tvångspanträtt för köparen leder till målet. Hans möjligheter att få betalt för sin fordran lär inte vara större om fastigheten efter det köpet hävts säljs exekutivt, än om han underlåter att häva köpet och i stället själv säljer fastigheten.[38] Sådana överväganden har kanske medfört att köparen i dagens läge ofta föredragit att behålla fastigheten. I de flesta av de här diskuterade fallen torde detta alternativ vara förmånligast för köparen. På grund av dessa överväganden av såväl systematisk som rent praktisk innebörd har jag funnit övervägande skäl tala för att inte ta med bestämmelserna om tvångspanträtt i departementsförslaget."

Gemensamt för 11—19 §§ är att köparen får befogenhet att häva köpet, om vissa särskilt angivna förutsättningar är för handen. Enligt tre av de nio paragraferna (11, 12 och 15 §§) gäller en tidsfrist för hävningsrätten; för att denna inte skall preskriberas krävs att "talan väckes" innan fristen utlöpt. Dessa preskriptionssregler aktualiserar frågan, hur hävande av köpeavtal åvägabringas.[39] Frågan är ju en del av det mera vidsträckta spörsmålet om hur annullering av ett fastighetsköp kommer till stånd antingen nu annulleringen sker i form av återgång eller i form av hävande. Vad först beträffar återgångsinstitutet må framhållas att förevarande spörsmål saknar anknytning till de fall, då den ogiltighetsanledning som föranleder återgången är så grav att köpet är ogiltigt ipso jure;[40] däri ligger ju just att avtalet är i sig en nullitet och att ingen aktion för ogiltighetens konstaterande behövs, varken enskild hänvändelse till medkontrahenten eller talans väckande vid domstol. Beträffande övriga fall av återgång synes råda enighet om att rättegång inte är erforderlig vare sig när köpekontrahenterna överenskommit om återgång av ett köp som är behäftat med en klar ogiltighetsanledning eller när frågan angående förvärvets giltighet kan vara tveksam men den ene kontrahenten för undvikande av rättegång medgett den andres krav på återgång.[41] Att döma av uttalanden

[38] Med "fordran" avses i sammanhanget köparens fordran på köpeskillingens återbetalande. Underlåter han att häva köpet, har han följaktligen ingen fordran av det slag som här avses i departementschefsanförandet. Tankegången i anförandet blir emellertid adekvat, om man i stället för "fordran" åsyftar kompensationen för det fel i fastigheten vilket köparen eventuellt skulle åberopa såsom grund för köpets hävande. Det kan — med instämmande i departementschefsanförandet — anses att köparen har minst lika stora möjligheter att erhålla ifrågavarande kompensation genom att han underlåter att häva köpet och i stället själv säljer fastigheten.

[39] Jfr Rodhe, Obligationsrätt s. 445 f.

[40] Se kommentaren till 4 § första st. här ovan med bl. a. hänvisning till SOU 1947: 38 s. 236.

[41] Se SOU 1960: 25 s. 709 och prop. B s. 186. Ifrågavarande i SOU 1960: 25 gjorda uttalanden av LB har återgetts här ovan i kommentaren till 1 § första st., där det behandlade spörsmålet egentligen inte var den primära frågan, hur an-

i 1960 års jordbalksbetänkande synes LB ha räknat med en resterande grupp av återgångsfall i fråga om vilken LB måhända menar att rättegång skulle erfordras för återgångsverkans inträde.[42] Detta om återgångsfallen. Såvitt angår annullering av köpeavtal i form av hävande torde det långt ifrån ha varit lika självklart, att annulleringen skulle kunna i allmänhet komma till stånd utan domstols medverkan. I nyss åsyftade sammanhang uti 1960 års jordabalksbetänkande finns en formulering som lämnar öppet, huruvida hävande av köpeavtal skulle kunna ske utan rättegång.[43] LB ville följaktligen inte utesluta, att hävande kan ske endast genom att den hävande kontrahenten vänder sig till domstol. Uti lagrådsremissen reagerade departementschefen med viss skärpa mot denna hållning från LBs sida, eftersom den i en situation, när hävningsanledning föreligger, skulle hindra kontrahenterna från att själva med rättslig verkan komma överens om att köpeobjektet skulle föras tillbaka till säljaren. Härom anförde departementschefen ytterligare:[44] "Parterna skulle vara hänvisade att antingen inom föreskriven tid föra talan vid domstol trots att tvist mellan dem inte föreligger eller att ge hävningsöverenskommelsen återförsäljningens form. Den senare utvägen, som innebär att formkravet vid fastighetsköp måste iakttas i hela sin vidd vid äventyr av ogiltighet, kan tyckas vara en i praktiken lättframkomlig väg. Förfarandet innebär dock att hävningsöverenskommelsen måste ges en form som inte är anpassad för hävningssituationen. Rättsligt sett tvingas den hävande i själva verket att avstå från sin hävningsrätt. Det synes svårt att från principiell synpunkt acceptera sådana konsekvenser. Parterna skulle dessutom vara förhindrade att annullera avtalet innan lagfart sökts genom att köpehandlingen återställs till säljaren eller förstörs. Som jag förut antytt skulle det i alltför hög grad strida mot rådande rättsuppfattning att omöjliggöra ett sådant förfarande. Det gängse bruket för annullering av köpeavtal — som under alla förhållanden måste tillåtas vid återgång av köp[45] — skulle sannolikt oavsett lagstiftarens inställning även i fortsättningen komma att tillämpas i viss utsträckning med rättsförlust som tänkbar följd. Jag anser alltså att en överenskommelse om hävning bör tilläggas rättsverkan och detta oberoende av om förvärvaren hunnit söka lagfart. En annan sak är vilken inverkan hävningsöverenskommelsen får på inskrivningsförfarandet. Till denna fråga återkommer jag i lagfartskapitlet."

Den i lagrådsremissen sålunda deklarerade ståndpunkten, att hävande av fastighetsköp kan komma till stånd genom överenskommelse därom mellan kö-

nullering kommer till stånd, utan den sekundära, huruvida annullering, om den anses kunna komma till stånd genom överenskommelse, skall tillåtas ske genom en överenskommelse som inte uppfyller de för fastighetsköpet uppställda formkraven.

[42] Se SOU 1960: 25 s. 709 f.; jfr prop. B s. 186 ("Beredningen menar att en överenskommelse om återgång av ett köp *i princip* [kurs. här] bör kunna träffas med verkan att — — —." "Det gängse bruket för annullering av köpeavtal [köpehandlingens återställande till säljaren eller förstörande] — som under alla förhållanden måste tillåtas vid återgång av köp — skulle — — —.").

[43] Se SOU 1960: 25 s. 709 ("om och i den mån ett hävande av avtalet kan ske utan rättegång — — —.").

[44] Prop. B s. 186 f.

[45] Jfr kommentaren här ovan till 1 § första st. ävensom not 42 å förevarande sida.

pekontrahenterna, skulle kunna tyckas vara oförenlig med de förut berörda, enligt 11, 12 och 15 §§ gällande kraven på att "talan om hävning" skall väckas inom viss tidsfrist vid påföljd att rätten därtill annars går förlorad. Departementschefen gendrev emellertid i lagrådsremissen, att en dylik oförenlighet skulle föreligga, och åberopade därvid inledningsvis, att LB, som ju enligt sina uttalanden i 1960 års jordabalksbetänkande föreställde sig möjligheten att en hävningsöverenskommelse ägde rättsverkan, själv måste ha ansett en sådan föreställning förenlig med preskriptionsbestämmelserna i fråga.[46] Fortsättningsvis anförde departementschefen i detta ämne:[47] "Med talan om hävning avses enligt min mening en talan som har till föremål frågan huruvida förutsättningar för hävning föreligger eller ej. En talan däremot som går ut på att få fastställt att en hävningsöverenskommelse träffats — eller inte träffats — faller således utanför preskriptionsregelns tillämpningsområde. Detsamma gäller självfallet en talan som avser mellanhavandet mellan parterna i anledning av att köpeavtalet hävts. Såsom jag avser att närmare behandla i anslutning till lagfartskapitlet kan parterna sedan hävning skett i vissa fall tvingas att föra en rättegång i syfte att få verkningarna av köparens lagfart undanröjda. Inte heller en sådan talan är åsyftad med den nu diskuterade preskriptionsbestämmelsen. I likhet med lagberedningen finner jag inte anledning att närmare gå in på den intrikata frågan vilket moment i hävningsförfarandet som bör tilläggas konstitutiv betydelse. Frågan gäller närmast huruvida redan den hävandes förklaring till motparten skall tillmätas den betydelsen att fastigheten går tillbaka till säljaren — den vanliga regeln inom avtalsrätten — eller om detta sker först genom överenskommelse om hävning eller genom domstols dom. Spörsmålet får mycket liten praktisk betydelse på fastighetsrättens område. Även om hävningsförklaringen tillmäts verkan, måste nämligen den hävande som regel iaktta någon preskriptionsbestämmelse i detta kapitel. Han måste i sådant fall väcka talan inom tidsfristen, för den händelse motparten inte godtar hävningen. Härigenom blir det av relativt begränsat intresse för den hävande, om förklaringen har rättsverkan eller ej. Det väsentliga för honom kommer ju att vara huruvida förklaringen godtas inom tidsfristen. Från tredje mans synpunkt begränsas spörsmålets betydelse genom möjligheten till godtrosförvärv på grund av inskrivning. I sammanhanget bör också pekas på betydelsen av att talan om hävning föranleder anteckning i fastighetsboken och att en sådan anteckning enligt 18 kap. 8 § utesluter god tro hos tredje man. Om fastigheten skulle anses gå åter först genom domen i anledning av tvist om hävning, kommer i alla fall i praktiken betydelsefulla rättsverkningar härav att inträda redan genom talans väckande. Mot bakgrunden av det anförda bör det inte ligga någon nämnvärd olägenhet i att lämna frågan om hävningsförklaringens rättsverkan öppen att lösas av rättstillämpningen i den mån saken ställs på sin spets."

[46] Se prop. B s. 186 f.
[47] Prop. B s. 187. Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 156.

10 §

Avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkommer säljaren. Denne får dock icke avverka skog annat än till husbehov och ej heller avhända fastigheten annat än dess vanliga avkastning.

Arrendeavgift, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkommer säljaren.

Avgift som utgår för fastigheten och belöper på tiden från och med tillträdesdagen bäres av köparen. I förhållande till säljaren svarar köparen för stämpelskatt för förvärvet.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 8 § i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 10 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

I paragrafen är fråga om rätten till vissa förmåner, nämligen s. k. naturlig avkastning (första st.) och s. k. civil avkastning (andra st.), samt ansvaret för vissa förpliktelser, nämligen skyldigheterna att erlägga "avgift som utgår för fastigheten" och stämpelskatt för förvärvet (tredje st.). Med naturlig avkastning avses förstås skogsavkastning, olika slags skördar från odlingar och över huvud taget allt vad fastigheten frambringar "på den naturliga alstringens väg".[1] Till civil avkastning är att hänföra inkomster, såsom arrende- och hyresinkomster, vilka fastighetsägaren uppbär i denna sin egenskap.[2] Angående innebörden av begreppet "avgift som utgår för fastigheten" får hänvisas till kommentaren till tredje stycket. Ett vanligare ord för "stämpelskatt för förvärvet" är ju lagfartsstämpel.

Paragrafens reglering av ansvaret för förpliktelser inbegriper inte ansvaret för ränta på lån mot inteckningssäkerhet. Varken i 1909 års jordabalksförslag eller i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 upptogs något stadgande angående skyldigheten att svara för ränta å inteckning i den sålda fastigheten. Såsom skäl härför anfördes redan i motiven till det först angivna jordabalksförslaget att kontrahenternas skyldigheter i detta hänseende alltid måste bli beroende av vad köpeavtalet föreskreve i fråga om köpeskillingen och tiden för dess erläggande samt att därför någon allmän regel inte kunde uppställas.[3] I 1947 års jordabalksbetänkande biträddes detta betraktelsesätt. Tydligt vore — hette det — att betalningsskyldighet för intecknad gäld inte såsom betalningsskyldighet för skatter[4] följde av köpet såsom sådant utan berodde på köpevillkorens utformning. Om dylik betalningsskyldighet förelåge men någon föreskrift inte hade getts om fördelningen, finge säljaren anses ha att vidkännas vad som av inteckningsräntan belöpte på tiden före tillträdesdagen, an-

[1] Jfr LBs bet. 1908 s. 171, SOU 1947: 38 s. 193, prop. B s. 188 och Vahlén, Fastighetsköp s. 151.
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 194, prop. B s. 188 och Vahlén a. a. s. 151.
[3] LBs bet. 1908 s. 171.
[4] Ang. betalningsskyldighet för skatter se kommentaren till tredje st.

förde LB i sistnämnda betänkande.[5] Också i propositionen uttalades att något behov av en tolkningsregel rörande ansvaret för betalning av inteckningsränta inte hade gjort sig gällande; det tillades, att det dessutom ställde sig svårt att finna en lämplig sådan tolkningsregel.[6]

Som synes replierar regleringen i paragrafen genomgående på begreppet tillträdesdagen. Det är därför angeläget att sagda begrepp framstår som entydigt. Uttalanden om innebörden förekom i motiven till såväl 1909 års jordabalksförslag som 1947 års. Därvid framhölls att den avtalade tillträdesdagen är avgörande. Om tillträdet fördröjs, påverkar detta alltså inte rätten till avkastning eller skyldigheten att svara för betalningsförpliktelse. Vad sålunda framhållits gäller oavsett huruvida dröjsmålet beror på säljaren eller köparen.[7]

Det må påpekas, att samtliga regler i förevarande paragraf har avseende endast på säljarens och köparens inbördes förhållande. Frågorna om vem som är betalningsskyldig mot tredje man och huruvida en av denne erlagd betalning till säljaren eller köparen befriar honom från vidare betalningsskyldighet är att bedöma enligt de särskilda stadganden som må gälla därvid och eljest enligt allmänna rättsgrundsatser.[8]

Första stycket. Gällande rätt före JBs ikraftträdande fick anses innebära, att naturlig avkastning som fastigheten frambringar före tillträdesdagen skulle tillfalla säljaren.[9] Beträffande lös egendom tillkom en uttrycklig regel av denna innebörd genom lagen den 20 juni 1905 (nr 38 s. 1) om köp och byte av lös egendom; se lagens 18 §.[10]

I motiven till 1909 års jordabalksförslag erinrades om att tidpunkten för äganderättens övergång lika litet vid fastighetsköp som vid köp av lös egendom finge anses bestämmande för vilkendera kontrahenten avkastningen borde tillkomma. Det anfördes att, där egendomen inte skulle omedelbart överlämnas till den nye ägaren, kontrahenternas mening måste antas vara att säljaren skulle tills vidare inte endast besitta egendomen utan även få använda den till sin nytta, såvitt detta kunde ske utan att egendomens värde därigenom förringades. Det vore först med tillträdet nye ägaren inträdde i den fulla utövningen av äganderätten och därmed förenade förmåner.[11] I enlighet därmed upptogs i förslaget ett stadgande om att avkastning som fölle före tillträdesdagen skulle tillkomma säljaren.

Uti 1947 års jordabalksbetänkande anslöt sig LB till vad som hade förordats genom 1909 års jordabalksförslag. Direkt uttalades att en regel av sådan be-

[5] SOU 1947: 38 s. 196. Jfr NJA 1892 s. 9 och 1896 A 101 samt Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne, andra uppl. (Uppsala 1888), s. 211 f.
[6] Prop. B s. 189.
[7] Se LBs bet. 1908 s. 171 f. och SOU 1947: 38 s. 196.
[8] Se prop. A s. 215 (uttalande av lagrådet). Jfr kommentaren till tredje st.
[9] Jfr SOU 1947: 38 s. 193, prop. B s. 188 och Vahlén, Fastighetsköp s. 152. Se även NJA 1945 s. 170.
[10] Jfr LBs bet. 1908 s. 170 och SOU 1947: 38 s. 193.
[11] LBs bet. 1908 s. 170.

skaffenhet överensstämde med då gällande rätt och vore ett utflöde av samma grundsats som hade fastslagits i 18 § köplagen.[12]

Motsvarande uttalanden gjordes i propositionen.[13]

Första punkten. Förevarande huvudregel om den naturliga avkastningen fick i 1909 års jordabalksförslag närmare bestämt den avfattningen, att all avkastning som fölle av egendomen före den dag då tillträde skulle ske tillfölle säljaren. I 1947 års jordabalksförslag erhöll regeln en formulering som med ett mycket obetydligt undantag går igen i den slutliga utformningen ("Avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkomme säljaren.").

Det har inte ansetts erforderligt att uppta någon motsvarighet till en i 18 § köplagen intagen bestämmelse, att köparen dock är berättigad till avkastning som med fog kunnat beräknas falla först efter godsets avlämnande. Föreskrift av sådant innehåll fanns varken i 1909 års jordabalksförslag eller i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. I motiven till 1909 års förslag likaväl som i motiven till 1947 års framhölls att de fall för vilka ifrågavarande undantagsbestämmelse närmast vore avsedd finge anses sakna motsvarighet vid fastighetsköp. Utan vidare vore ock uppenbart att säljaren inte ägde i förtid tillgodogöra sig avkastning som skolat falla först efter tillträdesdagen. Säljaren hade rätt till sådan avkastning som vid ett ändamålsenligt bruk av fastigheten tillvaratoges före denna dag. Vad som skolat falla efter den tidpunkten skulle tillkomma köparen.[14]

Andra punkten. Denna undantagsregel har liksom huvudregeln i första punkten sin upprinnelse i 1909 års jordabalksförslag. Bestämmelsen utsade där, att säljaren — under den tid han enligt huvudregeln fortsättningsvis ägde disponera över avkastningen från fastigheten — dock ej finge "annorledes än till husbehov nyttja skog eller torvmosse som hör till egendomen, ej heller avhända egendomen något som icke är att hänföra till dess vanliga avkastning". Sagda formulering av undantagsregeln återfanns oförändrad i 1947 års, 1960 års och 1963 års jordabalksförslag. I motiven till 1947 års förslag förtydligades att till "annat som icke är att hänföra till fastighetens vanliga avkastning" vore att räkna sådana nyttigheter å fastigheten som avsåges i 1 kap. 7 § nyttjanderättslagen.[15] Uti den slutliga utformningen av undantagsregeln inbegriper denna inte längre rätten för säljaren att nyttja torvmosse, eftersom en sådan rättighet bedömts vara av ringa praktisk betydelse numera. I övrigt har någon saklig förändring inte varit åsyftad vid utarbetandet av den slutgiltiga lagtexten.[16]

[12] SOU 1947: 38 s. 193.
[13] Prop. B s. 189.
[14] LBs bet. 1908 s. 170 f. och SOU 1947: 38 s. 193.
[15] Se SOU 1947: 38 s. 193. Med hänvisningen till 1 kap. 7 § nyttjanderättslagen torde ha avsetts där förekommande bestämning "skog", "torv, ler, grus, sten eller annat, som icke är att hänföra till fastighetens vanliga avkastning".
[16] Se prop. B s. 189.

Jämväl förevarande undantagsregel står i samklang med vad som får anses ha varit gällande rätt före JBs ikraftträdande.[17]

Överträds det förbud som innefattas i undantagsregeln, blir bestämmelserna i 12 § tillämpliga.[18]

Andra stycket. Även vad angick den civila avkastningen innebar gällande rätt före JBs ikraftträdande, att tillträdesdagen skulle vara bestämmande för vad som skulle tillkomma den ene och den andre kontrahenten. I fråga om civil avkastning är emellertid utpekandet av tillträdesdagen inte i sig tillräckligt klargörande, eftersom den civila avkastningens relation till tillträdesdagen kan bedömas på skilda sätt. Antingen kan man ta fasta på vad som förfallit före respektive efter tillträdesdagen eller också på vad som belöper sig på tiden före tillträdesdagen respektive tiden efter tillträdesdagen. Rättspraxis' inställning härvidlag torde nog ha varit att förfallodagen skulle avgöra vilkendera kontrahenten som skulle erhålla den civila avkastningen. Vad som förfallit före tillträdesdagen har tillerkänts säljaren och vad som förfallit efter nämnda dag köparen. Att avkastningen belöpt på viss tid synes ha tillmätts betydelse endast när köpehandlingen har innehållit bestämmelse därom eller det eljest med hänsyn till särskilda omständigheter antagits ha varit kontrahenternas avsikt vid köpslutet att denna omständighet skulle tillmätas betydelse.[19] — I 1947 års jordabalksbetänkande noterades emellertid att köpeavtal rörande fast egendom dåmera regelmässigt brukade innehålla en bestämmelse varigenom den civila avkastningen fördelades mellan säljare och köpare efter vad som belöpte på tiden före och tiden efter tillträdesdagen. Detta vore sålunda så gott som alltid fallet beträffande hyresbelopp. Även vad anginge arrendeavgifter ginge tendensen mycket tydligt i den riktningen, att förfallotiden alltmer förlorade betydelse såsom grund för arrendeinkomstens fördelning.[20]

Någon särregel beträffande den civila avkastningen upptogs inte i 1909 års jordabalksförslag; rätten till dylik avkastning skulle följaktligen vara att bedöma enligt den allmänna normen om att avkastning som fölle före tillträdesdagen skulle tillkomma säljaren, varvid förfallotiden skulle vara att betrakta som den tidpunkt då avkastningen "fölle". Uti motiven till reglerna om fastighetsköpet anmärkte LB, att det visserligen kunde ifrågasättas att göra en uppdelning mellan säljare och köpare med hänsyn till vad som av den civila avkastningen belöpte på tiden före och efter tillträdesdagen, alltså oberoende av den tidpunkt då avgifterna i fråga förfölle till betalning. Det ansågs emellertid, att en sådan uppdelning skulle i många fall sakna berättigande och att det därför vore riktigare att, i brist på annan bestämmelse i köpeavtalet, låta förfallotiden vara avgörande. Säljaren borde följaktligen få behålla avgift som förfölle före tillträdesdagen, även om den helt eller delvis avsåge tid som upplöpte efter denna, medan å andra sidan köparen inte skulle vara skyldig

[17] Se NJA 1944 s. 169, 1958 s. 44 och 1959 s. 456. Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 152 och SOU 1947: 38 s. 193 not 2.
[18] Se SOU 1947: 38 s. 194.
[19] Se SOU 1947: 38 s. 194 samt NJA 1893 s. 510, 1903 A 144, 1915 s. 477 och 1934 s. 489. Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 152.
[20] SOU 1947: 38 s. 194 f.

att återgälda säljaren något av vad som betalades efter nämnda tidpunkt.[21] — I fråga om arrendeavgifter utvecklade LB denna sin ståndpunkt jämväl i motiven till nyttjanderättslagen. Enligt 2 kap. 30 § i sagda lag fick, där inte annan tid för fastighetens övertagande hade avtalats, nye ägaren uppbära arrende, som förfölle till betalning efter överlåtelsen; motsvarande gällde beträffande hyra.[22] I motiven till 2 kap. 30 § nyttjanderättslagen underströk LB, att stadgandet om nye ägarens rätt till arrendeavgift som förfölle efter överlåtelsen avsåge förhållandet till arrendatorn; det vore till nye ägaren, inte till den förutvarande, han hade att erlägga arrende som förfölle efter denna tidpunkt. Vad anginge förhållandet mellan den förre och den nye ägaren kunde naturligtvis genom överenskommelse vid överlåtelsen bestämmas att av arrendebelopp som uppbures av nye ägaren någon del skulle tillfalla överlåtaren. Utan sådan bestämmelse vore en fördelning inte påkallad, även om arrendebeloppet skulle avse en tidrymd som till någon del låge före tillträdesdagen; den årliga arrendeavgiften utgjorde i sin helhet vederlag för brukningen under arrendeåret, och en rent proportionell uppdelning av densamma efter tid motsvarade därför inte förhållandets natur.[23]

I 1947 års jordabalksbetänkande deklarerades en annan åsikt i detta spörsmål än den som kommit till uttryck i motiven till 1909 års jordabalksförslag. Under hänvisning till det konstaterade frekventa bruket av klausuler i arrende- och hyreskontrakten om att förfallotiden skulle sakna betydelse för fördelningen av arrende- och hyresinkomsterna hävdade LB nu, att man i fråga om rätten till civil avkastning lämpligen kunde införa en lagregel av innehåll, att avkastningen skulle oberoende av förfallotiden fördelas mellan kontrahenterna, allt efter som den belöpte på tiden före eller tiden efter tillträdesdagen. Vad som i motiven till 1909 års förslag hade anförts om att en rent proportionell fördelning av arrendeavgiften efter tid skulle strida mot förhållandets natur motsades av den sedvana som dåmera tillämpades jämväl i fråga om fördelning av arrendebelopp. Enligt LB finge det knappast anses vara något att erinra mot att lagfästa denna sedvana.[24] Den regelavfattning vari LB lät den beträffande civil avkastning förordade fördelningsprincipen komma till uttryck ("Arrende, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkomme säljaren.") överfördes oförändrad till 1960 års och 1963 års jordabalksförslag samt har så gott som utan ändring godtagits vid det slutgiltiga utformandet av JB.[25]

Tredje stycket. I 1909 års jordabalksförslag hade motsvarande regel (upptagen i andra st. av 8 §) följande innehåll: "Skatter och andra avgifter, som utgå för egendomen och icke förfallit före tillträdesdagen, skall köparen vidkännas." LB framhöll i sina motiv till regeln, att här visserligen med större fog än beträffande den civila avkastningen (se kommentaren här ovan till andra st. i förevarande paragraf) kunde ifrågasättas en proportionell fördelning efter

[21] LBs bet. 1908 s. 171.
[22] Se härom 3 kap. 29 § tredje st. nyttjanderättslagen i dess sista lydelse.
[23] LBs bet. 1905 s. 159.
[24] SOU 1947: 38 s. 195.
[25] Jfr prop. B s. 189.

den tid utgiften avsåge. I enkelhetens intresse syntes det emellertid böra ankomma på kontrahenterna att, om de önskade en sådan reglering, bestämma därom i avtalet.[26]

Häremot genmäldes i 1947 års jordabalksbetänkande att vad anginge skatter och andra avgifter för fastigheten det dåmera vore brukligt, att i köpehandlingen intoges en bestämmelse om betalningsskyldighetens fördelning mellan kontrahenterna med hänsyn till vad som belöpte på tiden före och tiden efter tillträdesdagen. En fördelning allt efter förfallotiden finge anses sällan förekomma. Därför hade i 1947 års jordabalksförslag upptagits en regel av innebörd, att köparen i förhållande till säljaren skulle vidkännas dylika avgifter som belöpte på tiden fr. o. m. tillträdesdagen. Under stadgandet innefattades inte blott avgifter av offentligrättslig natur, utan stadgandet kunde bli tillämpligt också på andra periodiska avgifter, exempelvis annuitet å avdikningslån, framhöll LB.[27] Den ordagranna lydelsen av regeln i 1947 års förslag var följande: "Skatter och andra avgifter, som utgå för fastigheten och belöpa på tiden från och med tillträdesdagen, skall köparen vidkännas." Samma formulering fanns i jordabalksförslagen av år 1960 och 1963.

I lagrådsremissen upptog departementschefen, vid övervägandet av den lämpligaste utformningen av en regel på detta område, först frågan om vilkendera av kontrahenterna vid ett fastighetsköp som har att betala den i samband med lagfarten utgående stämpelskatten. Därvid erinrades inledningsvis om att såvitt angår förhållandet till staten en reglering finns genom innehållet i 32 § stämpelskatteförordningen den 21 maj 1964 (nr 308). Den inbördes fördelningen mellan kontrahenterna hade emellertid ansetts böra regleras i annan ordning, uttalade departementschefen. Enligt den intill utgången av år 1964 tillämpliga förordningen den 19 november 1914 (nr 383) angående stämpelavgiften — fortsatte han — skulle stämpelskatten, om inte annat hade avtalats, bekostas av kontrahenterna till hälften vardera. Sagda bestämmelse torde regelmässigt ha satts ur kraft genom avtal enligt vilka köparen ensam skulle svara för inte bara stämpelkostnaden utan lagfartskostnaderna i allmänhet. Mot bakgrund av denna praxis föreslog stämpelutredningen år 1961 att i en ny stämpelförordning skulle tas upp en bestämmelse om att i förhållandet kontrahenterna emellan köparen ensam skulle svara för stämpelkostnaden.[28] Detta förslag tillstyrktes eller lämnades utan erinran av remissinstanserna. Bestämmelsen fick emellertid utgå i propositionen med hänsyn till att den på grund av sin civilrättsliga karaktär inte ansågs höra hemma i en ren skatteförfattning,[29] påminde departementschefen. Den av stämpelutredningen föreslagna lösningen finge emellertid anses alltjämt stå i överensstämmelse med vad som allmänt tillämpades, framhöll han vidare. I förevarande stycke hade därför upptagits jämväl en regel med angiven innebörd. Frågan om den inbördes fördelningen av andra lagfartskostnader än stämpelskatten syntes inte behöva särskilt regleras, konstaterade departementschefen slutligen i denna del.

[26] LBs bet. 1908 s. 171.
[27] SOU 1947: 38 s. 195.
[28] Se SOU 1961: 37 s. 17 (lagtexten: 44 § första st.) och 148.
[29] Se prop. 1964: 75 s. 217 f.

Han uppehöll sig därefter vid det förhållandet, att regelavfattningarna i LB-förslagen och jordabalksutredningens förslag tog sikte bl. a. på "skatter som utgår för fastigheten". Därmed finge åtminstone i första hand anses ha åsyftats den kommunala fastighetsskatten. Den kommunala beskattningen av fastigheter vore emellertid numera inarbetad i den kommunala inkomstskatten. Det läte sig som regel inte utan vidare göras att från denna skatt skilja ut någon viss del som hänförde sig till inkomsttagarens fastighet. Skattens storlek komme dessutom under alla förhållanden att påverkas av skilda omständigheter som inte hängde samman med fastigheten. I den mån man kunde säga, att den ifrågavarande skatten utginge för fastigheten — vilket vore en förutsättning för att omförmälda regelavfattningar skulle vara tillämpliga — kunde det knappast komma i fråga att fördela den mellan säljare och köpare med hänsyn till vad som belöpte på tid före respektive tid efter tillträdesdagen. Om kontrahenterna inte hade reglerat frågan i köpeavtalet, finge man i stället anses ha att falla tillbaka på skatterättens regler om skattskyldigheten. På grund härav hade departementschefen inte ansett motiverat att ange skatter som exempel på pålagor som omfattades av den nu aktuella regeln, hette det till sist.[30] — I enlighet med departementschefens sålunda redovisade bedömanden fick i det till lagrådet remitterade departementsförslaget förevarande stycke i paragrafen den utformning som här följer: "I förhållande till säljaren svarar köparen för stämpelskatt för förvärvet. Detsamma gäller i fråga om avgift som utgår för fastigheten och belöper på tiden från och med tillträdesdagen."

Vid sin granskning fann lagrådet anledning uttala bl. a. följande i anslutning till regleringen i förevarande stycke:[31] "Regeln i tredje stycket om avgift, vilken vilar på samma grundsats som stadgandet i andra stycket, är begränsad till att avse endast avgift som utgår för fastigheten. Tydligt torde också vara, att det knappast är praktiskt möjligt att utsträcka principens tillämpning att gälla alla utgifter som åsyftas med uttrycket avgift. Enligt lagberedningens förslag år 1947 skulle stadgandet avse skatter och andra avgifter, som utgår för fastigheten. I anslutning härtill uttalade beredningen, att under stadgandet innefattades icke blott avgifter av offentligrättslig natur utan att det kunde bli tillämpligt även på andra periodiska avgifter, exempelvis annuitet på avdikningslån. I departementsförslaget, som tillkommit efter det att den särskilda fastighetsskatten slopats, nämnes ej skatter och den begränsning som må ha legat i sammankopplingen mellan skatter och avgifter har alltså fallit bort. Någon belysning av vad som skall inbegripas under uttrycket avgift lämnas ej av departementschefen. Som exempel på sådana avgifter som här skulle kunna komma i fråga må nämnas — utom de förut berörda annuiteterna för avdikningslån — ersättning enligt ägofredslagen, bidrag till vägsamfällighets eller vägförenings utgifter, bidrag till gemensamhetsanläggning, avgifter till allmän vatten- och avloppsanläggning, sotningsavgifter, renhållningsavgifter, ersättning till värmeverk för värme, elektricitetsverk för elektrisk ström eller vattenverk för vatten samt premier för brandförsäkring eller annan fastigheten avseende försäk-

[30] Se prop. B s. 189 f.
[31] Prop. A s. 214 f.

ring. Vissa av dessa avgifter har tillerkänts sådan ställning att de åtnjuter särskild förmånsrätt i fastighet. För andra gäller, att fastighetens ägare har att i denna sin egenskap svara för dem. Vad slutligen gäller en tredje grupp torde betalningsansvaret helt grundas på ett uttryckligt åtagande från fastighetsägarens sida. Självfallet kan olika meningar hysas om vilka av dessa typer av avgifter den föreslagna regeln skall omfatta. Då köparen skall ha de inkomster som belöper på tid efter tillträdesdagen, skulle det vara naturligt att ge stadgandet en vid tillämpning och med avgift förstå allt som skulle kunna tänkas inbegripet under denna beteckning. En sådan ordning skulle emellertid medföra stor osäkerhet i fråga om tillämpningsområdet. Försiktigheten torde därför bjuda att begränsa stadgandets räckvidd till sådana periodiska avgifter som åtnjuter förmånsrätt i fastigheten och sådana för vilka fastighetsägaren i denna sin egenskap svarar utan särskilt åtagande. Den sålunda ifrågasatta begränsningen synes kunna inläggas i det begagnade uttrycket att avgiften 'utgår för fastigheten' ".

Utöver detta tolkningsuttalande förordade lagrådet viss omformulering av reglerna. Såsom betonats inledningsvis i kommentaren till denna paragraf har samtliga regler i paragrafen avseende endast på säljarens och köparens inbördes förhållande. Under åberopande härav framhöll lagrådet, att det inte behövde särskilt utsägas att regeln om avgifter gäller endast i förhållandet mellan säljare och köpare. Däremot påpekade lagrådet, att man med hänsyn till utformningen av 32 § stämpelskatteförordningen knappast kunde underlåta att ange att regeln om stämpelskatten gäller enbart i förhållandet mellan säljare och köpare. Ytterligare rekommenderade lagrådet, att bestämmelsen om avgifter såsom varande den betydelsefullare bestämmelsen sattes före stadgandet om stämpelskatten för förvärvet.[32]

I propositionen biträdde departementschefen lagrådets tolkningsuttalande och anslöt sig därjämte uttryckligen till lagrådets mening, att den begränsning av innebörden i ordet avgift vilken tolkningsuttalandet gick ut på vore tillräckligt markerad genom bestämningen "utgår för fastigheten". Närmare anförde departementschefen i sammanhanget, att grunden till upptagandet i JB av regeln om ansvaret för avgifter som utgår för fastigheten vore den avtalspraxis som hade utbildat sig rörande fördelningen av betalningsskyldigheten för sådana avgifter kontrahenterna emellan. Regeln borde därför ha ett tillämpningsområde som nära överensstämde med rådande avtalspraxis. Denna finge anses i huvudsak ta sikte på den typ av avgifter som enligt lagrådets åsikt borde omfattas av regeln, nämligen sådana periodiska avgifter som åtnjöte förmånsrätt i fastigheten och sådana för vilka fastighetsägaren i denna sin egenskap svarade utan särskilt åtagande.[33] — Beträffande formuleringen av innehållet i förevarande stycke accepterades helt lagrådets rekommendation.

Såtillvida föreligger alltså mycket tydliga anvisningar om räckvidden av regeln i styckets första punkt som densamma angetts skola tillämpas på a) periodiska avgifter vilka åtnjuter förmånsrätt i fastigheten och b) periodiska avgifter för vilka fastighetsägaren i denna sin egenskap svarar utan särskilt åta-

[32] Se prop. A s. 215.
[33] Se prop. A s. 397 f.

gande. Kategorien a) är distinkt avgränsad. Kategorien b) torde väl inte vara lika klart konturerad; att i lagtext åstadkomma en gränsdragning som undanröjer varje tvekan i det enskilda fallet skulle emellertid föranleda vidlyftighet, och den eventuellt erforderliga preciseringen av stadgandet torde därför böra bli en uppgift för rättstillämpningen.

11 §

Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran ligger dock på köparen, om fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida.

Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om ej skadan är av ringa betydelse, häva köpet. Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Stadganden i motsvarande ämne fanns i 4 kap. 9 § i 1909 års jordabalksförslag samt i 4 kap. 11 § uti jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Enligt vad som betraktades såsom gällande rätt före JBs ikraftträdande stod köpare av fast egendom redan från köpslutet risken för olyckshändelse som drabbade den sålda egendomen. Tiden för tillträdet var alltså i detta hänseende utan betydelse; faran övergick på köparen, medan egendomen ännu var kvar i säljarens besittning.[1] Grundsatsen, att köparen skulle bära risken från avtalsslutet tillämpades ursprungligen också i fråga om lös egendom när köpet avsåg bestämt gods. I köplagen övergavs emellertid denna ståndpunkt. Enligt 17 § köplagen skall sålunda, även där köpet avser bestämt gods, säljaren stå faran intill dess godset är avlämnat; om godset skall avhämtas av köparen, ligger dock faran på denne, om den tid är inne, då han äger påkalla godsets avlämnande, och godset hålls redo. Risken har alltså huvudsakligen fördelats enligt principen, att besittaren står faran.

I motiven till 1909 års jordabalksförslag underströks att lösningen av frågan om vilkendera kontrahenten som skall stå faran för vådaskada på fastigheten efter köpslutet vore att söka med utgångspunkt i vad som kunde anses billigt och lämpligt. Att vid fastighetsköp äganderätten överginge med köpslutet utgjorde lika litet som beträffande lös egendoms överlåtande ett skäl för att låta faran samtidigt övergå på köparen. Fastmer kunde det synas som borde man beträffande fast egendom ansluta sig till den i köplagen antagna grundsatsen och låta tiden för tillträdet bli bestämmande för frågan vem som skulle stå faran. LB hade emellertid inte funnit ett sådant likställande av de båda slagen

[1] Se LBs bet. 1908 s. 172, SOU 1947: 38 s. 196, Vahlén, Fastighetsköp s. 150 f. samt NJA 1941 s. 655.

av köp påkallat. Den förändring i rättsuppfattning som — måhända under inverkan av det mellanfolkliga varubytets vanliga villkor — under senare tid hade inträtt hos oss i fråga om handel med lösöre hade inte sträckt sig till köp av fast egendom; att här faran överginge med köpet vore en grundsats vilken, såvitt LB hade sig bekant, hittills inte hos oss hade mött någon gensaga. Det läte sig inte heller förnekas, att ett avslutat köp om fast egendom innefattade ett mera avgörande steg till rättsförhållandets avveckling än köpslutet i fråga om lös egendom, även när denna vore bestämd, i och för sig medförde. Vid fastighetsköp hade säljaren i allmänhet med köpehandlingens utfärdande fullgjort vad på honom ankomme; överlämnandet, tillträdet, vore i rättsligt avseende inte av samma betydelse som vid köp av lös egendom. Det fölle sig därför vid fastighetsköp naturligt att redan med köpslutet faran överginge på köparen.[2] På grund av det anförda upptogs i förslaget den med dåvarande rätt överensstämmande regeln, att skada, förstöring eller försämring som efter köpslutet drabbade egendomen genom olyckshändelse vore köparens, ändå att han inte hade tillträtt egendomen när skadan timade.

Uti 1947 års jordabalksbetänkande erinrade LB om att den i fråga om köp av lös egendom uppställda grundsatsen, att säljaren intill avlämnandet står faran för godset, vore föranledd av skälig hänsyn till köparens intresse. Det låge nära till hands att i princip låta den av kontrahenterna som vore i besittning av godset också bära risken för detsamma. Av besittningen berodde möjligheten att förebygga skada å egendomen eller begränsa verkningarna av en inträffad olyckshändelse. Samma skäl finge anses kunna åberopas för att uppta motsvarande grundsats för farans övergång vid köp av fast egendom. Väl vore sant att beträffande sådan egendom risken för olycksfall i väsentligt mindre grad än i fråga om lös egendom rönte inverkan av en ändring i besittningsförhållandet. Även vidkommande fast egendom gällde dock att besittningen vore av en viss betydelse för möjligheten att avvärja olyckstillbud eller minska skadans omfattning. Med hänsyn härtill finge säljaren anses vara närmast till att före egendomens avträdande stå faran för densamma. Vad i motiven till 1909 år förslag hade anförts om att rörande fast egendom köpslutet vore den naturliga tidpunkten för farans övergång på köparen kunde LB således inte biträda. Säljaren kunde inte heller anses i allmänhet ha redan med köpehandlingens utfärdande fullgjort vad på honom ankomme. Det finge härvidlag anses vara tillräckligt att hänvisa till att säljaren, på sätt framginge av 12 § i 1947 års förslag,[3] hade att vårda egendomen till dess denna avträddes av honom. Över huvud taget syntes det tvivelaktigt i vad mån köpslutet beträffande fast egendom kunde sägas innebära ett mera avgörande steg till avveckling av rättsförhållandet mellan kontrahenterna än då fråga vore om lös egendom. Särskilt gällde detta betraktelsesätt fall då köpet vore beroende av villkor.[4] Enligt LBs mening borde därför dåvarande rätts ståndpunkt i frågan, vilkendera kontrahenten som skall stå faran för vådaskada å fastigheten efter köpslutet, inte

[2] LBs bet. 1908 s. 173 f.
[3] Motsvarande samma paragraf i den slutliga utformningen.
[4] Jfr Almén, Promemoria för föredragning i lagrådet av lagberedningens förslag till jordabalk, 4 kap. Om köp och byte (1909—1910; otryckt) s. 98 f.

bibehållas utan i stället enahanda regler uppställas för köp av fast egendom och köp av lös egendom.[5]

Den utformning LB i enlighet med det anförda gav förevarande paragraf i 1947 års jordabalksförslag överfördes oförändrad till jordabalksförslagen av år 1960 och 1963 samt har med obetydliga redaktionella jämkningar accepterats i den slutliga avfattningen av JB.[6]

Första stycket. Av regleringens utformning följer att säljaren står faran intill dess fastigheten faktiskt avträds till köparen. Blir tillträdet fördröjt av säljaren utöver den i avtalet bestämda tiden, fortfar säljaren alltså att bära risken så länge dröjsmålet varar. En motsatt regel har emellertid ansetts böra meddelas för det fall, då köparen är vållande till att fastigheten inte kan avträdas på överenskommen tid. I anslutning till vad som gäller i fråga om lös egendom — se 17 § andra punkten köplagen — skall i sådan händelse faran övergå på köparen.[7]

Andra stycket. *Första punkten.* Här framgår alltså den närmare innebörden av att säljaren står faran. Regleringen anknyter tämligen nära till vad som får anses gälla för motsvarande fall vid köp av bestämd lös egendom.[8] Det förefaller vara naturligt, att köparen skall äga att fordra avdrag på köpeskillingen i förhållande till den uppkomna minskningen i fastighetens värde. Sådant avdrag bör han dock uppenbarligen inte vara berättigad till, i den mån han utfår däremot svarande belopp genom försäkring som har tagits av säljaren. Köparen bör vidare ha rätt att häva köpet. Om skadan är av enbart ringa betydelse, kan dock en hävningsrätt inte anses vara påkallad i köparens intresse.[9]

Andra punkten. En preskriptionsbestämmelse krävs i syfte att säljaren inte alltför länge skall hållas i ovisshet i hävningsfrågan liksom i syfte att den inträffade händelsen inte skall av köparen utnyttjas till att frånträda köpet när detta kommit att te sig oförmånligt för honom på grund av ändrade konjunkturer eller andra av skadan oberoende omständigheter. Efter skäligt rådrum bör köparen bestämma sig för huruvida han skall häva avtalet eller vidbli detsamma. Talan om köpets hävande har med hänsyn härtill ansetts böra väckas inom ett år från det tillträdet skedde.[10]

Såsom utvecklats vid rubriken till förevarande underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" får preskriptionsbestämmelsen praktisk betydelse bara för det fall att den ene kontrahenten inte godtar en av den andre gjord hävningsförklaring; se vad som närmare anmärkts i det sistnämnda sammanhanget.

[5] SOU 1947: 38 s. 197 f.
[6] Se prop. B s. 191. Ang. paragrafens lydelse i det till lagrådet remitterade departementsförslaget se prop. A s. 110 f.; ang. lagrådets i prop. godtagna rekommendation av en något förändrad utformning varigenom texten återgick till närmare överensstämmelse med LBs i 1947 års jordabalksförslag lanserade formulering, se prop. A s. 216.
[7] Se SOU 1947: 38 s. 198.
[8] Jfr Almén, Om köp och byte av lös egendom s. 192 ff.
[9] Se SOU 1947: 38 s. 198.
[10] Se SOU 1947: 38 s. 198.

12 §

Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Han har dessutom rätt till ersättning för skada. Om skadan är av ringa betydelse, får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligt.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 15 § i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 12 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Såsom nämnts vid rubriken till förevarande underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" inleder paragrafen den svit av lagrum (12—24 §§) som ger regler med anknytning till kontraktsbrott från säljarens sida.

Att i paragrafen är fråga om en skada eller försämring som skett före köparens tillträde ligger i sakens natur.

Bestämmelser med i sak samma innebörd som de i paragrafen upptagna innefattades redan i 1909 års jordabalksförslag och överfördes sedermera till jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.[1]

Såsom exempel på vanvård eller vållande som avses i regleringen angavs i motiven till 1909 års förslag att säljaren, innan köparen tillträtt fastigheten, avverkar skog annat än till husbehov;[2] se härom 4 kap. 10 § första stycket andra punkten JB och vad som anmärkts här ovan i kommentaren till det lagrummet. Som ytterligare exempel nämndes i 1947 års jordabalksbetänkande att säljaren är vållande till skada som uppkommit på egendomen genom översvämning, brand eller liknande händelse.[3]

Uti det sist angivna betänkandet framhölls att paragrafen avser inte bara skada som härrör från tiden mellan köpslutet och den i köpeavtalet bestämda tillträdesdagen; paragrafen är tillämplig också beträffande skada i tiden därefter, när tillträdet har fördröjts på grund av säljarens vägran att i rätt tid avträda egendomen eller av annat förhållande å hans sida. Beror dröjsmålet av köparen, skall väl säljaren inte vara skyldig att i köparens intresse ta vård om egendomen. Där säljaren likväl kvarsitter på egendomen, synes emellertid skäligen kunna fordras att han iakttar en viss grad av aktsamhet. Hur långt hans ansvarighet i sådant fall sträcker sig blir uppenbarligen i hög grad beroende av omständigheterna i det särskilda fallet.[4]

I fråga om hävningsrätten gäller huvudsakligen samma begränsningar som enligt 11 § (hävningsrätten förutsätter att skadan inte är av enbart ringa bety-

[1] Jfr prop. B s. 192. Ang. paragrafens lydelse i det till lagrådet remitterade departementsförslaget se prop. A s. 111; ang. lagrådets i prop. godtagna rekommendation av viss jämkning se prop. A s. 216.
[2] LBs bet. 1908 s. 186; jfr SOU 1947: 38 s. 198.
[3] SOU 1947: 38 s. 198.
[4] Se SOU 1947: 38 s. 198 f.; jfr prop. B s. 192.

delse; hävningsrätten preskriberas om inte "talan väckes" inom ett år). Eftersom i förevarande paragraf är fråga om fall då värdeminskningen uppstått genom säljarens vanvård eller vållande, har inskränkningarna i köparens hävningsbefogenhet emellertid ansetts inte böra ha tillämpning där svikligt förfarande ligger säljaren till last.[5]

Angående den praktiska innebörden av preskriptionsbestämmelsen må hänvisas till vad som anmärkts vid rubriken till förevarande underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser".[6]

13 §

Underlåter säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen dennes skada. Köparen får även häva köpet, om ej dröjsmålet är av ringa betydelse.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 13 § i såväl 1909 års jordabalksförslag som jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

I paragrafen behandlas det fallet, att säljaren inte i rätt tid låter köparen komma i besittning av fastigheten.[1] Härifrån är att skilja det fall av dröjsmål som föreligger när säljaren brister i fråga om medverkan till att köparen erhåller lagfart och därmed den fulla rättsliga rådigheten över egendomen; angående dröjsmål av det sistnämnda slaget får hänvisas till 14 §.

Ytterligare bör betonas att förevarande paragraf äger tillämpning bara när det är utan skäl som säljaren underlåter att avträda fastigheten. Giltig anledning till vägran att avträda fastigheten föreligger särskilt i fall då överlåtelsen är enligt köpehandlingen beroende av något villkor i säljarens intresse — se 3 och 4 §§ jämte kommentarer — och detta villkor inte uppfylls; en säljare som kan bringa köpets fullbordan att gå om intet, gör sig uppenbarligen inte skyldig till dröjsmål genom underlåtenhet att å bestämd tid överlämna fastigheten. Om säljaren har utfärdat en ovillkorlig köpehandling (jfr bl. a. 6 §), äger han däremot inte under åberopande av kontraktsbrott från köparens sida vägra att på överenskommen tid avträda fastigheten. Tydligt är emellertid att säljaren kan i köpehandlingen bestämma tillträdesdagen med hänsyn till fullgörandet av någon prestation å köparens sida; i sådant fall är säljaren berättigad att innehålla fastigheten till dess köparen har uppfyllt sitt åtagande.[2]

Också den i 1909 års jordabalksförslag intagna regeln om säljarens underlåtenhet att i rätt tid avträda köpeobjektet gick ut på att köparen skulle kunna häva köpet och att han skulle tillförsäkras ersättning för skada som åsamkats honom; liksom enligt den slutliga lydelsen av förevarande lagrum skulle hävningsrätten dock inte stå köparen till buds, när dröjsmålet vore av allenast ringa betydelse. Uti motiven till 1909 års förslag anfördes att köparens rätt till

[5] Jfr SOU 1947: 38 s. 199.
[6] Jfr motsvarande hänvisning vid 11 § andra st. andra p.
[1] Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 164 f.
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 199.

ersättning för den skada som genom dröjsmålet tillskyndades honom överensstämde med allmänna rättsgrunder men att denna ersättningsrätt inte alltid vore tillräcklig för att tillgodose köparens intresse. Varade uppehållet längre tid eller medförde på grund av särskilda förhållanden ett kortvarigt dröjsmål avsevärd olägenhet för köparen, vore det inte med rättvisa och billighet överensstämmande att han skulle nödgas vidbli ett avtal som av medkontrahenten hade brutits i ett så väsentligt avseende. I likhet med vad som stadgades beträffande köp av lös egendom i 21 § köplagen hade under nu angivna förutsättning en befogenhet tillerkänts köparen att häva köpet. Att köparen inte genom att begagna sig av denna befogenhet ginge miste om sin rätt till skadestånd, ville LB särskilt understryka som uppenbart. Måhända skulle mot den sålunda åt köparen inrymda hävningsrätten kunna invändas — hette det vidare i motiven — att köparen inte vore i behov av dylik rätt, eftersom det ju alltid stode honom öppet att vid domstol yrka åläggande för säljaren att avträda egendomen. Anlitandet av denna utväg vore emellertid alltid förenat med kostnad och tidsutdräkt. En dom varigenom det hade ålagts säljaren att avträda egendomen kunde inte utan vidare verkställas innan den vunnit laga kraft; fullföljde säljaren saken i högre rätt, fördröjdes alltså därigenom tillträdet ytterligare. Det kunde inte begäras, att köparen skulle behöva finna sig i att, kanske efter åratal och under helt förändrade förhållanden, komma i besittning av sin egendom.[3] Uti 1947 års jordabalksbetänkande, vari deklarerades anslutning till den reglering i ämnet som hade förordats i 1909 års förslag, betonades vad som i motiven till det förslaget hade uttalats om att även ett kortvarigt dröjsmål kunde under särskilda omständigheter innebära en väsentlig olägenhet för köparen. Bara när dröjsmålet vore av ringa betydelse, borde någon valrätt inte tillkomma köparen utan denne ha att finna sig i ett försenat överlämnande av fastigheten. Att köparen alltid ägde kräva fastighetens avträdande vore utan särskilt stadgande uppenbart; det vore tillfyllest att reglera hans befogenhet att häva avtalet. Av allmänna rättsgrundsatser finge anses följa att köparen, om han trots ett väsentligt dröjsmål tillträdde fastigheten, inte vidare ägde åberopa dröjsmålet såsom skäl att häva köpet, yttrade LB i 1947 års betänkande.[4]

I 1909 års förslag hade under 4 kap. 6 § upptagits ett allmänt stadgande av innehåll att, om inte tid vore bestämd för fullgörande av vad som enligt köpeavtalet ålåge säljaren eller köparen, fullgörandet skulle ske när köparen eller säljaren det fordrade. När tillträdesdagen inte hade angetts i köpehandlingen, skulle fastigheten följaktligen avträdas till köparen vid anfordran. I motiven till stadgandet hade framhållits att i köpehandlingen så gott som alltid brukade upptas särskild bestämmelse såväl angående tillträdesdagen som beträffande köpeskillingens förfallotid; hade säljaren eller köparen eljest åtagit sig att fullgöra något, brukade också tiden därför vara utsatt i avtalet. Även om uttrycklig bestämmelse i ena eller andra avseendet inte skulle vara träffad, finge man av avtalets innehåll anses i det hela kunna oftast sluta sig till kontrahenternas mening därvidlag. Skulle emellertid deras mening inte vara

[3] LBs bet. 1908 s. 183.
[4] SOU 1947: 38 s. 199 f.

på ena eller andra sättet angiven, borde i lagen ges föreskrift i nämnda hänseende. Det påpekades till sist i motiven till bestämmelsen att densamma överensstämde till innehållet med motsvarande föreskrift i 12 § köplagen; envar av kontrahenterna ägde när som helst påkalla avtalets fullgörande av medkontrahenten.[5] En motsatt uppfattning angående behovet av en dylik bestämmelse anmäldes i 1947 års jordabalksbetänkande. Den i 1909 års förslag upptagna bestämmelsen ägde enligt de egna motiven tillämpning bara när tiden för prestationens fullgörande varken hade angetts i köpehandlingen eller eljest framginge av omständigheterna, erinrades det. Det vore tydligt, att en legal regel om prestationsskyldighet i sådana fall vore av mycket ringa praktisk betydelse. Enligt LBs i 1947 års betänkande uttalade åsikt kunde därför en bestämmelse i ämnet undvaras. I de sällsynta undantagsfall, där köpeavtalet inte gåve någon ledning för tolkande av kontrahenternas avsikt, framstode det enligt LBs mening såsom naturligt att fullgörandet skulle ske utan uppskov. Beträffande jordbruksfastighet finge det som regel kunna antas, att tillträdet vore avsett att äga rum först å fardag, hette det.[6] Vid departementsbearbetningen anmäldes samma uppfattning om bestämmelsens obehövlighet. Det tillades att, om kontrahenterna undantagsvis inte skulle ha bestämt någon dag — vare sig i köpehandlingen eller muntligen — man väl ofta kunde anta, att tillträdet skulle ske utan uppskov. Med tanke på de skiftande förhållanden som kunde föreligga beträffande olika slags fastigheter vore det svårt att precisera någon allmän regel om tillträdesdagen för de undantagsfall varom här måste vara fråga.[7]

Den ersättning som kan bli aktuell skall utgöra full gottgörelse för skada som genom dröjsmålet åsamkas köparen. Ersättning utgår härvid bl. a. för avkastning som skolat tillfalla köparen enligt avtalet eller på grund av 10 § men som han genom säljarens förhållande gått förlustig. Om köparen häver avtalet, inbegriper skadeståndet även gottgörelse för vinst som köpet skulle ha medfört för honom.[8]

De medel paragrafen ställer till förfogande för köparen för att denne skall hållas skadeslös — rätten till skadestånd och befogenheten att häva köpeavtalet — förutsätter inte en verklig vägran från säljarens sida att i rätt tid avträda fastigheten; något subjektivt rekvisit har med andra ord inte uppställts i fråga om säljarens dröjsmål. För köparens skadeståndsrätt och hävningsbefogenhet fordras inte mera än att köparen inte kommer i besittning av fastigheten i rätt tid och att detta beror på säljaren. För att ge adekvat uttryck åt denna innebörd hos paragrafen begagnar sig denna i sin slutliga utformning av orden "Underlåter säljaren ———" i stället för ordalagen "Vägrar säljaren ———" uti förlagorna i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 samt i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.[9]

[5] LBs bet. 1908 s. 168 f.
[6] SOU 1947: 38 s. 200.
[7] Prop. B s. 193.
[8] Se SOU 1947: 38 s. 200.
[9] Se prop. A s. 216 (lagrådets utl.). Ang. utformningen av lagrådsremissens version av paragrafen se prop. A s. 111.

14 §

Undandrager sig säljaren utan skäl att enligt föreskrift i köpehandling medverka till upprättande av köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet eller att fullgöra annat som ankommer på honom för att bereda köparen möjlighet till lagfart, äger 13 § motsvarande tillämpning.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 18 § första stycket i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 14 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Paragrafen avser endast fall då det beror av säljaren att undanröja hinder som möter mot lagfart för köparen; paragrafen förutsätter att säljaren undandrar sig att fullgöra vad i sådant hänseende ankommer på honom.[1] Beträffande fall där lagfartshindret inte är av beskaffenhet att kunna avhjälpas av säljaren har bestämmelser upptagits i 15 §.

Tillträdet av fastigheten betyder inte i och för sig, att köparen därigenom får möjlighet att i full utsträckning vidta rättsliga dispositioner över fastigheten; inte heller utgör tillträdet hinder för säljaren att i rättsligt hänseende förfoga över fastigheten eller för säljarens borgenärer att få egendomen utmätt till gäldande av säljarens skuld. Det är först genom lagfarten som köparen försätts i en ställning jämförlig med den besittningens övergång medför i fråga om lös egendom. Härvid erbjuder redan en vilandeförklarad lagfartsansökan skydd mot obehöriga transaktioner från säljarens sida och mot anspråk från dennes borgenärer. För att köparen själv skall kunna helt förfoga över fastigheten i rättsligt avseende krävs emellertid att lagfart beviljats för honom. Härför kan säljarens medverkan vara påkallad. Så är fallet särskilt när överlåtelsen har enligt köpeavtalet gjorts beroende av villkor. Vanligen består villkoret däri, att köparen skall rätteligen erlägga köpeskillingen eller fullgöra annat åtagande. Köparen kan då inte erhålla lagfart förrän villkoret har blivit uppfyllt. Att så skett bestyrks genom köpebrev, när sådant har betingats vid köpet. Motsvarande gäller också andra situationer då köpet enligt avtalet beror av något villkor vars uppfyllande behöver styrkas genom säljarens medverkan. Också i andra avseenden kan det ankomma på säljaren att vidta åtgärd för att bereda köparen möjlighet till lagfart. Sålunda kan lagfart inte beviljas för köparen utan att säljaren har lagfart eller, där han inte var varit pliktig att lagfara sitt fång, hans laga åtkomst har blivit styrkt.[2]

Med hänsyn till det anförda är det uppenbart att obehörig underlåtenhet eller obehörigt dröjsmål å säljarens sida att lämna erforderlig medverkan till lagfart för köparen kan innebära väsentliga olägenheter för denne. Beträffande underlåtenhet eller dröjsmål att utfärda köpebrev eller annan erforderlig ytterligare köpehandling rörande förvärvet kan med fog anses att här är fråga om ett mera kvalificerat kontraktsbrott än det som utgörs av underlåtenhet eller dröjsmål att avträda fastigheten. Men som framgått av det föregående kan säljaren åsidosätta sina skyldigheter i förevarande hänseende

[1] Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 165 ff.
[2] Jfr LBs bet. 1908 s. 190 f. och SOU 1947: 38 s. 201.

också genom annan underlåtenhet eller annat dröjsmål än vad avser medverkan vid upprättandet av köpebrev eller annan erforderlig ytterligare köpehandling. Sålunda sviker han en skyldighet mot köparen, om han undandrar sig att lagfara sitt förvärv. Måhända kan motsvarande betraktelsesätt anläggas, om han undandrar sig medverkan i utredningsförfarande som har till syfte att skapa ett substitut för köparens fångeshandling, ifall denna förkommit eller förstörts (jfr 20 kap. 10—13 §§).[3]

Undandrar sig säljaren att utfärda köpebrev eller annan erforderlig ytterligare köpehandling, ehuru villkoren härför blivit uppfyllda, kan köparen vid domstol utverka vitesföreläggande för säljaren att fullgöra denna sin skyldighet. Köparen kan vidare genom dom få fastställt, att ett visst rättsligt eller faktiskt förhållande som utgjort hinder mot lagfart inte längre föreligger. Ytterligare må framhållas att köparen äger innehålla köpeskillingen där denna skall erläggas mot utbekommande av köpebrev och säljaren utan skäl underlåter att utfärda sådant.[4] Såväl i 1909 års jordabalksbetänkande som i 1947 års åberopades emellertid att de remedier vilka enligt vad nyss antytts står köparen till buds inte vore tillräckliga. Likaväl som när det gällde underlåtenhet från säljaren att avträda fastigheten borde köparen ha valrätt emellan att, med vidhållande av köpet, framtvinga säljarens medverkan till lagfarten och att häva köpet. För att hävningsrätt skulle tillkomma köparen borde också i detta fall gälla, att dröjsmålet inte vore av bara ringa betydelse. Köparen borde vidare vara berättigad till ersättning för skada som vållats honom genom underlåtenheten eller dröjsmålet.[5] Lagtekniskt åstadkoms både i 1909 års jordabalksförslag och i 1947 års (liksom i jordabalksförslagen av år 1960 och 1963) den önskvärda legislativa lösningen genom en hänvisning till regleringen i den paragraf som avsåg säljarens underlåtenhet att avträda fastigheten. I propositionen godtogs vad som sålunda hade föreslagits.[6]

Här liksom i jämförliga sammanhang — se senast kommentaren till 13 § — gäller att hävningsrätten inte utesluter rätt till skadestånd.[7] Om köparen står fast vid köpet, är han berättigad att å köpeskillingen innehålla belopp svarande mot vad som kan tillkomma honom i skadestånd;[8] skulle skadeståndsfrågan ännu inte vara avgjord, torde han ha rätt att innehålla ett belopp svarande mot vad som kan beräknas utgå i skadestånd.

[3] Jfr LBs bet. 1908 s. 191 f., SOU 1947: 38 s. 201 och Vahlén, Fastighetsköp s. 166.
[4] Jfr LBs bet. 1908 s. 191, SOU 1947: 38 s. 201 och Vahlén, Fastighetsköp s. 166. — Ang. köparens rätt att innehålla köpeskillingen se NJA 1875 s. 403, 1879 s. 159 och 1911 s. 1.
[5] Se LBs bet. 1908 s. 191 f. och SOU 1947: 38 s. 201 f.
[6] Se prop. B s. 194 f. Ang. utformningen av lagrådsremissens version av paragrafen se prop. A s. 111; ang. lagrådets i prop. godtagna rekommendation av viss jämkning härav se prop. A s. 216 f.
[7] Jfr SOU 1947: 38 s. 207.
[8] Jfr LBs bet. 1908 s. 193 och SOU 1947: 38 s. 201.

15 §

Kan köparen i annat fall än som avses i 14 § icke erhålla lagfart, har han rätt att häva köpet och få ersättning för skada, om ej hindret mot lagfart beror av köparen eller var känt för honom när köpet slöts. Om skadan är av ringa betydelse, får köpet hävas endast om säljaren förfarit svikligt.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från den dag då tiden för sökande av lagfart utgick eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligt.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 18 § andra stycket i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 15 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Innehållet i paragrafen överensstämmer i sak med angivna motsvarigheter i jordabalksförslagen.[1]

I så måtto ansluter sig paragrafen naturligt till den nästföregående 14 § att jämväl förevarande paragraf befattar sig med en situation där hinder för lagfart föreligger. Medan 14 § emellertid rör lagfartshinder som vållas av säljarens underlåtenhet eller dröjsmål, är det i förevarande paragraf fråga om lagfartshinder av beskaffenhet att inte kunna avhjälpas av säljaren. Hindret kan inte heller avhjälpas av någon annan — åtminstone tills vidare är det inte möjligt att förskaffa köparen lagfart — och köpeobjektet vidlåds följaktligen av ett fel. Såsom berörts vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" inleder förevarande paragraf de s. k. felreglerna (15—19 §§); som likaledes angetts i nämnda sammanhang är förevarande paragraf närmare bestämt det första av de lagrum som innefattar regleringen av fall där fråga är om s. k. rättsliga fel hos köpeobjektet (15—17 §§).

Av den omständigheten, att lagfartshinder utav det slag som avhandlas i paragrafen har klassificerats såsom fel hos köpeobjektet, kan utan vidare slutas att paragrafen saknar tillämpning, när det förhållande som utgör lagfartshinder beror av köparen. Lika litet är paragrafen tillämplig när lagfartshindret var känt för köparen vid köpslutet. Hade köparen vetskap om hindret — han kände exempelvis till att säljarens egen lagfartsansökan hade förklarats vilande — måste köparen antas ha räknat med denna omständighet; han bör då inte härpå kunna grunda något anspråk gentemot säljaren. Bådadera de nu omförmälda begränsningarna i paragrafens tillämplighet framgår som synes uttryckligen av ordalagen i paragrafen. Sin huvudsakliga betydelse får denna i sådana fall där lagfartshindret består i bristande åtkomst för säljaren.[2]

Det har ansetts, att köparen bör vid lagfartshinder av den karaktär som pa-

[1] Ang. motiven till dessa se LBs bet. 1908 s. 192 och SOU 1947: 38 s. 202 f. Jfr prop. B s. 195 f..

[2] Jfr LBs bet. 1908 s. 192, SOU 1947: 38 s. 202, prop. B s. 196 och Vahlén, Fastighetsköp s. 178 f.

ragrafen avser vara berättigad att häva köpet och att fordra skadestånd. Hävningsrätten skall förutsätta, att den olägenhet som genom lagfartshindret förorsakas köparen inte är av allenast ringa betydelse; även om så skulle vara fallet, får köpet hävas, ifall säljaren förfarit svikligt. I samtliga dessa hänseenden överensstämmer konstruktionen med den i 12 §. Likaså däri att en frist för "väckande av talan" om hävning stipuleras.[3] Att en preskriptionsregel uppställs här i motsats till i 14 §, vilken ju också den tar sikte på en situation där hinder för lagfart föreligger, betingas av de artskilda premisserna för 14 § och förevarande paragraf. Ser man exempelvis på den mest typiska av de situationer som föranleder tillämpning av 14 §, nämligen den att säljaren utan skäl underlåter att utfärda köpebrev, ter det sig motiverat att risken för hävning finns kvar så länge säljaren framhärdar i sin underlåtenhet.[4]

Särskilt må påpekas att paragrafens tillämpning förutsätter ett kontrahenterna emellan bindande avtal. Där ett sådant avtal inte föreligger, blir allmänna eller speciella regler om ogiltighet av avtal tillämpliga. Ifall lagfartshindret för köparen består exempelvis däri, att säljaren var omyndig vid avtalets slutande och ingick avtalet utan erforderligt samtycke, äger köparen följaktligen inte åberopa stadgandena i förevarande paragraf. Köparens befogenheter är då att bestämma enligt 9 kap. 6 och 7 §§ föräldrabalken. Om ett avtal som blivit ingånget med förmyndaren, inte blir gällande på grund av att rättens samtycke vägrats, kommer stadgandet i 15 kap. 18 § samma balk till användning.[5]

Första stycket. *Första punkten.* Som redan anmärkts får paragrafen nog såsom dominant funktion att reglera fall där lagfartshindret består i bristande åtkomst för säljaren. Dennes äganderätt framstår ju då som oklar. Oavsett hur det verkligen förhåller sig med säljarens äganderätt, är det, med hänsyn till den betydelse köparen måste tillmäta möjligheten att erhålla lagfart på fastigheten, naturligt att han får häva köpet i denna situation. Köparen skall inte behöva inlåta sig på någon bedömning av äganderättsfrågan. Hävningsgrunden är med andra ord lagfartshindret som sådant. Vill köparen däremot utkräva hemulsansvar — av säljaren eller dennes fångesmän — är det nödvändigt för honom att kunna styrka, att säljaren inte var rätt ägare till fastigheten. Härom får hänvisas till vad som uttalas i kommentaren till 21 § här nedan.[6]

Med lagfartshinder avses alla hinder mot "full" lagfart, vare sig de medför att lagfartsansökningen avslås eller bara förklaras vilande. Uppskjuter inskrivningsdomaren lagfartsärendet till viss senare inskrivningsdag jämlikt 19 kap. 9

[3] Se paragrafens lydelse i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Trots släktskapen mellan de situationer varå paragraferna tar sikte är det sålunda inte i första hand mellan 14 och 15 §§ som likhet råder i fråga om konstruktionen; jfr uttalande i prop. B s. 195 f. Man kan också framhäva likheten mellan förevarande paragraf och 19 §, som just hänvisar till 12 § i konstruktivt avseende; jfr härom LBs bet. 1908 s. 192.

[4] Jfr prop. B s. 195 f.

[5] Jfr SOU 1947: 38 s. 202 f.

[6] Se prop. B s. 196.

§,[7] torde detta i och för sig inte medföra hävningsrätt. Kan köparen däremot visa, att det finns ett hinder mot lagfart, är han självfallet berättigad häva köpet enligt bestämmelserna i förevarande paragraf oberoende av om han sökt lagfart.[8]

Andra punkten. Här upptagna förbehåll beträffande fall då skadan är av "ringa betydelse" kan ibland utesluta hävningsrätt när lagfartshindret är av kort varaktighet. Under särskilda omständigheter kan hävningsrätten vara utesluten även när lagfartshindret är av längre varaktighet; såsom exempel kan anföras att köpet omfattar ett fastighetskomplex och hindret avser endast en däri ingående fastighet av obetydligt intresse för köparen. Med hänsyn till de olika aktuella förhållandena blir att bedöma, huruvida ett lagfartshinder som gäller bara någon av de i ett köp ingående fastigheterna berättigar köparen att häva avtalet enbart beträffande denna fastighet. Säljaren bör kunna motsätta sig ett partiellt hävande, om detta skulle medföra särskild olägenhet för honom.[9]

Andra stycket. Att preskriptionstiden i händelse lagfart inte blivit sökt bestämts att löpa från dagen då tiden för sökande av lagfart utgick har betingats av det angelägna i att hindra, att köparen genom underlåtenhet att söka lagfart förlänger den tid under vilken säljaren är underkastad äventyret att köpet hävs.[10] Som framgår gäller dock även härvidlag att preskription inte inträder, om säljaren förfarit svikligt.

Angående innebörden av preskriptionsbestämmelsen må i övrigt hänvisas till vad som anmärkts vid rubriken till förevarande underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser".[11]

16 §

Svarar fastigheten på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet, får köparen av köpeskillingen innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Om ej så mycket av köpeskillingen återstår att betala och säljaren icke erlägger skillnaden inom en månad efter tillsägelse, har köparen rätt att häva köpet och få ersättning för skada.

Avser inteckning i den överlåtna fastigheten även annan fastighet och förutsattes ej detta vid köpet, har köparen rätt att häva köpet och erhålla ersättning för skada, om ej säljaren inom en månad efter tillsägelse ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

[7] I prop. B s. 196 gjord hänvisning till 19 kap. 10 § torde rätteligen avse 19 kap. 9 §.
[8] Se prop. B s. 196.
[9] Se SOU 1947: 38 s. 202.
[10] Se SOU 1947: 38 s. 202.
[11] Jfr motsvarande hänvisningar vid 11 § andra st. andra p. och 12 §.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 17 § i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 samt upptar en i materiellt avseende i stort sett likartad reglering som nämnda motsvarigheter.

Att paragrafen ingår bland de s. k. felreglerna (15—19 §§) och närmare bestämt är den andra i ordningen av de paragrafer som befattar sig med s. k. rättsliga fel hos köpeobjektet (15—17 §§) har berörts redan vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser".

Förekomsten av penninginteckningar är en betydelsefull faktor vid avtal om överlåtelse av fast egendom. Vid försäljning av fastighet som belastas av penninginteckning bestäms visserligen köpeskillingens storlek utan hänsyn till inteckningen eller inteckningarna. Men dessa får i stället inverkan på sättet för likviden; det överenskommes att inteckningarna i den mån de är belånade och således inte kan överlämnas till köparen skall avräknas på köpeskillingen. I förevarande paragraf regleras sådana fall där fastigheten befinns på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt svara för högre belopp än som förutsattes vid köpet. Detta är händelsen inte bara då fastigheten vid köpslutet besvärades av inteckning utöver vad säljaren hade uppgett.[1] Så är också fallet då det föreligger misstag angående storleken av den borgenärsfordran för vilken inteckningen utgör pant, vidare då säljaren utfäst sig att låta döda någon i fastigheten gällande inteckning men inte föranstaltat därom och ytterligare då fastigheten blivit i tiden mellan köpeavtalet och köparens lagfartsansökan intecknad av säljaren.[2]

Utan att det direkt deklareras i lagtexten är utgångspunkten för regleringen i förevarande paragraf, att köparen äger räkna med att fastigheten vid försäljningen är fri från varje belastning av det ifrågavarande slaget, varför säljaren har skyldighet att upplysa köparen om avvikelse härifrån såvida inte köparen fått kännedom därom på annat sätt. Motsvarande utgångspunkt torde för övrigt gälla beträffande övriga paragrafer rörande oförutsedda rättsliga belastningar och oförutsedda rådighetsinskränkningar (17—18 §§). Det presumeras emellertid, att säljaren också kan göra utfästelse beträffande fastighetens beskaffenhet i angivna hänseenden. Se härom närmare vid 19 §.[3]

Kontrahenternas inbördes förhållanden i det läget, att den köpta fastigheten befinns svara för högre belopp än kontrahenterna vid köpslutet förutsatte, bör ses mot bakgrunden av hur innehållet i ett köpeavtal påverkas när kontrahenterna vid köpslutet utgår från riktiga uppgifter om inteckningsbelastningen och om storleken av de fordringar för vilka panträtt upplåtits. Dessa effekter av den för kontrahenterna kända intecknings- och fordringssituationen har redan antytts men må här belysas något närmare. Sedan köpeskillingen blivit bestämd, har kontrahenterna att genomföra en avräkning med hänsyn till inteck-

[1] Något som kan ha berott på antingen att fastigheten vid köpet besvärades av någon inteckning som inte uppgetts av säljaren eller att inteckning gällde för högre belopp än denne uppgett.
[2] Jfr LBs bet. 1908 s. 188 och 189, SOU 1947: 38 s. 208, prop. B s. 196 och Vahlén, Fastighetsköp s. 173 f.
[3] Se prop. A s. 217 och 221 (lagrådets utl.). Jfr SOU 1947: 38 s. 212 f.

nings- och panträttsbelastningen. Om ett pantbrev innehas av säljaren, överlämnar denne handlingen till köparen i den mån pantbrevet inte skall ligga som säkerhet för säljarens kredit till köparen. När pantbrevet överlämnas till köparen, blir någon avräkning över huvud taget inte aktuell. Köparen får betala hela köpeskillingen trots inteckningsbelastningen men kommer å andra sidan i besittning av pantbrevet såsom ägarhypotek.[4] Om pantbrevet innehas av borgenär på grund av panträttsupplåtelse, torde som regel borgenärens fordran jämte ränta fram till den dag, från vilken köparen skall svara för räntebetalningen, komma att avräknas på köpeskillingen. I den mån borgenärens fordran understiger pantbrevets belopp, uppkommer också i detta fall ett ägarhypotek för köparen. Här kan man tänka sig att även ägarhypoteket avräknas, något som skulle innebära att säljaren i motsvarande mån lämnar kredit. Det normala förfarandet är emellertid, att enbart den aktuella kapitalfordringen jämte ränta avräknas. Där intecknat kapitalbelopp i enlighet med vad sist nämnts inte blir avräknat, kompenseras köparen ju genom att han kan tillgodoföra sig viss del av pantbrevets belopp såsom ägarhypotek.[5]

Enligt vad som var gällande rätt före JBs ikraftträdande[6] ansågs köparen, om fastigheten efter köpslutet befanns svara för högre belopp än som hade förutsatts vid köpet, berättigad att på köpeskillingen avräkna det som på grund därav kunde komma att utgå ur fastigheten, d. v. s. kapital och därutöver ränta för två år;[7] skulle säljaren sedermera överlämna inteckningshandlingen i fråga eller låta döda inteckningen, blev köparen skyldig att betala den sålunda innehållna delen av köpeskillingen.[8] Om det överskjutande beloppet var större än vad som återstod oguldet av köpeskillingen och köparen följaktligen saknade möjlighet att skydda sig genom avräkning på köpeskillingen, var köparen berättigad att häva köpet och erhålla skadestånd.[9]

I fråga om tillrättaläggandet av köpekontrahenternas mellanhavanden, när fastigheten efter köpslutet befinns svara för högre belopp än som förutsatts vid köpet, gick jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 i allt väsentligt ut på ett accepterande av det som enligt vad nyss antytts var dåtida gällande rätt. Bärande tankegångar i motiven var att det i situationer, då fastighetens ansvar på grund av inteckning avviker i en för köparen oförmånlig riktning från vad som förutsattes vid köpet, inte skäligen kan fordras att köparen ändå skall erlägga köpeskillingen för att sedermera — när fordringsägaren gör anspråk på betalning ur fastigheten — återkräva av säljaren vad han nödgats utge till fordringsägaren; köparen borde i stället på köpeskillingen få avräkna vad som kunde komma att tas ut ur fastigheten utöver det vid köpet förutsatta. Likaså framhölls i respektive motiv att om det överskjutande beloppet är

[4] Ang. begreppet ägarhypotek se 6 kap. 2 § andra st. och 9 §.
[5] Jfr prop. B s. 197 f.
[6] Se härom LBs bet. 1908 s. 189 f., SOU 1947: 38 s. 209, prop. B s. 196 f. och Vahlén, Fastighetsköp s. 174 ff.
[7] Se NJA 1881 s. 380, 1883 s. 65, 1886 A 156, 1906 A 523, 1907 A 416 och 1910 s. 636 samt SvJT 1919 rf s. 50. Jfr NJA 1892 s. 145, 1917 s. 476 och 1930 s. 594.
[8] Se NJA 1883 s. 65.
[9] Se NJA 1904 s. 110.

större än vad som återstår obetalt av köpeskillingen, köparen saknar möjlighet att skydda sig genom avräkning på köpeskillingen; i dessa fall borde köparen därför äga rätt att häva köpet och erhålla skadestånd. Dock borde säljaren ha möjlighet att förebygga hävning genom att erlägga skillnaden mellan det överskjutande inteckningsbeloppet och återstoden av köpeskillingen; ett villkor för att hävningsbefogenheten härigenom förfölle skulle vara att betalningen skedde, enligt 1909 års förslag på anfordran och enligt de senare förslagen inom en månad efter tillsägelse från köparen.[10]

Dessa betraktelsesätt är grundläggande också för den slutliga regelavfattningen i JB. Vad som förordades i de nu redovisade jordabalksförslagen går sålunda igen i förevarande paragrafs första stycke, vilket ger bestämmelser för det fall att fastigheten svarar för högre belopp än vad kontrahenterna utgick ifrån. Andra stycket i paragrafen, vilket är en under departementsbearbetningen tillkommen nykonstruktion, behandlar den situationen, att en inteckning i efterhand befinns avse också fastighet som inte omfattades av köpet. Redan i detta sammanhang må förtydligas att första stycket gäller såväl situationer med gemensamma inteckningar som situationer med inteckningar i endast en fastighet, medan andra stycket däremot avser enbart vissa situationer med gemensamma inteckningar, nämligen sådana alltså där det i efterhand konstateras att köpeobjektet var genom gemensamt inteckningsansvar sammanbundet med annan fast egendom.

I anslutning till regleringen i förevarande paragraf bör nämnas att köparen inte utan vidare är berättigad att utgå ifrån att den förvärvade fastigheten är fri från sådana ekonomiska belastningar som enligt lag kan åvila fast egendom; särskilt gäller det sagda beträffande skatter och andra belastningar av offentligrättslig karaktär.[11]

Vid den avräkning till följd av fastighetens ansvar på grund av inteckning eller panträttsupplåtelse som enligt köpeavtal skall äga rum vid köpeskillingslikviden kan det förstås inträffa att köparen genom något förbiseende erhåller större avdrag än som rätteligen tillkommer honom. I sådant fall föreligger en s. k. missräkning, och säljaren kan följaktligen, med stöd av 10 § 5 mom. förordningen den 10 augusti 1877 (nr 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall, av köparen utkräva det resterande beloppet; denna rätt är naturligtvis i och för sig oberoende av att säljaren kan ha utfärdat köpebrev eller annat kvitto på köpeskillingen. Någon bestämmelse i detta ämne har inte ansetts behövlig i JB.[12]

Första stycket. *Första punkten.* För att ge klart uttryck åt att fråga är inte bara om misstag beträffande inteckningsansvaret utan också om misstag beträffande storleken av borgenärens fordran begagnar lagtexten såsom synes lokutionen:

[10] Se LBs bet. 1908 s. 189 f. och SOU 1947: 38 s. 208 ff.
[11] Se Vahlén, Fastighetsköp s. 176 och NJA 1932 A 33 (ersättning för gatumark). Jfr kommentaren till 18 § i vad där berörs rådighetsinskränkningar vilande direkt på bestämmelse i lag eller annan författning.
[12] Se LBs bet. 1908 s. 188 f., SOU 1947: 38 s. 210 och prop. B s. 201.

"Svarar fastigheten på grund av inteckning[13] eller upplåtelse av panträtt för högre belopp — — —."[14]

Misstaget i fråga om storleken av inteckningsbelastningen eller av borgenärens fordran skall, såsom avhandlats inledningsvis vid förevarande paragraf och såsom utvisas av lagtexten, innebära att det verkliga läget representerar en avvikelse från vad "som förutsattes vid köpet". Fastän denna formulering i sin neutrala utformning förefaller att i samma mån syfta på bäggedera köpekontrahenterna, är uppenbarligen det i egentlig mening relevanta vad som köparen förutsatt; inledningsvis har betonats att den principiella utgångspunkten för paragrafen är att köparen äger räkna med frånvaron av varje annan belastning än som han erhållit kännedom om. Ett särskilt skäl för att här begagna en neutral formulering med inriktning på båda kontrahenterna är ju å andra sidan att intecknings- och fordringsbelastningen nödvändigtvis måste prägla kontrahenternas överenskommelse om sättet för likvidens erläggande och att en gemensam uppfattning om belastningens förutsatta storlek följaktligen regelmässigt redovisas i köpehandlingen. I spörsmålet, huruvida och i vad mån likviden skall påverkas av existerande intecknings- eller fordringsbelastningar, råder med andra ord nästan ofrånkomligen överensstämmelse mellan vad som förutsätts av den ene kontrahenten och vad som förutsätts av den andre; det samstämmigt förutsatta avspeglas i köpehandlingen. Särskilt bör understrykas att köparen inte behöver vara i god tro för att kunna åberopa förevarande regel; något krav på god tro kan inte anses vara innefattat i den här uppmärksammade formuleringen "— — — som förutsattes vid köpet".[15] Köparen torde kunna föra talan i anledning av ifrågavarande slags avvikelse, även om han av gravationsbevis kunnat själv skaffa sig upplysning om inteckningsbelastningen. Talerätt synes rentav kunna föreligga också när han haft vetskap om

[13] Motsvarande paragraf i 1909 års förslag avsåg inte bara inteckning för panträtt utan också inteckning för rätt till årlig ränta, inteckning för rätt till avgäld och inteckning för rätt till födoråd; se härom LBs bet. 1908 s. 190. Den motsvarande paragrafen i 1947 års förslag hade samma syftning som den i 1909 års med undantag av att inteckning för födorådsrätt inte inbegreps; se SOU 1947: 38 s. 209 f. I motsvarande paragraf i 1960 års respektive 1963 års versioner var tillämpningsområdet förträngt till att avse enbart inteckning för panträtt; för att tydliggöra detta talade lagtexten uttryckligen om "intecknad panträtt" respektive "panträtt som tillkommit genom inteckning". Se därom jämväl SOU 1960: 25 s. 94 och SOU 1963: 55 s. 349. Använd i JB kan termen inteckning inte uppfattas på annat sätt än som avseende inskrivning av visst penningbelopp för åstadkommande av en panträtt; se 6 kap. 1 § första st.

[14] Se prop. B s. 199. Som där framgår var motsvarande lokution i 1960 års jordabalksförslag: "Finnes fastigheten på grund av intecknad panträtt häfta för högre belopp — — —." Jfr i ämnet vad som anmärkts i nästföregående not.

[15] Jfr 18 § där lokutionen "— — — hade skäl att förutsätta" får anses ge uttryck för kravet på god tro och sålunda vara synonym med exempelvis den i 17 § formulerade definitionen på god tro, nämligen "— — — (inte) ägde eller bort äga kännedom". Se kommentaren till 18 § samt prop. A s. 218. Ett särfall beträffande vilket Vahlén ifrågasätter, om inte köparen bör vara i god tro för att kunna åberopa förevarande paragraf, behandlar han i sitt arbete Fastighetsköp å s. 176; jfr härvidlag not 32 å s. 377 här nedan.

belastningen men denna av någon orsak ändå inte skolat enligt köpehandlingen avräknas på köpeskillingen.[16]

Om avvikelsen från vad "som förutsattes vid köpet" består i att borgenärens fordran var större än säljaren angav — denne trodde exempelvis att han gjort större amorteringar än som i verkligheten skett — blir avräkningen mycket enkel; köparen får enligt förevarande regel avräkna ett belopp motsvarande den ytterligare fordran för vilken fastigheten befinns svara. Avräkningsförfarandet blir alltså i detta fall detsamma som om kontrahenterna hade vid köpet utgått från korrekta uppgifter angående borgenärens fordran. Hänför sig felet i stället till att kontrahenterna — eller åtminstone köparen — inte kände till att fastigheten svarade på grund av viss inteckning eller förelåg misstag i fråga om storleken av ett pantbrevs kapitalbelopp, blir avvecklingen av kontrahenternas mellanhavanden mera komplicerad. Förfaringssättet kan nämligen inte utan vidare bli detsamma som skulle ha tillämpats, om båda kontrahenterna hade vid köpslutet känt till själva inteckningsansvarets omfattning. Skälet härtill är att man inte kan begära, att köparen skall utan särskilt åtagande låta sig nöjas med att avräkna endast borgenärens kapitalfordran jämte ränta, om det finns ett överhypotek på pantbrevet. Enligt JBs gestaltning av panträtten avser panträttsupplåtelsen till borgenären normalt även överhypoteket, och detta är därför inte utan vidare åtkomligt för den nye fastighetsägaren annat än genom andrahandspantsättning. En sådan utväg är inte likvärdig med möjligheten att utnyttja hypoteket för direkt pansättning. Vad som kommer i fråga, när misstaget hänför sig till existensen av viss inteckning eller storleken av dess kapitalbelopp, är således att tillåta köparen göra avräkning av hela det intecknade beloppet även om borgenärens aktuella fordran skulle vara lägre.[17]

Vissa frågeställningar beträffande avräkning vilka speciellt anknyter till att den inte förutsedda inteckningsbelastningen utgörs av en gemensam inteckning som köpeobjektet svarar primärt eller subsidiärt för belyses i kommentaren till andra stycket.

Enligt gällande rätt före JBs ikraftträdande hänförde sig avräkningsbefogenheten såsom framgått till kapitalbeloppet jämte två års ränta. Samma omfattning avsågs avräkningsbefogenheten skola ha enligt jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963. Med den slutliga utformningen av panträtten i JB är det givet att avräkningen kommer att omfatta kapitalfordringen jämte s. k. tillägg enligt 6 kap. 3 § om 15 procent. I propositionen uttalades att man torde i sammanhanget böra bortse från den i tillägget ingående s. k. utmätningsräntan.[18]

[16] Se Vahlén, Fastighetsköp s. 175.
[17] Se prop. B s. 198 f.
[18] Se prop. B s. 199. Ifrågavarande tillägg enligt 6 kap. 3 § får inte "överstiga femton procent av fordringens inom pantbrevets belopp liggande kapitalbelopp jämte sex procent årlig ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skall fördelas". Det är denna sist angivna beståndsdel om sex procent årlig ränta som avses med uttrycket utmätningsräntan.

Den köparen medgivna avräkningsrätten vid oförutsett inteckningsansvar är inte såsom skulle vara fallet med ett verkligt avdrag på köpeskillingen avsedd att slutligt avstämma kontrahenternas mellanhavanden. Om säljaren överlämnar pantbrevet eller låter döda inteckningen eller på annat sätt åstadkommer att inteckningsbelastningen blir sådan som förutsattes vid köpet, är köparen skyldig att betala det belopp som avräknats; såsom framgått var detta innebörden även av vad som före JBs ikraftträdande betraktades såsom gällande rätt på området. Det ligger i sakens natur, att köparen inte får motverka säljaren i dennes strävan att ordna inteckningsförhållandena. Eftersom köparens avräkningsrätt alltså inte är en rätt till avräkning i vanlig mening, ansågs det vid departementsbearbetningen vara mera adekvat att beteckna hans befogenhet som en rätt att "innehålla" viss del av köpeskillingen. Som synes är det denna term som kommit till begagnande i lagtexten.[19]

Andra punkten. Så länge det belopp som köparen äger enligt första punkten innehålla ryms inom den oguldna delen av köpeskillingen, är köparen skyddad. Är beloppet högre, får köparen häva köpet. Säljaren bereds dock möjlighet att förebygga ett hävande genom att inom en månad efter tillsägelse erlägga skillnaden. Härmed bör naturligtvis likställas att han överlämnar pantbrevet eller låter döda inteckningen. Kommer köpet att hävas, har köparen också rätt att erhålla ersättning för skada.[20]

I propositionen finns redovisade vissa överväganden av departementschefen i spörsmålet, huruvida det måhända kan tänkas fall där köparen genom oförutsedd inteckningsbelastning som så att säga ryms inom den oguldna delen av köpeskillingen kan drabbas på ett sätt som inte blir tillräckligt kompenserat genom en rätt att innehålla motsvarande belopp av köpeskillingen. Departementschefen ventilerade därvid frågeställningen, huruvida köparen kanske borde i sådana fall få häva köpet såsom ett alternativ till möjligheten att innehålla del av köpeskillingen. Såsom exempel på situationer där en alternativ hävningsrätt kunde diskuteras anförde han det fallet, att ett lån som köparen inte kände till vore bundet på mycket lång tid och på oförmånliga villkor. Enligt departementschefens mening måste emellertid frågan om hävning i fall som de nu avsedda bedömas mot bakgrunden av den restriktiva inställning till sagda påföljd som kännetecknade JB i övrigt. I själva verket kunde köparen knappast heller anses vara så utlämnad som det vid första anblicken kunde tyckas. En köpare som ville skydda sig mot risken av en oförutsedd inteckningsbelastning hade för det första möjlighet att ta del av gravationsbevis. Om sådant bevis av någon anledning inte funnes tillgängligt eller köparen ville skydda sig mot senare uppkomna belastningar, kunde han avkräva säljaren en uttrycklig garanti angående fastighetens inteckningsbelastning.[21] Detta tillvägagångssätt finge anses vara ganska vanligt. Om olägenheterna med en oförutsedd inteckningsbelastning vore väsentliga, kunde säljaren vidare efter om-

[19] Se prop. B s. 199. Ordet innehålla användes jämväl i motiven till motsvarande paragraf i 1909 års jordabalksförslag, vilka motiv för övrigt betecknade köparens befogenhet att innehålla såsom en retentionsrätt; se LBs bet. 1908 s. 189.
[20] Se prop. B s. 199.
[21] Se härom 19 § jämte kommentar.

ständigheterna ofta göras ansvarig enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Köparen kunde då ha rätt att frånträda avtalet. Med hänsyn till det anförda ansåge departementschefen inte erforderligt att införa någon allmän regel om rätt till hävning i fall av detta slag.[22]

Nämnas bör att paragrafen inte innefattar någon reglering angående den situationen, att köparen vill vidbli köpet, trots att det belopp som han har rätt att innehålla inte ryms inom den obetalda delen av köpeskillingen och säljaren inte erlägger skillnaden. Huruvida köparen i sådant fall kan tvinga säljaren till betalning är osäkert. Köparen bör dock kunna kräva säljaren på belopp som köparen sedermera fått utge till någon borgenär.[23]

Andra stycket. Såsom angetts inledningsvis vid förevarande paragraf rör regeln i detta stycke den situationen, att det efter köpslutet konstateras att köpeobjektet var genom gemensamt inteckningsansvar sammanbundet med annan fast egendom. Överlåtelsen kan exempelvis ha avsett en avstyckad fastighet som graveras av inteckningar i stamfastigheten. Med JBs konstruktion av panträtten är en sådan fastighet praktiskt taget otjänlig som köpeobjekt. Detta betingas av den i 22 kap. 2 § andra stycket tredje punkten intagna regeln att, om panträttsansökan angår fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning, ansökningen måste avse samma fasta egendom som inteckningen och får inte därjämte avse fastighet som inte svarar för inteckningen. Regeln föranleder, att den i exemplet figurerande avstyckade fastigheten inte kan exploateras ekonomiskt — inte kan utnyttjas såsom kreditsäkerhet — så länge inteckningsgemenskapen med stamfastigheten kvarstår. Förlagan till regeln fanns i jordabalksutredningens reviderade jordabalksförslag av år 1963,[24] och såsom utredningen framhöll i sina motiv till regeln kommer den att helt i enlighet med lagstiftarens intentioner framdriva de önskvärda uppdelningarna och relaxationerna av det gemensamma inteckningsansvaret när en av komponenterna i gemenskapskomplexet försäljs för sig.[25] Att överlåta komponenten alltjämt bunden av det gemensamma inteckningsansvaret vore alltså att skapa en helt omöjlig belägenhet för köparen, något som kommer att stå helt klart även för gemene man när JBs panträttsregler börjat tillämpas. Skulle trots allt en köpare hamna i en dylik belägenhet, krävs inte någon särskild bestämmelse i JB för att lösa honom från förvärvet. Såsom uttalades av departementschefen i det vid första stycket andra punkten återgivna anförandet, kan säljaren, om olägenheterna med en oförutsedd inteckningsbelastning är väsentliga, göras ansvarig enligt allmänna avtalsrättsliga regler, varvid köparen kan berättigas frånträda avtalet. Med avseende på nu diskuterade situation är det uppenbart, att köparen även utan varje stöd i JBs 4 kap. skulle ha rätt att häva köpet. Till följd härav saknade jordabalksutredningen anledning att komplettera 4 kap. 17 § i 1960 års jordabalksförslag med en hävningsbestämmelse som tog sikte på situationen i fråga.[26] Att LB i sitt jordabalksförslag av år 1947 (1960)

[22] Se prop. B s. 199 f.
[23] Se prop. B s. 200.
[24] I 8 kap. 3 § andra st.; se prop. B s. 1092.
[25] Se SOU 1963 : 55 s. 448.
[26] Departementschefen synes ha varit av annan mening; se prop. B s. 200 f.

inte hade anledning överväga behovet av en hävningsregel på denna punkt sammanhänger ju med att sagda jordabalksförslag inte medgav gemensamma inteckningar.[27] Enligt 1909 års jordabalksförslag skulle däremot gemensamma inteckningar tillåtas; att en hävningsregel av detta slag inte heller behövde diskuteras såvitt angick det förslaget förklaras av att någon bestämmelse motsvarande den i 22 kap. 2 § andra stycket andra punkten JB inte alls fanns medtagen i 1909 års förslag.

Mot bakgrunden av det nu utvecklade torde det stå klart att hävningsregeln i förevarande stycke knappast har egentlig konstitutiv betydelse. Det väsentliga i stycket synes i stället vara den begränsning i hävningsrätten som stipuleras; hävningsrätten är som framgår knuten till förbehållet, att säljaren inte inom en månad efter tillsägelse ombesörjt vad han skulle ha klarat av i samband med köpslutet, nämligen att det gemensamma ansvaret blivit upplöst. Antingen kan säljaren därvid föranstalta om att inteckningen uppdelas (genom en kombination av heldödning och nyinteckning)[28] eller också kan han låta relaxera inteckningen med resultat att köpeobjektet frigörs från sitt ansvar.[29] I vissa lägen kan det vara en praktisk utväg att genom relaxation frigöra, inte köpeobjektet utan den eller de andra komponenterna i komplexet av samintecknade fastigheter.[30] Lagtexten lämnar utrymme för alla dessa variationer.

Av den föregående framställningen i anslutning till detta stycke i paragrafen torde tillräckligt tydligt ha framgått att regleringen i stycket är exklusivt betingad av den speciella föreskriften i 22 kap. 2 § andra stycket tredje punkten, däremot inte av själva förekomsten som sådan av gemensamma inteckningar. Skulle det vara känt för båda kontrahenterna, att köpeobjektet vore genom gemensamt inteckningsansvar bundet vid annan eller andra fastigheter, men skulle den eller de gemensamma inteckningarna uppgå till större belopp än vad köparen förutsett eller förelåge misstag angående storleken av den borgenärsfordran för vilken gemensam inteckning utgjorde pantsäkerhet, är i och för sig bestämmelserna i förevarande paragrafs första stycke att tillämpa.[31] Köparen synes därvid berättigad att innehålla hela det belopp som kan komma att tas ut ur fastigheten, även om ansvarigheten är endast subsidiär.[32] Nu antydda problematik synes emellertid bara vara av teoretiskt intresse, eftersom det av skäl som ovan redovisats ter sig verklighetsfrämmande att köpare av fast egendom skulle vara införstådd med att den förvärvade egendomen vore genom gemensamt inteckningsansvar bunden vid annan fast egendom; är köparen inte införstådd med att så är förhållandet, blir ju som sagt förevarande paragrafs andra stycke att tillämpa.

[27] Jfr SOU 1947: 38 s. 209 och prop. B s. 197.
[28] Jfr prop. A s. 414.
[29] Ang. relaxation se 22 kap. 11 §.
[30] Se prop. A s. 217 f. (lagrådets utl.).
[31] Jfr liknande uttalande i prop. B s. 200.
[32] Se LBs bet. 1908 s. 189 och prop. B s. 200. Inom rättslitteraturen har dock viss tvekan ang. avräkningsrätten i fall av enbart subsidiärt ansvar gjort sig förspord; se Vahlén, Fastighetsköp s. 176, även not 40.

17 §

Besväras fastigheten av annan rättighet än som avses i 16 § utan att köparen vid köpet ägde eller bort äga kännedom därom, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Första stycket gäller även när annan än säljaren ägde byggnad eller annat som, om det är i samme ägares hand som fastigheten, enligt lag hör till denna samt köparen var i god tro vid köpet.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 16 § i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 18 § första stycket i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Såsom utvisats av framställningen vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" ingår paragrafen bland de s. k. felreglerna (15—19 §§) och är närmare bestämt den tredje i ordningen av de paragrafer som befattar sig med s. k. rättsliga fel hos köpeobjektet (15—17 §§). Paragrafen behandlar sådana rättsliga fel som består antingen i att fastigheten — utöver vad som förutsatts vid köpet — besväras av annan rättighet än som avses i 16 § eller i att annan än säljaren hade äganderätten till byggnad eller annat som, om det är i samma hand som fastigheten, enligt lag hör till denna.

Utgångspunkten för regleringen är jämväl i förevarande hänseenden — jämför vad som anmärkts i kommentaren till 16 § — att köparen skall äga räkna med att fastigheten vid försäljningen är fri från varje belastning eller reservation av de ifrågavarande slagen, varför säljaren har skyldighet att upplysa köparen om avvikelse härifrån såvida inte köparen fått kännedom därom på annat sätt. Det presumeras emellertid, att säljaren också kan göra utfästelse beträffande fastighetens beskaffenhet i angivna hänseenden. Se härom vid 19 §.[1]

Första stycket. Det i 1909 års jordabalksförslag upptagna stadgandet i ämnet (4 kap. 16 § första st.) innebar att, om säljaren vid köpet inte hade uppgett nyttjanderätt eller rätt till servitut eller undantag som förut upplåtits till annan och kunde göras gällande mot köparen, denne skulle, om han var i god tro när köpet slöts, äga rätt till avdrag på köpeskillingen samt till skadestånd ävensom, under vissa betingelser, rätt att häva köpet.[2] Den sålunda föreslagna regleringen vann principiell anslutning i 1947 års jordabalksförslag. Enligt vad som uttalades i motiven hade regleringen emellertid synts böra omfatta inte bara de i 1909 års förslag angivna sakrättstyperna utan varje begränsad rätt av annan art än inteckning.[3] Avfattningen av ifrågavarande lagtext i 1947 års förslag (4 kap. 18 § första st. första p.) blev på grund härav den följande: "Finnes fastigheten, utan att sådant förutsattes vid köpet, vara besvärad av annan begränsad rätt än i 17 § avses, njute köparen, om han var i god tro när köpet slöts, avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; han må ock häva

[1] Se prop. A s. 217 och 221 (lagrådets utl.). Jfr SOU 1947: 38 s. 212 f.
[2] Ang. motiven se LBs bet. 1908 s. 186 ff.
[3] Se SOU 1947: 38 s. 210 ff.

köpet efter ty i 12 § sägs."[4] Uti jordabalksförslagen av år 1960 och 1963 var lydelsen praktiskt taget densamma som i 1947 års förslag.[5] Propositionen godtog i sak vad som sålunda hade förordats i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.[6] Den slutliga lydelsen har tillkommit i enlighet med en rekommendation från lagrådets sida.[7] Regeln torde i allt väsentligt överensstämma med vad som ansågs vara gällande rätt före JBs ikraftträdande.[8]

Stadgandet rör som synes den situationen, att fastigheten befinns vara besvärad av "annan rättighet än som avses i 16 §". Uti 16 § är ju fråga om panträtt. Förevarande stadgande hänför sig alltså till förefintligheten av andra begränsade sakrätter än panträtt. Härvidlag anmäler sig i första hand de i JB reglerade begränsade sakrätterna, nämligen nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. Men stadgandet får anses i princip tillämpligt också på andra, i JB inte reglerade rättigheter. Exempelvis inbegrips under dess giltighet sådana servitut som tillkommit vid fastighetsbildning eller genom expropriation.[9] Till spörsmålet om det berättigade i att uti detta sammanhang ta med fastighetsbildningsservituten återkommer framställningen i det följande. — Fastän stadgandet närmast har sin inriktning på det fallet, att rättigheten var upplåten redan när köpet slöts, bör hinder inte möta att under stadgandet inbegripa även det fallet, att en efter köpslutet av säljaren upplåten rättighet, till följd av den prioritet som kunnat uppkomma genom tidigare inskrivningsansökan, blir gällande mot köparen. Att, såsom förutsattes vid utarbetandet av 1909 års jordabalksförslag,[10] låta ett dylikt fall bedömas enligt regeln om köpares rätt när fastigheten efter köpslutet försämrats genom säljarens vanvård eller vållande — 12 § — framstår såsom mindre naturligt, eftersom det ifrågavarande felet är av rättslig natur.[11]

En förutsättning för att stadgandet skall bli tillämpligt är givetvis att rättigheten verkligen blir gällande mot köparen; premissen är ju att fastigheten "besväras" av rättigheten. Går köparen med på att respektera rättigheten, fastän han inte är rättsligt uppfordrad därtill, äger han inte under åberopande härav utnyttja de möjligheter som stadgandet tillhandahåller. Beträffande betingelserna för att köparen är rättsligt uppfordrad att respektera rättighet av

[4] Såsom framgått i det föregående utgjorde 4 kap. 12 § i 1947 års förslag en motsvarighet till 4 kap. 12 § JB, medan 4 kap. 17 § i 1947 års förslag motsvarade 4 kap. 16 § JB.

[5] Jfr SOU 1960: 25 s. 94 samt not 13 å s. 373 här ovan.

[6] Se prop. B s. 203. I lagrådsremissen hade lagtexten följande lydelse (se prop. A s. 111): "Besväras fastigheten av annan rättighet än som avses i 16 § och var köparen i god tro vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning."

[7] Se prop. A s. 218.

[8] Se prop. B s. 203 och Vahlén, Fastighetsköp s. 177. Möjligen skall dock härvidlag göras ett förbehåll beträffande jorddelningsservitut; se därom den följande framställningen.

[9] Att JB inte äger direkt tillämpning å dylika servitut framgår av 14 kap. 1 § tredje st.

[10] Se LBs bet. 1908 s. 188.

[11] Ang. nu behandlade frågeställningar om vilka belastningar som avses med förevarande stadgande se SOU 1947: 38 s. 210 och 213 samt prop. B s. 203.

förevarande slag vilken avhandlas i JB får hänvisas till 7 kap. 11—14 §§. Såsom där utvisas gäller rättigheten alltid mot köparen, om rättigheten är förbehållen vid köpet, om den är inskriven eller om köparen är i ond tro; oavsett förbehåll, inskrivning eller ond tro gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot köparen, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före köpet.[12]

Det för regelns tillämpning uppställda rekvisitet, att köparen skall vara i god tro visavi rättighetens existens, är i den slutliga lagtextsversionen såsom framgår uttryckt med orden att köparen vid köpet inte "ägde eller bort äga kännedom" om rättigheten.[13] Innebörden av rekvisitet god tro har blivit ingående belyst av LB i 1947 års jordabalksbetänkande.[14] Därvid framhöll LB inledningsvis att, om köparen vid köpet haft kunskap om att fastigheten besvärades av viss rättighet, han självfallet inte sedermera skall kunna göra gällande, att förekomsten av denna rättighet utgör ett fel av beskaffenhet att kunna påtalas enligt förevarande stadgande.[15] För att undgå ansvarighet i detta hänseende behövde säljaren alltså endast upplysa köparen om rättighetens tillvaro. Någon anledning att här kräva, att uppgiften skulle lämnas i köpehandling eller eljest skriftligen, förelåge inte, underströk LB. Även om uppgiften lämnades muntligen, vore den ägnad att bibringa köparen den nödiga kunskapen om rättighetens existens. Säljaren kunde för övrigt fullgöra sin upplysningsplikt utan att behöva uttryckligen nämna något om rättigheten. Det vore uppenbarligen tillräckligt, att han tillhandahölle köparen ett gravationsbevis vari rättigheten funnes upptagen. Tydligt vore emellertid att, om köparen skulle bestrida att han vid köpet haft kunskap om rättighetens tillvaro, det måste ankomma på säljaren att styrka att han lämnat vederbörlig upplysning eller att köparen på annat sätt bibringats dylik kunskap, betonade LB. Härefter gick LB närmare in på själva spörsmålet, under vilka omständigheter en köpare som inte haft kunskap om rättigheten skulle kunna anses ha bort inse rättighetens tillvaro. Kravet på att köparen inte ens bort inse rättighetens existens finge praktisk betydelse särskilt i sådana fall, då ett utåt synligt besittningsförhållande gåve köparen anledning att förvissa sig om, huruvida besittningen vore grundad på en rättighet av vilken köparen skulle bli bunden. Ett arrende- eller hyresavtal som upprättats skriftligen bleve, under förutsättning att tillträde hade ägt rum, bindande för ny ägare oberoende av inskrivning. Hade köparen vid sitt köp inte haft kännedom om nyttjanderätten, måste han alltså vända sig mot säljaren, om han ansåge sig lidande till följd av nyttjanderättens bestånd. Tydligt vore emellertid att i dylikt fall omständigheterna vid köpet merendels hade varit sådana, att köparen rimligtvis hade bort inse nyttjanderättens existens. Kravet på god tro uppfylldes inte heller av den som efter att ha köpt ett hus ville väcka något anspråk med anledning av att säljaren inte hade upplyst honom om att en hyresgäst komme att bo kvar i huset. Även en servitutsrätt kunde utövas under så pass markanta former, att den

[12] Jfr prop. B s. 203.
[13] Jfr kommentaren till 18 §.
[14] Se även Vahlén, Fastighetsköp s. 177 f.
[15] Jfr NJA 1885 s. 339 samt 1892 s. 3 och 113.

som köpte fastigheten borde inse servitutsrättens existens. Att uppställa såsom allmän regel att rättighetshavarens besittning uteslöte god tro hos köparen vore dock att gå för långt. Också vad anginge arrende- eller hyresrätt vore naturligtvis fall tänkbara, där det inte rimligen hade kunnat begäras av köparen, att denne vid sin undersökning av fastigheten skolat själv märka besittningsförhållandet eller förstå dess rättsliga bakgrund. Huruvida köparen skulle anses vara i god tro eller inte bleve alltså här såväl som eljest en fråga som finge överlämnas till besvarande av rättstillämpningen från fall till fall. En mängd omständigheter kunde vid dylik bedömning tänkas få betydelse. Gällde tvisten exempelvis servitutsrätt, finge en sådan omständighet som att servitut av det föreliggande slaget vore i orten vanligt vid den ifrågavarande fastighetstypen anses ibland kunna verka utslagsgivande. En fråga av mera allmängiltig innebörd — fortsatte LB — vore den huruvida god tro hos köparen skulle anses utesluten redan i och med att rättigheten hade blivit föremål för inskrivning. Kunskap om rättighetens tillvaro kunde köparen i dylikt fall erhålla genom beställning av gravationsbevis eller genom egen granskning av fastighetsboken. Därmed vore emellertid inte avgjort att det också borde vara ett åliggande för köparen att på dylikt sätt utnyttja fastighetsboken såsom upplysningskälla. I överensstämmelse med vad som hade uttalats i motiven till 1909 års jordabalksförslag[16] ville LB fastmera förutsätta att — när inte annat framginge av omständigheterna — det inte vore köparen utan säljaren som skulle anskaffa gravationsbeviset.[17] Hade säljaren underlåtit att upplysa om existensen av en viss rättighet, skulle alltså den omständigheten att rättigheten vore inskriven i allmänhet inte kunna frita säljaren från ansvarighet enligt förevarande paragraf. Vad som sålunda hade anförts i fråga om inskrivning i fastighetsboken syntes äga giltighet även beträffande publicitet av annat slag. Väl hade i rättspraxis den meningen yppats, att ett jorddelningsservitut vunne sådan offentlighet genom delningsförrättningen, att den som sedermera köpte fastigheten inte kunde på tillvaron av servitutet grunda något anspråk mot säljaren i anledning av köpet.[18] Denna uppfattning ansåge sig LB inte kunna dela. Att handlingarna från en jorddelningsförrättning innefattade upplysning om ett servitut innebure inte i och för sig en mera effektiv publicitet än servitutets inskrivning i fastighetsbok. Köparen borde sålunda kunna anses vara i god tro, om inte förrättningshandlingarna varit omedelbart tillgängliga för honom vid köpslutet. Tydligt vore att en köpare inte borde stå risken för att fastigheten besvärades av sådant servitut som hade tillkommit genom urminnes hävd och som inte redovisades i vare sig gravationsbevis eller annan officiell handling. Men även beträffande de särskilt privilegierade skogsfångs- och mulbetesservituten[19] samt de genom expropriation tillskapade servituten finge anses att deras publicitet inte vore sådan, att den som köpte fastigheten borde regelmässigt inse servitutets förekomst, framhöll LB.[20]

[16] Se LBs bet. 1908 s. 187.
[17] Annorlunda i äldre rättspraxis, se NJA 1875 s. 86, 1876 s. 205 och 1892 A 339.
[18] Se NJA 1915 s. 491.
[19] LB anspelade härvid på 7 a § servitutslagen.
[20] SOU 1947: 38 s. 210 ff.; jfr prop. B s. 203.

Att säljaren har vid köpet själv saknat kunskap om tillvaron av den ifrågakomna rättigheten utgör inte en omständighet som bör tilläggas verkan av befrielse från ansvarighet enligt förevarande stadgande. Såsom framhållits inledningsvis vid denna paragraf är ju utgångspunkten för regleringen den, att köparen skall äga räkna med att fastigheten vid försäljningen är fri från varje belastning samt att säljaren följaktligen har skyldighet att upplysa köparen om avvikelse därifrån såvida inte köparen fått kännedom om sådan avvikelse på annat sätt. Säljarens garantiförpliktelse härvidlag blir av praktisk betydelse inte minst i det fallet, då säljaren på grund av kortvarigt innehav av fastigheten inte har hunnit förskaffa sig full kännedom om de oinskrivna rättigheter som belastar fastigheten. Om säljaren vill frita sig från denna garantiförpliktelse, får han alltså göra särskilt förbehåll därom vid köpet.[21]

Beträffande verkningarna av att fastigheten är belastad utöver vad som köparen ägde eller bort äga kännedom om hänvisar stadgandet till 12 §. Det innebär, att köparen får göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet; vare sig han väljer det ena eller det andra av dessa alternativ, har han dessutom rätt till skadestånd.[22] I fråga om hävningsmöjligheten gäller två förbehåll, nämligen dels att vid skada av enbart ringa betydelse köpet får hävas bara om säljaren förfarit svikligt, dels att talan om hävning måste väckas inom ett år från det tillträdet skedde försåvitt inte säljaren har förfarit svikligt. Se i övrigt kommentaren till 12 § jämte därstädes gjorda hänvisningar.

Andra stycket. Med det i första stycket behandlade rättsliga felet likställdes såväl i 1909 års jordabalksförslag (4 kap. 16 § andra st.) som i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 (4 kap. 18 § första st. andra p.) det förhållandet, att tredje man, utan att köparen ägt eller bort äga kännedom därom, rår om byggnad eller annat som, om det är i samma hand som fastigheten, enligt lag hör till denna.[23] Den reglering som i detta avseende upptogs i de senare tre jordabalksförslagen går utan saklig ändring igen i den slutliga lagtexten.[24]

Bestämmelsen i förevarande stycke anknyter till regleringen i 2 kap. 4 §. Av sagda lagrum — se detta jämte kommentar — framgår att föremål som i och för sig uppfyller villkoren för tillbehörsegenskap likväl under vissa förutsättningar inte skall utgöra tillbehör till fastigheten. I centrum för uppmärksamheten står därvid just vissa situationer vari det råder inkongruens mellan äganderätten till fastigheten och äganderätten till föremålen (2 kap. 4 § första st.). Exempelvis tar regleringen sikte på sådana fall som att en arrendator uppfört överloppshus på fastigheten och att en hyresgäst försett den förhyrda lägenheten med viss inredning (se 2 kap. 4 § första st. första p.). Uppenbart är att, om tredje man i kraft av innehållet i 2 kap. 4 § har befogenhet att bortföra föremål av beskaffenhet varom här är fråga, det är av vikt att en köpare av fastigheten inte vid köpslutet förblir okunnig om existensen av befogenheten.

[21] Jfr SOU 1947: 38 s. 212 f. och Vahlén, Fastighetsköp s. 178.
[22] Se ovan kommentaren till 12 § med hänvisningen till SOU 1947: 38 s. 207.
[23] Ang. motiven se LBs bet. 1908 s. 188 och SOU 1947: 38 s. 213.
[24] Se prop. B s. 203, prop. A s. 111 (lagrådsremissens utformning av lagtexten) samt prop. A s. 218 (lagrådets vid den slutliga textutformningen följda rekommendation ang. formuleringen).

Denna berör hans intresse på samma sätt som en från själva jordäganderätten utbruten begränsad sakrätt. Det är under sådana förhållanden naturligt, att säljaren åläggs samma ansvarighet i de nu åsyftade situationerna som beträffande de i första stycket av förevarande paragraf behandlade rättsliga felen.[25] Vill säljaren frita sig från dylik ansvarighet, bör detta kunna ske genom särskilt förbehåll vid köpslutet. Härvid är det angeläget, att förbehållet verkligen är inriktat på fall varom nu är fråga. Avseende synes inte böra fästas vid en allmän reservation som bara utsäger, att fastigheten föryttras med den rätt säljaren har innehaft.[26]

18 §

Medför offentlig myndighets beslut att köparen icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Paragrafen, som motsvarar 4 kap. 18 § andra stycket i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 men saknar motsvarighet i 1909 års jordabalksförslag,[1] ingår bland de s. k. felreglerna (15—19 §§) och behandlar verkan av s. k. rådighetsfel; se därom framställningen vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser".

Innehållet i gällande författningar anses ju var och en själv vara skyldig att skaffa sig kännedom om. Självfallet kan det vid fastighetsköp inte åläggas säljaren att upplysa köparen om varjehanda på lag eller annan författning grundade inskränkningar i äganderätten till fast egendom. Annorlunda ligger det till, när det gäller offentlig myndighets beslut som inskränker rådigheten beträffande viss fastighet. Är köparen ovetande om en sådan rådighetsinskränkning, kan situationen ofta vara snarlik den som föreligger när köparen inte har haft vetskap om en rättighet som belastar fastigheten.[2]

Så innebar ock rättspraxis redan före JBs ikraftträdande, att säljaren hade ett visst ansvar för inskränkningar i köparens rätt till fastigheten vilka berodde på beslut av myndighet.[3] Exempelvis tillerkändes köpare skadestånd när byggnad varit uppförd utan tillstånd av byggnadsnämnd[4] eller i strid med

[25] Jfr NJA 1880 s. 348, 1908 s. 557 (justitierådet Grefbergs votum) och 1911 s. 404 samt SvJT 1921 rf. s. 29.
[26] Jfr SOU 1947: 38 s. 213.
[1] Jfr SOU 1947: 38 s. 213.
[2] Se prop. B s. 205. Jfr not 25 å s. 343 här ovan.
[3] Ang. rättspraxis på detta område före JBs ikraftträdande se SOU 1947: 38 s. 214, prop. B s. 203 f. samt Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 302 ff. och Fastighetsköp s. 180 ff. Enligt prop. B s. 203 skulle säljaren ha enligt sagda rättspraxis ålagts ett visst ansvar också för sådana inskränkningar i köparens rätt till fastigheten vilka berodde på föreskrifter i lag; härvid måste emellertid vara fråga om ett missförstånd.
[4] NJA 1933 s. 253.

nämndens föreskrifter.[5] Likaledes har köpare erhållit skadestånd när hans rätt till fastigheten varit vid köpet inskränkt genom direkt föreläggande av myndighet.[6] Säljaren har ansetts skyldig att vid köpeförhandlingarna upplysa köparen om rådighetsinskränkningen;[7] har så skett, har säljaren undgått ansvar.[8] Köparen synes, oavsett om sådan upplysning meddelats eller inte, ha saknat befogenhet att tala å felet, om han på annat sätt fått kännedom om detta.[9] För att säljaren skulle ha upplysningsplikt, krävdes vetskap från hans sida om felet.[10] Hade han haft vetskap, synes han vidare inte ha ägt åberopa, att fastigheten hade sålts i befintligt skick.[11]

Vid utarbetandet av 1947 års jordabalksförslag ansåg sig LB böra reglera också fall varom är fråga i förevarande paragraf, alltså sådana situationer då köparen till följd av offentlig myndighets beslut inte har förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpslutet haft skäl att förutsätta.[12] LBs regel i ämnet innebar, att dessa rådighetsfel likställdes med de rättsliga felen; beträffande verkan av rådighetsfel hänvisades till 12 §. Regeln, som utan ändring överfördes till jordabalksförslagen av år 1960 och 1963, har med samma utformning upptagits i JB.[13]

Beträffande förevarande reglering angående rådighetsfelen är utgångspunkten naturligt nog jämförlig med den som gäller beträffande regleringen angående de rättsliga felen; se därom vid 16 och 17 §§. Köparen skall med andra ord äga räkna med att fastigheten vid försäljningen är fri från varje rådighetsinskränkning som grundar sig på offentlig myndighets beslut, varför säljaren är skyldig att upplysa köparen om avvikelse härifrån såvida inte köparen fått kännedom om avvikelsen på annat sätt; jämför i detta hänseende vad som nyss noterats om innebörden av gällande rätt före JBs ikraftträdande. I likhet med vad som förut antytts vara fallet i fråga om de rättsliga förhållandena — se ånyo vid 16 och 17 §§ — presumeras emellertid att säljaren skall kunna göra utfästelse rörande fastighetens beskaffenhet i fråga om rådigheten. Härvidlag må hänvisas till vad som uttalas i kommentaren till 19 §.[14]

Vad angår den närmare arten av de rådighetsinskränkningar som avses i förevarande paragraf skall först beröras spörsmålet huruvida och i vilken mån den offentliga myndighetens beslut måste vara kasuistiskt inriktat. I lagrådsremissen uttalade sig departementschefen i detta spörsmål och sade sig därvid vilja särskilt fästa uppmärksamheten på att myndighetens beslut inte nödvändigtvis skulle behöva utpeka just den aktuella fastigheten. Också ett inskränkningsbeslut med mera generell räckvidd avsåges, hette det; som exempel

[5] NJA 1936 s. 6.
[6] NJA 1947 s. 1.
[7] NJA 1935 s. 121 och 1936 s. 6.
[8] NJA 1947 s. 680 och 1949 s. 640.
[9] NJA 1935 s. 212.
[10] NJA 1941 s. 205.
[11] NJA 1933 s. 253.
[12] Se SOU 1947: 38 s. 213 f.
[13] Se prop. B s. 205. Ang. regelns formulerande i det till lagrådet remitterade departementsförslaget se prop. A s. 112; jfr härom prop. A s. 218 (lagrådets utl.).
[14] Se prop. A s. 217 och s. 221 (lagrådets utl.). Jfr SOU 1947: 38 s. 212 f.

nämndes beslut enligt byggnadslagen innebärande att nybyggnad inte finge företas inom område där fastigheten vore belägen.[15] I sitt utlåtande kommenterade lagrådet ifrågavarande departementschefsuttalande. Enligt lagrådets mening borde man inte sträcka sig för långt i detta sammanhang; huvudregeln måste vara att beslutet skulle ta sikte på den fastighet varom fråga vore eller på en viss grupp av fastigheter vari fastigheten inginge, förklarade lagrådet.[16] Dess deklaration i ämnet väckte ingen gensaga i propositionen och bör alltså betraktas som vägledande för tillämpningen.[17] — Alltjämt vad gäller arten av de i paragrafen avsedda rådighetsinskränkningarna må framhållas att dessa torde kunna innebära såväl att fastighetsägaren skall vara uppfordrad till visst positivt handlande som att han skall vara förpliktad att tåla eller underlåta något.[18] Inskränkningar av det ena eller andra slaget har aktualitet företrädesvis i orter med tätbebyggelse;[19] LB anförde som exempel på rådighetsinskränkningar bl. a. att en byggnad eller del därav blivit uppförd utan byggnadslov och i följd av detta förhållande måste rivas.[20] Också fastighetsägare i utpräglad glesbebyggelse kan emellertid få vidkännas vittgående inskränkningar i rådigheten över sin fasta egendom, exempelvis på grund av beslut enligt naturvårdslagen den 11 december 1964 (nr 822).[21] — Slutligen bör beträffande arten av de avsedda rådighetsinskränkningarna betonas att det myndighetsbeslut som utlöst inskränkningen bör regelmässigt ha tillkommit före fastighetsköpet. Till ett efter köpet meddelat beslut bör hänsyn inte få tas, försåvitt inte omständigheterna undantagsvis är sådana att det får anses givet att beslut om rådighetsinskränkning skall komma att fattas inom den närmaste tiden efter köpet.[22]

Paragrafen uppställer god tro hos köparen såsom förutsättning för att han skall få påkalla de verkningar av rådighetsfelet vilka paragrafen stadgar. I detta hänseende liksom i andra överensstämmer ståndpunkten med den som intagits visavi de i 17 § behandlade rättsliga felen; som framgått gällde godtroskravet jämväl enligt rättspraxis före JBs ikraftträdande. Är omständigheterna vid köpslutet sådana, att köparen bort inse rådighetsinskränkningen, skall alltså säljaren vara fri från ansvarighet.[23] Köparens goda tro beträffande felet i fråga beskrivs som att en avvikelse föreligger från vad som köparen "vid köpet hade skäl att förutsätta".[24]

Den omständigheten, att säljaren själv varit ovetande om rådighetsinskränkningen, skall inte befria honom från ansvarighet enligt paragrafen. Lagstifta-

[15] Prop. B s. 205. Samma exempel hade åberopats av LB; se SOU 1947: 38 s. 214.
[16] Prop. A s. 218.
[17] Jfr tredje lagutskottets utl. 1970: 80 s. 199.
[18] Se prop. B s. 204. Jfr Westerlind, Studier över tomträttsinstitutet I Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter s. 92 not 182.
[19] Se prop. B s. 204.
[20] SOU 1947: 38 s. 214.
[21] Se prop. B s. 205.
[22] Se prop. A s. 218 (lagrådets utl.).
[23] Se SOU 1947: 38 s. 214 och prop. B s. 205.
[24] Jfr prop. A s. 218 (lagrådets utl.) samt kommentaren till 16 § första st. första p.

rens ställningstagande i detta avseende innebär som synes, att man frångått vad som enligt rättspraxis gällde före JBs ikraftträdande.[25] Såsom argument för den förändrade attityden har åberopats följande. En säljare som inte innehaft fastigheten bara en mycket kort tid måste i regel antas ha på något sätt fått kännedom om rådighetsinskränkningen. Utrymmet för att tillmäta säljarens okunnighet betydelse blir därför under alla förhållanden relativt begränsat. Därtill kommer att det skulle vara otillfredsställande, om man med ett krav på vetskap komme att på köparens bekostnad särskilt gynna säljare som överlåter fastigheten efter en kort tids innehav och som kanske förvärvat den i spekulationssyfte. För en köpare torde det dessutom ställa sig svårt att klarlägga vilka inskränkningar i rådigheten som eventuellt finns — en sådan undersökning måste ske hos flera olika myndigheter och torde bli tidskrävande — varför köparen ofta inte har annan möjlighet än att förlita sig på de uppgifter säljaren lämnar. Mot denna bakgrund har det ansetts välgrundat, att säljaren får svara för rådighetsfelet oberoende av om han ägt vetskap därom.[26]

Hänvisningen till 12 § beträffande verkningarna av att fastigheten är behäftad med rådighetsfel innebär, att köparen får göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet; vare sig han väljer det ena eller det andra av dessa alternativ, har han dessutom rätt till skadestånd.[27] I fråga om hävningsmöjligheten gäller två förbehåll, nämligen dels att vid skada av enbart ringa betydelse köpet får hävas bara om säljaren förfarit svikligt, dels att talan om hävning måste väckas inom ett år från det tillträdet skedde försåvitt inte säljaren har förfarit svikligt.[28] Se i övrigt kommentaren till 12 § jämte därstädes gjorda hänvisningar. Jämför vad som anmärkts vid 17 § första stycket.

19 §

Avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst eller från vad som köparen eljest, utan att fall som avses i 16—18 §§ föreligger, med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om avvikelsen avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

Regler i samma ämne som det paragrafen avhandlar fanns i 4 kap. 14 § i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 16 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 19 och 20 §§ i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. Att paragrafen ingår bland de s. k. felreglerna (15—19 §§) och

[25] Bl. a. på denna punkt synes man inom rättslitteraturen ha ställt sig kritisk till paragrafen. Se exempelvis Vahlén, Fastighetsköp s. 181. Viss tveksamhet gjorde sig för övrigt förspord vid departementsgranskningen, se prop. B s. 205.
[26] Se prop. B s. 205.
[27] Se kommentaren till 12 § med däri gjord hänvisning till SOU 1947: 38 s. 207.
[28] Jfr SOU 1947: 38 s. 214.

reglerar verkan av s. k. faktiska fel har framgått redan vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser". Paragrafen har berörts jämväl uti den i det föregående, vid underavdelningen "Köpets form" lämnade allmänna framställningen angående formkravens räckvidd beträffande avtalsinnehållet.

De bestämmelser i köplagen vilka rör faktiska fel i godset vid köp av lös egendom, 42—54 §§, innefattar inte någon definition av begreppet fel. Av bestämmelserna framgår emellertid att under felbegreppet hänförs också andra fall än sådana då godset saknar en tillförsäkrad egenskap. Begreppet fel är i köplagen av konkret (subjektiv) innebörd såtillvida att frågan, huruvida fel föreligger, är beroende av avtalets innehåll. Att godset har en dålig eller saknar en god egenskap utgör inte något fel i köplagens mening, försåvitt denna omständighet har beaktats av köparen vid köpeavtalets ingående. Men är godset i ett eller annat avseende inte sådant som köparen på grund av avtalet haft fog att förutsätta, måste godset anses behäftat med fel. Vid bedömandet av avtalets innehåll har man därvid att ta hänsyn inte bara till uttrycklig överenskommelse utan också till vad som eljest får anses vara avtalat eller följer av handelsbruk eller annan sedvänja. Fel kan anses vara för handen även när köparens uppfattning angående godsets beskaffenhet har grundats inte på uttalanden under köpeförhandlingarna utan enbart på säljarens sätt att uppträda vid dessa. Fastän köplagens felbegrepp sålunda principiellt bygger på de konkreta omständigheterna, ges det emellertid vid sidan därav ett visst utrymme för tillämpning också av en abstrakt (objektiv) måttstock.[1] Vad som enligt allmänna uppfattningen i fråga om ekonomiska mellanhavanden utgör ett fel hos visst gods — exempelvis att en häst är istadig eller att en glasskål är sprucken — har sin betydelse i den mån denna inte neutraliseras genom de särskilda omständigheter varunder köpeavtalet ingås eller genom uttryckligt förbehåll i avtalet, såsom då gods säljs "i befintligt skick" eller enligt annan liktydig klausul.[2]

Ser man till vad som före JBs ikraftträdande framstod såsom gällande rätt beträffande köp av fast egendom, kan det utan vidare konstateras att motsvarighet till köplagens ovan berörda system av regler fanns endast i begränsad omfattning. Av fastighetsköpets karaktär av formalavtal följde att ett av konkreta faktorer bestämt felbegrepp var i fråga om fastighetsköpet mera inskränkt till sin räckvidd. Omständigheter som inte hade kommit till uttryck i skrivet avtal kunde inte få den betydelse och verkan som tillmäts dem vid köp av lös egendom. Härtill kommer ju att det vid fastighetsköp mera än vad fallet är vid köp av lös egendom ter sig påkallat att köparen låter före köpet anställa undersökning av köpeobjektet. När en fastighet köps, är köpeobjektet alltid en bestämd sak och därtill en sak av starkt individuell prägel. Är det en jordbruksäga, kan dess produktionsförmåga och värde inte bedömas utan undersökning av jordmånen och hävden. Är en fastighet bebyggd, kan en köpare knappast underlåta att bedöma det skick vari byggnaderna befinner sig.

[1] Jfr vad som vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" nämnts om begreppet abstrakta fel.
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 203. Se även prop. A s. 218 (lagrådets utl.).

Under sådana förhållanden har det såvitt angår fastighetsköpet tett sig möjligt att låta köparen principiellt stå risken för en försummad undersökning av köpeobjektet. Liksom enligt 47 § köplagen säljaren kan fritas från ansvar för fel i godset, när köparen har före köpet undersökt godset eller utan giltig anledning undandragit sig att efterkomma anmaning om att verkställa undersökning samt felet varit sådant att det bort märkas vid undersökning, måste i fråga om fastighetsköpet ett antagande, att köparen har en generell undersökningsplikt, leda till inskränkning i säljarens ansvarighet för fel hos köpeobjektet. Nu angivna förhållanden bildar bakgrunden till den ståndpunkt som gällande rätt före JBs ikraftträdande intog i spörsmålet om säljarens ansvarighet för fel i den sålda fasta egendomen. Sagda ansvarighet ansågs principiellt vara beroende av särskild utfästelse. Av fastighetsköpets formbundenhet ansågs tillika följa att utfästelsen för att få åberopas av köparen måste vara gjord i själva köpehandlingen; en muntlig utfästelse rörande fastighetens beskaffenhet eller en skriftlig uppgift därom som inte intagits i köpehandlingen betraktades regelmässigt såsom oförbindande för säljaren.[3] Något annat var att en säljare som hade lämnat medvetet oriktiga uppgifter om fastigheten eller svikligen förtigit fel i denna kunde enligt allmänna avtalsregler bli ansvarig härför; köparen ägde i sådana fall frånträda köpeavtalet och fordra skadestånd. Men bortsett därifrån var säljarens ansvarighet, när någon utfästelse i förevarande hänseende inte hade gjorts i köpehandlingen, knappast större än i det särskilda fallet, att fastigheten hade uttryckligen förklarats vara såld i befintligt skick. Fanns ingen utfästelse och kunde säljaren inte heller göras ansvarig enligt antydda allmänna avtalsregler, betraktades säljaren inte som ansvarig ens för sådant fel som köparen trots noggrann undersökning inte hade kunnat märka; i fråga om dylika dolda fel var alltså säljare av fast egendom förmånligare ställd än den som säljer lös egendom under sådana omständigheter att köparen har undersökningsplikt.[4] Efter hand blev emellertid inställningen i dåtida rättspraxis något mindre rigorös. Så märktes vissa tendenser — av allt att döma inspirerade av den reglering i 1909 års jordabalksförslag vilken skall redovisas här nedan — att låta säljaren svara för utfästelser även om dessa inte kommit till direkt uttryck i köpehandlingen.[5] En förutsättning för en sådan utsträckning av säljarens ansvarighet torde dock ha varit att säljaren ägt kännedom om felet;[6] säljaren skulle med andra ord ha i vissa lägen varit underkastad en upplysningsplikt vars åsidosättande hade ansetts böra ge köparen rätt att åberopa felet.[7]

De i 1909 års jordabalksförslag upptagna reglerna i ämnet innebar inte nå-

[3] Se NJA 1892 s. 58, 1908 s. 153, 1914 s. 206, 1916 s. 481, 1918 s. 375, 1921 s. 232, 1922 s. 491 och 615 samt 1923 s. 272.
[4] Jfr ånyo 47 § köplagen.
[5] Se NJA 1930 A 411 och 422, 1935 A 181, 1937 A 176 och 400, 1940 A 225 och 1943 A 320.
[6] Se NJA 1961 s. 137.
[7] Ang. innebörden av vad som får anses ha varit gällande rätt före JBs ikraftträdande se LBs bet. 1908 s. 185 noten, SOU 1947: 38 s. 203 f. och 205, prop. B s. 206 och 210 ävensom A s. 218 (lagrådets utl.) samt Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 322 ff. och Fastighetsköp s. 186 ff.

gon principiell brytning med vad som ansågs gälla i dåtida rätt; såsom betingelse för köparens möjlighet att göra säljaren ansvarig för fel i den fasta egendomen uppställdes alltså att denna i något avseende inte vore sådan som säljaren hade utfäst. Härvidlag bör dock framhållas att till följd av förslagets ståndpunkt beträffande kravet på köpets formbundenhet det i och för sig skulle vara utan betydelse, huruvida en utfästelse av säljaren rörande egendomens beskaffenhet hade intagits i köpehandlingen eller inte. Endast såvida underlåtenheten att i köpehandlingen inta någon vid köpeförhandlingarna lämnad uppgift finge anses utmärka, att säljaren inte hade velat binda sig vid densamma, borde enligt vad i motiven uttalades detta förhållande inverka på frågan om hans ansvarighet, när uppgiften befunnes oriktig. Omvänt skulle inte varje i köpehandlingen lämnad uppgift rörande egendomens beskaffenhet eller areal behöva uppfattas såsom en verklig utfästelse. Ifall säljaren exempelvis endast hade uppgett, att egendomen enligt skifteshandlingar eller tomtkarta hade viss storlek, skulle däri inte anses ligga något åtagande av garanti för nämnda handlingars riktighet.[8] — Den närmare lydelsen av förslagets centrala regler i ämnet var följande: "Finnes fastighetens ägovidd i dess helhet eller i visst ägoslag vara mindre än som blivit köparen tilllförsäkrat, eller finnes egendomen i annat avseende icke vara sådan som säljaren utfäst, njute köparen skäligt avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; äge ock rätt att häva köpet. Ej må dock köpet hävas, där det som brister är av ringa betydelse, utan så är att säljaren förfarit svikligen."[9]

Också i 1947 års jordabalksförslag accepterades principen om säljarens ansvarighet för fel som innebär att fastigheten saknar tillförsäkrad egenskap eller eljest inte är sådan som säljaren utfäst. Eftersom den i detta förslag upptagna regeln om säljarens ansvarighet vid åsidosättande av utfästelse emellertid hade att utgå från förslagets ståndpunkt, att utfästelsen måste komma till uttryck i köpehandlingen, skulle regeln leda till att ansvarigheten bleve snävare än enligt 1909 års förslag och måhända också snävare än enligt den dittillsvarande rättstillämpningen. I motiven till 1947 års förslag fäste LB själv uppmärksamheten härpå. Konsekvensen i fråga aktualiserade spörsmålet — förklarade LB — huruvida det verkligen kunde anses riktigt att såsom förutsättning för att köparen skulle äga föra talan i anledning av fastighetens beskaffenhet alltid stipulera, att fastigheten i något avseende inte vore sådan som säljaren hade utfäst. Åtskilliga synpunkter kunde anföras till stöd för åsikten att köparens talerätt här borde utvidgas, menade LB. Om en köpare vid sedvanlig undersökning varken märkt eller bort märka, att fastigheten i ett visst hänseende inte motsvarade vad som rimligen finge krävas med hänsyn till dess normala användning, vore det knappast tillfredsställande för rättskäns-

[8] LBs bet. 1908 s. 184 f.

[9] Den återgivna lagtexten utgjorde första st. av 4 kap. 14 §. Bestämmandet av köparens befogenheter anslöt sig till regleringen i 42 § köplagen i vad den sistnämnda paragrafen rör fel som innebär avvikelse från det utlovade; jfr LBs bet. 1908 s. 184 och SOU 1947: 38 s. 207. Andra st. av 4 kap. 14 § i 1909 års förslag innehöll en regel om talepreskription motsvarande den i 4 kap. 12 § andra st. JB upptagna.

lan, att säljaren, enbart därför att han inte hade gjort någon utfästelse i detta hänseende, skulle vara fri från ansvarighet. Köparen måste ju dock vid avtalets ingående ha bedömt fastighetens värde som om den ifrågavarande felaktigheten inte förefunnes, och det var på grundval av denna värdering som han hade godtagit det begärda priset för fastigheten. Genom felaktigheten hade uppkommit ett missförhållande mellan pris och värde, en avvikelse från den naturliga grundvalen för affärsuppgörelsen. Och även om rättsordningen av skilda orsaker inte kunde sörja för att jämvikt alltid komme att råda mellan de ömsesidiga prestationerna i ett avtalsförhållande, borde dock undvikas att en lagregel genom sin utformning i onödan motverkade möjligheten till jämviktens upprätthållande när detta vore praktiskt genomförbart. En utvidgning av fastighetssäljarens ansvar för fel läte sig visserligen inte genomföras efter mönster av de regler som gällde beträffande lös egendom. Skulle felbegreppet också vid fast egendom bygga på de konkreta omständigheterna vid förhandlingar och avtalsslut och sålunda väsentligen bestämmas av subjektiva synpunkter, kunde någon utvidgning inte åvägabringas utan eftergivande av kravet, att köpevillkoren skulle avfattas skriftligen. Detta vore — också bortsett från att kravet på formbundenhet av andra skäl borde bibehållas — en mindre god lösning. Tydligt vore nämligen att vid fastighetsköp den omständigheten, att en viss uppgift inte intoges i köpehandlingen, ofta utvisade att säljaren inte ville vara bunden av densamma. Att låta muntliga uppgifter och andra fakta i samband med avtalsförhandlingarna vara avgörande för bedömningen av frågan om fastigheten i något hänseende vore kontraktsstridig, d. v. s. vidlåddes av fel, vore över huvud taget föga ändamålsenligt. Enligt LBs mening borde dock, vare sig det gällde fast eller lös egendom, ett fel anses föreligga när egendomen i något avseende inte motsvarade vad köparen hade haft fog att förutsätta. Att köparen vid fastighetsköp inte finge lita till uppgifter som inte hade intagits i köpehandlingen uteslöte ju inte att han med fog borde kunna utgå från att fastigheten uppfyllde vissa fordringar. Han borde, även om särskild utfästelse inte förelåge, rimligen kunna räkna med att vad han köpte — när en undersökning därav inte bort upplysa honom om motsatsen — skulle vara fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet. Vid fastighetsköp borde alltså, liksom vid köp av lös egendom, en abstrakt måttstock tilläggas betydelse i den mån avtalets innehåll inte lämnade någon ledning. Då vid fastighetsköp avtalets innehåll bestämdes enbart av de skrivna villkoren, funnes såtillvida ett större utrymme för ett abstrakt felbegrepp än vad fallet vore vid lös egendom. Med ett dylikt begrepp komme fel att bli liktydigt med avvikelse från en normal standard. LB förbisåge inte, att en sådan allenast i begränsad utsträckning kunde fixeras i fråga om fastigheter. Eftersom felbegreppet inte skulle omfatta sådant som köparen hade bort märka vid en undersökning, kunde dock nämnda svårighet inte tillmätas alltför stor vikt. Tydligt vore att den som köpte exempelvis en jordbruksfastighet inte skulle kunna åberopa såsom fel, att jordmånen vore sämre än på andra fastigheter i trakten. Inte heller skulle den som genom fastighetsköp förvärvade en byggnad kunna påtala såsom fel att denna vore osedvanligt dragig, när han med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka förhållandet. Fel i den mening här avsåges kunde däremot föreligga exempelvis när fastighetens grundvatten alltför lätt sinade, när dricksvattnet befunnes hälsovådligt, när en

byggnad lede av en dold svaghet i konstruktionen eller när hussvamp förekomme. På grund av vad sålunda hade anförts hade i förslaget säljarens ansvarighet för fel preciserats till att avse dels fall då fastigheten saknade tillförsäkrad egenskap, dels fall då ett fel i abstrakt mening förelåge.[10] — Första stycket i förslagets paragraf i ämnet, vilket stycke avsåg de förra fallen och var utformat i nära överensstämmelse med 1909 års reglering på området, hade följande lydelse: "Är fastighetens ägovidd i dess helhet eller i visst ägoslag mindre än i köpehandlingen blivit köparen tillförsäkrat eller är fastigheten i annat avseende icke sådan som säljaren däri utfäst, njute köparen avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada. Köparen må ock häva köpet såsom i 12 § sägs."[11] Andra stycket i paragrafen behandlade de fall då ett fel i abstrakt mening föreligger; stycket löd: "Samma lag vare där eljest i fastigheten yppas fel eller brist, som köparen, oavsett att bestämmelse därom ej intagits i köpehandlingen, med hänsyn till den avtalade köpeskillingen och omständigheterna i övrigt icke rimligen bort räkna med; dock att ersättning för skada utgår endast om säljaren ägt eller bort äga kännedom om felet eller bristen." Med obetydlig redaktionell jämkning var paragrafens utformning densamma i 1960 års och 1963 års jordabalksförslag.

Det till lagrådet remitterade departementsförslaget byggde i det väsentliga på jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Också enligt lagrådsremissen skulle sålunda den ena grunden för utkrävandet av säljarens ansvarighet vara att fastigheten inte motsvarade vad som hade blivit utfäst, varvid ju lagrådsremissen liksom de förslag vilka utgjorde förebilden krävde att utfästelsen skulle ha kommit till direkt uttryck i köpehandlingen;[12] i vad angick fel innebärande avvikelse från utfästelse var regleringen i lagrådsremissen emellertid inte inskränkt till att avse faktiska fel utan hänförde sig också till rättsliga fel och rådighetsfel.[13] Vad beträffade säljarens ansvar på grund av abstrakta fel uttalades i lagrådsremissen full anslutning till LBs uppfattning att en regel om sådant ansvar borde inrymmas i balken. Själva gestaltningen av begreppet abstrakt fel blev dock något annorlunda i lagrådsremissen än i LBs och jordabalksutredningens omförmälda förslag. Dels slopades hänvisningen till köpeskillingen såsom varande en av de faktorer vilka indicerade vad som vore att normalt räkna med i fråga om köpeobjektets beskaffenhet. Dels angavs i lagtexten — för att den bättre skulle framhäva principinnebörden hos denna reglering angående de abstrakta felen — att fel eller brist skulle anses föreligga, om köparen "med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt" rimligen inte bort räkna med felet eller bristen. Dels, slutligen, utsades det uttryckligen att felet eller bristen skulle vara av väsentlig betydelse.[14] — Såsom framhållits redan vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och

[10] SOU 1947: 38 s. 205 ff.
[11] Såsom framgått motsvarade 4 kap. 12 § i 1947 års jordabalksförslag 4 kap. 12 § JB och hade även i sak samma innehåll som sistnämnda lagrum.
[12] Se härom kommentaren till 3 § här ovan.
[13] Jfr vad som anmärkts vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser".
[14] Se prop. B s. 209 ff.

förpliktelser" upptog lagrådsremissen uti skilda paragrafer regleringen angående de faktiska felen av abstrakt natur och regleringen av fel innebärande avvikelse från utfästelse, den förra regleringen i 19 § och den senare i 20 §. Lydelsen av 19 § var denna: "Var fastigheten vid köpet behäftad med fel eller brist av väsentlig betydelse som köparen icke kände till eller med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt rimligen bort räkna med, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om säljaren ägde eller bort äga kännedom om felet eller bristen." Lagtexten i 20 § hade följande utformning: "Innehåller köpehandlingen utfästelse av säljaren i fråga om fastigheten och motsvarar fastigheten icke utfästelsen, äger 12 § motsvarande tillämpning."

I sitt utlåtande anförde lagrådet bl. a. följande beträffande departementsförslaget i detta ämne:[15] "Såväl lagberedningens[16] som departementets förslag i fråga om säljarens ansvar för fastighetens faktiska skick bygger på samma princip som gällande rätt eller att detta ansvar är beroende av särskild utfästelse av säljaren. Båda förslagen utvidgar emellertid säljarens ansvar genom en regel att säljaren, oavsett utfästelse, i viss utsträckning svarar för att fastigheten icke avviker från vad som kan anses utgöra normal standard. Regeln, som i departementsförslaget upptagits i 19 §, hänvisar emellertid också till vad köparen med hänsyn till omständigheterna rimligen bort räkna med och ger därmed stadgandet intryck av att även knyta an till vad som förekommit beträffande det ifrågavarande köpeavtalet. Innebörden i stadgandet är därför ej fullt klar. Avsikten torde emellertid vara att tillägga köparen rätt att kräva normal standard, dock med den inskränkningen att, i den mån omständigheterna föranleder att köparen bort räkna med lägre standard, han får åtnöjas med denna. Sådana omständigheter är exempelvis uttalanden av säljaren att han fritager sig från ansvar för fastighetens skick i visst hänseende, vad som kunnat uppdagas av köparen vid sådan undersökning som han bort göra samt storleken av köpeskillingen. Sin största betydelse skulle stadgandet antagligen få dels i fråga om egenskaper som över huvud taget ej varit föremål för uppmärksamhet vid köpslutet dels i fråga om utfästelser som säljaren gjort vid sidan om köpehandlingen, dock endast i den mån de avser vad som rymmes inom normal standard. Kommer såsom lagrådet tidigare förordat formkravet beträffande utfästelser att utgå, kan det sättas i fråga huruvida behov föreligger att tillägga köparen en direkt på lagen grundad rätt att påtala avvikelser från normal standard. Genom formkravets slopande blir även muntliga utfästelser för säljaren bindande. Redan härigenom blir regelns räckvidd mindre än enligt det remitterade förslaget. Men en naturlig följd av formkravets slopande i fråga om utfästelser är att även omständigheter, som ej kan anses innefatta utfästelse av säljaren, tages i betraktande. Har dylika omständigheter övat inflytande på kontrahenternas handlande, saknas anledning bortse från dem vid bestämmande av vad köparen äger kräva i fråga om fastigheten. Tillräckliga skäl synes ej kunna andragas mot att säljaren får svara för avtalet med dess i sådan ordning bestämda innehåll. Med ett sådant betraktelsesätt

[15] Prop. A s. 218 ff.
[16] Härmed avsågs jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

framstår det såsom främmande, att köparen skulle vid sidan om avtalet ha en direkt på lagen grundad rätt att kräva rättelse under hänvisning till normal standard. Naturligare synes vara att låta hänsynstagandet till normal standard blott vara en bland de omständigheter som är att beakta vid fixerandet av avtalets innehåll. Bestämmes avtalets innehåll i den ordning nu sagts och skall kontrahenterna svara för det innehåll avtalet anses äga, synes utrymme över huvud taget ej föreligga för någon direkt på lagen grundad talerätt för köparen med anknytning till normal standard. Till det sagda må fogas, att en regel, som direkt knyter an till normal standard, i tillämpningen torde möta avsevärda svårigheter. Redan bestämmandet av vad som är normal standard torde ofta — för att ej säga oftast — vara vanskligt. Härtill kommer svårigheten att bestämma i vilken mån intagor med hänsyn till omständigheterna skall göras i den normala standarden. Det torde knappast kunna undvikas, att en regel, som direkt på grund av lag ger köparen en talerätt därför att fastigheten ej överensstämmer med normal standard, är förenad med betydande rättsosäkerhet. Med hänsyn till det anförda är en regel av innehåll som nyss sagts ej önskvärd och man synes också kunna undvara den. Till normal standard kommer likväl att kunna tagas hänsyn, nämligen vid bestämmande av avtalets innehåll. Att även därvid kommer att föreligga åtskilliga av de nyss berörda, med begreppet normal standard förknippade svårigheterna är tydligt. De torde emellertid bli mindre, när normal standard ej tillägges en självständig betydelse utan blott ingår såsom en bland flera andra omständigheter för bestämmande av vad avtalet får anses innehålla. Med den ordning som nu förordats måste uppenbarligen frågan huruvida fastigheten överensstämmer med vad köparen äger kräva behandlas i ett sammanhang. Grund för uppdelningen i de två förevarande paragraferna saknas sålunda. I och för sig skulle regeln om vad köparen äger kräva kunna inskränkas till en hänvisning till vad som får anses avtalat. Bl. a. med hänsyn till den ändring det förordade innebär i förhållande till gällande rätt synes det emellertid vara av värde att det direkt av lagtexten framgår, att till grund för köparens anspråk på rättelse kan läggas ej blott vad som är att betrakta som utfästelser utan även vad omständigheterna i övrigt berättigat köparen att räkna med. Det kan ifrågasättas huruvida i lagtexten bör exemplifieras vilka omständigheter som åsyftas. En sådan är att fastighetsköpet fortfarande bygger på grundtanken att fastigheten säljes sådan den är och att följaktligen undersökningsplikt åvilar köparen. En annan är hänsynen till normal standard, vilken främst får sin betydelse i fråga om sådana bristfälligheter beträffande vid köpet ej berörda förhållanden, som ej rimligen skulle upptäckts vid den undersökning köparen bort göra. Vidare hör till ifrågavarande omständigheter självfallet vad som förekommit vid köpet. Då omständigheterna är så mångskiftande och växlar från fall till fall, synes lämpligast att avstå från exemplifiering. Att under inflytande av det remitterade förslaget såsom exempel upptaga en hänvisning till normal standard måste i vart fall anses olämpligt, eftersom denna omständighet därigenom lätt skulle komma att tillmätas större betydelse i jämförelse med andra förhållanden än vad som är förenligt med den här förordade ordningen. Innebörden av vad i det föregående förordats kan sammanfattas så: Utgångspunkten är att fastigheten säljes sådan den är och att följaktligen köparen för att trygga sig får verkställa undersökning. Men för vad säljaren kan anses ha utfäst svarar denne. Vidare är säljaren an-

svarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Men härutöver har säljaren ett ansvar, när en bristfällighet föreligger beträffande något som ej berörts vid köpet, såvitt bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning räkna med den och ej heller bort upptäcka den vid undersökning. I praktiken blir här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till fastighet av den typ som köpet gäller. Något krav på att avvikelsen skall vara väsentlig uppställes ej. Eftersom det ligger i sakens natur att försiktighet måste iakttagas, när avtalet utsträckes att gälla något varom intet direkt förekommit, behöver det ej befaras att avsaknaden av väsentlighetskravet leder till att regeln blir alltför sträng mot säljaren."

I propositionen deklarerade departementschefen — såsom framgått redan av kommentaren till 3 § — sin anslutning till lagrådets överväganden. Att beträffande utfästelser uppge kravet på köpeklausuls intagande i köpehandlingen ledde enligt departementschefen nödvändigtvis till att säljarens ansvar utvidgades till att avse även omständigheter som inte kunde anses innefatta utfästelser. Principiell överensstämmelse skulle därigenom komma att råda mellan köp av fast egendom och köp av lös egendom. Detta finge i och för sig anses vara en vinning. I betraktande vid bestämmandet av köpeavtalets innehåll skulle alltså komma också omständigheter som inte kunde anses innefatta utfästelser. Säljaren finge svara för avvikelser från det innehåll avtalet sålunda ägde. Med en dylik ansvarighetsregel saknades anledning att vid sidan därav uppställa en regel som gåve köparen en direkt på lagen grundad rätt att kräva rättelse under hänvisning till normal standard. Hänsyn till normal standard kunde i stället tas vid bestämmande av avtalets innehåll, yttrade departementschefen.[17]

Regelinnehållet i 19 och 20 §§ av lagrådsremissens version blev följaktligen förenat och omarbetat i enlighet med lagrådets rekommendationer. Förevarande paragraf i JB, som utgör resultatet av omgestaltningen, avspeglar också i fråga om den närmare redaktionella utformningen vad som förordades av lagrådet.[18]

Vissa av de återgivna uttalandena i lagrådsutlåtandet kan, om de blir lästa isolerade, vara ägnade att skapa viss tvekan om hur lagrådet verkligen såg hänsynstagandet till normal standard. Närmast är det formuleringar i sammanfattningen vilka föranleder sådan tvekan. Som framgått konstaterade lagrådet där, att säljaren svarar för utfästelser och vidare "för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet"; med omedelbar anknytning härtill hette det sedan att säljaren "*härutöver* (kurs. här) har ett ansvar när en bristfällighet föreligger beträffande något som ej berörts vid köpet, såvitt bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur ej haft anledning att räkna med den — — —". En så uppbyggd summering inger närmast föreställningen, att lagrådet såg hänsynstagandet till normal standard — uppenbarligen syftade det sista ledet i summeringen just på sagda hänsynstagande — som ett beaktande av omständighet vilken ligger

[17] Se prop. A s. 396 och 398.
[18] Se prop. A s. 222 (lagrådets utl.) och 398.

helt utanför köpeavtalet men dock enligt sakens natur måste uppfattas såsom relevant för frågan om säljarens ansvarighet.[19] Faktiskt är emellertid lagrådsanförandet i övrigt helt genomsyrat av det motsatta betraktelsesättet, nämligen att hänsynstagandet till normal standard utgör ett beaktande av omständighet vilken visserligen inte varit expressivt avhandlad vid köpeavtalets ingående men dock får intolkas i avtalet.[20] Och det definitiva belägget för att det är så man skall se ifrågavarande hänsynstagande ges onekligen av departementschefens återgivna slutord i propositionen, att hänsyn till normal standard kan tas vid bestämmande av avtalets innehåll. Uppfattad på det sättet kommer regleringen i förevarande paragraf inte att hänföra sig till abstrakta fel utan enbart till konkreta, alltså avvikelser från innehållet i det kasuistiska köpeavtalet. Måhända bör dock medges att nu verkställda analys av paragrafens innebörd väsentligen har intresse ur teoretisk synvinkel. Från praktisk utgångspunkt skulle det kunna gå på ett ut, huruvida kravet på normal standard intolkas i det kasuistiska avtalet eller får göra sig gällande så att säga utanför ramen av detsamma.

En summarisk precisering av den lagstiftningsutveckling beträffande de faktiska felen vilken nått sin slutpunkt i och med förevarande paragraf i JB skulle kunna ges följande form:

Gällande rätt före JBs ikraftträdande: Säljaren svarar för avvikelse från utfästelse som — åtminstone principiellt fordrat — kommit till uttryck i köpehandlingen (konkret fel).

1909 års jordabalksförslag: Säljaren svarar för avvikelse från utfästelse likgiltigt huruvida denna kommit till uttryck i köpehandlingen (konkret fel).

Jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963: Säljaren svarar dels för avvikelse från utfästelse som kommit till uttryck i köpehandlingen (konkret fel), dels för avvikelse från normal standard (abstrakt fel).

Det till lagrådet remitterade departementsförslaget: Säljaren svarar dels för avvikelse från utfästelse som kommit till uttryck i köpehandlingen (konkret fel), dels för avvikelse från normal standard (abstrakt

[19] I sammanhanget må nämnas att nu kommenterade summering i lagrådsanförandet blev med begagnande av lagrådets egna ordalag upprepad av departementschefen när han refererade lagrådets synpunkter i ämnet; se prop. A s. 396.

[20] Härvid får hänvisas till följande formuleringar i lagrådsanförandet: "Naturligare synes vara att låta hänsynstagandet till normal standard blott vara en bland de omständigheter som är att beakta vid fixerandet av avtalets innehåll." (s. 393 här ovan) "Till normal standard kommer likväl att kunna tagas hänsyn, nämligen vid bestämmande av avtalets innehåll." (s. 393 här ovan) "De torde emellertid bli mindre, när normal standard ej tillägges en självständig betydelse utan blott ingår såsom en bland flera andra omständigheter för bestämmande av vad avtalet får anses innehålla." (s. 393 här ovan) "I och för sig skulle regeln om vad köparen äger kräva kunna inskränkas till en hänvisning till vad som får anses avtalat." (s. 393 här ovan) "Eftersom det ligger i sakens natur att försiktighet måste iakttagas, när avtalet utsträckes att gälla något varom intet direkt förekommit — — —" (s. 394 här ovan).

fel); endast i formell mening olikhet mellan departementsförslaget och jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 såvitt avser de faktiska felen.

J B: Säljaren svarar för avvikelse från köpeavtalets innebörd likgiltigt huruvida denna kommit till uttryck i köpehandlingen, haft karaktären av utfästelse eller — såvitt angår kravet på normal standard vilket utan vidare får intolkas i avtalet — alls utgjort ett uttryckligt avtalselement (konkret fel).

Såsom berörts grundade sig äldre rätts hållning i fråga om fastighetssäljarens ansvarighet på principen, att egendomen säljs i det skick den befinner sig i och att köparen fördenskull till sitt skyddande måste undersöka fastigheten. Denna grundsats utgjorde underlaget också för jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963[21] liksom för det till lagrådet remitterade departementsförslaget.[22] Klart är att den bildar utgångspunkten också för den slutliga regleringen i ämnet sådan denna har gestaltats i enlighet med lagrådets intentioner. Uttryckligen förklarades ju i det här ovan återgivna lagrådsanförandet, att den reglering lagrådet ville förorda "fortfarande bygger på grundtanken att fastigheten säljes sådan den är och att följaktligen undersökningsplikt åvilar köparen".[23] Vid ett bedömande av säljarens ansvarighet i det enskilda fallet har man alltså — såsom likaledes antyddes av lagrådet[24] — att inledningsvis fråga sig vad som borde ha uppdagats av köparen vid en med rimlig noggrannhet företagen undersökning; någon generell norm angående undersökningspliktens omfattning kan härvidlag inte tjäna till ledning, utan från fall till fall får avgöras hur pass ingående undersökningen bör bedrivas.[25] Först efter detta konstaterande av vilka brister som köparen bör ha upptäckt vid undersökningen kan bedömandet av säljarens ansvarighet gå vidare, d. v. s. i tur och ordning avse förekomsten av utfästelse (likgiltigt huruvida den finns angiven i köpehandlingen), förhandenvaron av annat uttryckligt avtalselement av betydelse för säljarens ansvarighet (likgiltigt huruvida det finns angivet i köpehandlingen) och slutligen konsekvensen för säljarens ansvarighet av det krav på normal standard som alltid får intolkas i köpeavtalet.

I köpehandlingar rörande fast egendom möter ibland klausulen, att "fastigheten säljs i befintligt skick". Såsom nyss betonats är det utan vidare karakteristiskt för fastighetsköpet som juridisk företeelse att objektet överlåts "i befintligt skick"; det är ju detta karakteristikum som uppfordrar köparen till den här ovan närmare behandlade undersökningen av köpeobjektet. Med tanke härpå kan innebörden av ifrågavarande klausul svårligen framstå som alldeles klar. Vad klausulen haft för rättslig betydelse före JBs ikraftträdande må lämnas därhän. Med avseende på klausulens begagnande i hägnet av förevarande reglering i JB torde kunna sägas att effekten av ett dylikt förbehåll ter sig svårbestämbar. Förbehållet kan knappast ha intresse ur synvinkeln av köparens undersökningsverksamhet; denna förblir betingad av samma något diffusa mål-

[21] Se LBs bet. 1908 s. 184 samt SOU 1947: 38 s. 205 och 206 (jfr referatet här ovan s. 389 och 390).
[22] Se prop. B s. 211.
[23] Se s. 393 här ovan.
[24] Se s. 393 och 394 här ovan.
[25] Jfr prop. B s. 211.

sättning (undersökningen skall ske med "rimlig" noggrannhet) som om förbehållet inte skulle ha gjorts. I relation till utfästelser eller uttryckliga avtalselement är förbehållet uppenbarligen ovidkommande. Däremot torde det kanske inte helt kunna frånkännas verkan i vad beträffar hänsynstagandet till normal standard; kravet på sådan standard kan måhända böra mildras till följd av att klausul om fastighetens försäljning "i befintligt skick" har medtagits. Genom en dylik klausul skulle säljaren med andra ord kunna tänkas vilja markera, att han inte ikläder sig ansvar för de vid ordinär undersökning oupptäckbara felen och bristerna; det är ju beträffande sådana "dolda" fel[26] som kravet på normal standard har sin väsentliga funktion. Någon bestämd mening i spörsmålet, huruvida och i vad mån en klausul om "befintligt skick" skall tillåtas reducera hänsynstagandet till normal standard, kan emellertid inte vedervågas här. Uppgiften att vägleda i detta avseende torde böra tillkomma rättspraxis. Skulle det verkligen anses att klausulen i fråga bör tillmätas verkan på sätt här antytts, synes dock en formell förutsättning härför böra vara, att klausulen får en i det enskilda fallet preciserad inriktning. En allmänt hållen generell klausulformulering om att fastigheten säljs i befintligt skick torde inte böra befria säljaren från den av lagstiftaren åsyftade ansvarighet som är förbunden med kravet på att köpeobjektet skall hålla normal standard.[27]

Gentemot det remitterade departementsförslagets teknik att låta regleringens avfattning direkt anknyta till begreppet normal standard anförde lagrådet bl. a. det argumentet, att bedömandet av vad som är normal standard ofta, för att inte säga oftast, torde vara vanskligt.[28] Att jämförliga svårigheter skulle komma att förefinnas, om man i stället enligt lagrådets rekommendationer toge hänsyn till normal standard vid bestämmande av köpeavtalets innehåll, erkändes av lagrådet. Men ifrågavarande tillämpningssvårigheter skulle bli mindre, hette det, när normal standard inte tillades en självständig betydelse utan blott inginge såsom en bland flera andra omständigheter för bestämmande av vad avtalet finge anses gälla.[29] Det förefaller tveksamt, huruvida lagrådet hade fog för detta optimistiska betraktelsesätt. Tolkningen av begreppet normal standard torde nog i det ena fallet likaväl som i det andra bereda vissa besvärligheter. Att lagstiftaren skulle inlåta sig i preciseringar av begreppets innebörd vore emellertid föga tillfredsställande. Sådana preciseringar torde bäst åstadkommas uti rättstillämpningen. Vissa riktlinjer för denna har tillhandhållits dels av LB i 1947 års jordabalksbetänkande, vari begreppet normal standard allmänt definierats som att därmed åsyftas att objektet skall vara fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet,[30] dels av departementschefen i lagrådsremissen, där begreppet helt enkelt uttyddes som att det avser vad som kan anses normalt för fastigheter av det aktuella slaget.[31]

Redan förut har framhållits att det remitterade departementsförslagets

[26] Jfr lagrådets terminologi, återgiven å s. 394 här ovan.
[27] Jfr SOU 1947: 38 s. 206 och prop. B s. 212.
[28] Se s. 393 här ovan.
[29] Se ånyo s. 393 här ovan.
[30] Se SOU 1947: 38 s. 206; jfr s. 390 här ovan.
[31] Se prop. B s. 213.

stadgande om fel som utgjorde avvikelser från utfästelser av säljaren[32] syftade inte bara på utfästelser rörande faktiska förhållanden utan också på utfästelser rörande de i 16 och 17 §§ avsedda rättsliga förhållandena samt de i 18 § avsedda rådighetsförhållandena.[33] Enligt vad lagrådet uttalade skulle stadgandets syftning t. o. m. ha inbegripit omständigheter vid sidan av nu angivna kategorier.[34] Ordet utfäst i förevarande paragraf i JB har samma vida räckvidd.[35] Härvidlag hänför sig paragrafen alltså till avvikelser från varje tänkbart slag av garanti beträffande köpeobjektet.

Verkan av att fastigheten inte överensstämmer med vad som köparen äger kräva är att han, på sätt stadgas i 12 §, kan få avdrag på köpeskillingen eller häva köpet, det sistnämnda dock endast under den ytterligare betingelsen att antingen felet är av mer än ringa betydelse eller säljaren har förfarit svikligt. Härtill kommer möjligheten att erhålla skadestånd. Beträffande sagda möjlighet stipuleras i förevarande paragraf ett särskilt förbehåll såvitt angår fel som inte består i avvikelse från utfästelse. Förbehållet innebär, att skadeståndsrätt tillkommer köparen endast om säljaren har förfarit svikligt. Häri ligger en ändring i förhållande till såväl jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 som det till lagrådet remitterade departementsförslaget vilka förslag såsom tillräcklig förutsättning angav att säljaren ägt eller borde ha ägt kännedom om felet. Ändringen tillkom på rekommendation av lagrådet, som åberopade fördelen av att i detta hänseende ha samma stipulation som den vilken enligt 42 § köplagen gäller beträffande köp av lös egendom. När säljaren inte förfarit svikligt, bör köparen anses vara i skälig omfattning gottgjord genom sin rätt till avdrag på köpeskillingen.[36] — Se i övrigt kommentaren till 12 § jämte därstädes gjorda hänvisningar.

20 §

Säljaren skall till köparen överlämna honom tillhöriga kartor och andra handlingar angående fastigheten vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna. Om handlingarna angår även annan egendom, skall de efter tillsägelse tillhandahållas köparen.

[32] 20 § i det remitterade departementsförslagets version av regleringen.
[33] Se ovan vid förevarande paragraf och vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser"; jfr prop. B s. 210 och A s. 221 f. (lagrådets utl.).
[34] Prop. A s. 222. Lagrådet exemplifierade inte vad som skulle utgöra "förhållanden som ej faller in under 16—18 §§ och som ej heller är att anse såsom sådana faktiska fel varom [departementsförslagets] 19 § handlar". Det väsentliga i lagrådets uttalande på denna punkt är emellertid att det inte kan anses föreligga någon begränsning av utfästelsebegreppets syftning; begreppet hänför sig inte endast till vissa av de företeelser varå en garanti kan vara inriktad.
[35] Se ånyo prop. A s. 222 (lagrådets utl.).
[36] Se SOU 1947: 38 s. 207 och 208, prop. B s. 212 samt prop. A s. 221 (lagrådets utl.) och 398.

Paragrafen motsvarar ämnesmässigt och i sak 4 kap. 7 § i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 19 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 21 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. En viss anknytning finns till vad som för ett särskilt fall stadgades i 11 kap. 7 § ÄJB ("vare ock hemulsman pliktig, att låta köparen få de skäl och bevis, som i hans värjo finnas").[1]

I viss mån kan förevarande paragraf sägas utgöra ett komplement till bestämmelsen i 14 § om köparens befogenheter när säljaren vägrar att utfärda köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet eller fullgöra annat som ankommer på honom och som fordras för att bereda köparen möjlighet till lagfart. De handlingar som avses i förevarande paragraf är sådana som inte har direkt betydelse i lagfartsärendet men som gäller fastigheten som sådan och därför bör omhänderhas av ägaren till fastigheten. Utom karta kan t. ex. sådana handlingar som tomtmätningsprotokoll och lantmäteriakter komma i fråga. Bestämningen "handlingar ——— vilka är av betydelse för köparen som ägare av" fastigheten är ägnad att på rimligt sätt modifiera paragrafens räckvidd. Formuleringen "handlingar angående fastigheten" skulle ge en synnerligen vittgående och helt omotiverad räckvidd åt paragrafen. Att handlingarna skall vara "av betydelse för köparen som ägare av" fastigheten utesluter exempelvis att arkivhandlingar skulle annat än i undantagsfall behöva överlämnas.[2]

Om säljaren vägrar att utlämna eller tillhandahålla en handling av den i paragrafen ifrågavarande beskaffenheten, kan han uppenbarligen vid vite förpliktas att fullgöra sin skyldighet; han kan vidare ådra sig skadeståndsansvar.[3]

21 §

Om fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander, skall säljaren återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, ersätta köparen dennes skada.

Är första stycket tillämpligt beträffande endast en del av fastigheten, får köparen, om han var i god tro vid köpet, häva detta såvitt angår fastigheten i övrigt. Bestämmelserna i 12 § äger därvid motsvarande tillämpning. Den tid inom vilken talan om hävning skall väckas räknas dock från det fastighetsdelen frångick köparen.

Motsvarigheter: 11 kap. 1 § ÄJB, närmast tredje punkten första ledet, 4 kap. 24, 25 och 28 §§ i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 20 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 22 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

[1] Jfr LBs bet. 1908 s. 170, SOU 1947: 38 s. 214 och prop. B s. 214.
[2] Jfr LBs bet. 1908 s. 170, SOU 1947: 38 s. 214 och prop. B s. 214 f.
[3] Se LBs bet. 1908 s. 170 och SOU 1947: 38 s. 214 f.

I 11 kap. ÄJB, med rubriken "Om klander i jordafång, och om hemul", fanns de regler som före JBs ikraftträdande representerade gällande rätt på förevarande område. Den grundläggande regleringen var inrymd i 1 §.[1] Avfattningen röjde den förutsättning som regleringen vilade på, nämligen att tredje man hade mot köparen av fastigheten riktat en formlig talan vari han klandrade köparens fång. Köparen skulle då instämma säljaren att inträda i klanderprocessen på hans sida, och kunde köpet inte värjas i rättegången, ålåg det säljaren att betala åter vad han hade uppburit i köpeskilling samt att utge skadestånd. Regleringens sammankopplande av hemulsansvar och klanderprocess anknöt till en ålderdomlig uppfattning om hemulsskyldigheten, enligt vilken denna hade närmast en processuell karaktär och innebar en förpliktelse för säljaren att i en klandertvist försvara köparens fång. Lyckades säljaren därmed, hade han fullgjort sin hemulsskyldighet. Först om han i klanderprocessen inte kunde värja köpet, uppstod för honom en förpliktelse att återbära köpeskillingen och ersätta köparen skada. Såsom betingelser för säljarens ansvarighet under ÄJBs bestånd gällde alltså både att en klandertalan hade blivit anhängiggjord och att säljaren hade beretts tillfälle att medverka i rättegången; hemulsansvaret bortföll inte bara när köparen uraktlät att instämma säljaren i en anhängig klanderprocess utan också då han utan rättegång medgav riktigheten av tredje mans anspråk på egendomen.[2] — I processuellt hänseende gällde viss specialbestämmelse beträffande den vid klander av fång till fast egendom aktuella situationen. Så upptog 14 kap. 5 § rättegångsbalken allt intill JBs ikraftträdande ett andra stycke vari såvitt angick väckande av talan mot tredje man i samband med dylikt klander hänvisades till vad därom var särskilt stadgat;[3] hänvisningen avsåg föreskriften i 11 kap. 1 § ÄJB angående skyldigheten för svarande i klanderprocessen att i och för inträde i denna instämma sin fångesman.[4] Av 10 kap. 14 § tredje stycket rättegångsbalken framgick att sådan talan som avsågs i hänvisningen skulle tas upp av den domstol som tagit upp huvudmålet.[5] — Det har redan nämnts att konsekvenserna enligt 11 kap. 1 § ÄJB av att klanderprocess, i vilken säljaren instämts att försvara köparens fång men vilken köparen det oaktat förlorat, var att säl-

[1] Lydelsen av 1 § var följande: "Köper man jord, hus eller tomt, och klandras det köp: tage då köparen stämning å den, som sålde. Kan det köp värjas; stånde det fast: *Kan det ej; betale då säljaren det han uppburit haver, och rätte upp all skada, som köparen därav tagit;* gälde ock den, som jorden vinner, all nödig och nyttig förbättring åter." De kursiverade orden är de som åsyftats då här ovan angetts att tredje p. första ledet i 11 kap. 1 § ÄJB utgör motsvarighet till förevarande paragraf i JB.

[2] Jfr LBs bet. 1908 s. 200 f., SOU 1947: 38 s. 215, SOU 1960: 25 s. 152, prop. B s. 215, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 77 ff., Vahlén, Fastighetsköp s. 169 samt NJA 1888 s. 335, 1896 s. 68, 1932 s. 642 och 1951 s. 688.

[3] Jfr SOU 1947: 38 s. 216 f., SOU 1960: 25 s. 152, prop. B s. 215 och prop. 1970: 145 s. 172.

[4] Närmare bestämt föreskriften i första p. andra ledet i paragrafen; se ang. lydelsen not 1 här ovan. Jfr prop. 1970: 145 s. 172.

[5] Jfr prop. B s. 215.

jaren skulle återbära köpeskillingen och betala skadestånd.[6] Skyldigheten att återbära köpeskillingen förelåg oberoende av om köparen hade varit i god eller ond tro, och den kunde utkrävas även om fastigheten hade efter köpet fallit i värde. Såsom villkor för säljarens skyldighet att betala skadestånd ansågs gälla att köparen var i god tro. Skadeståndet beräknades efter det s. k. positiva kontraktsintresset; om fastigheten efter överlåtelsen hade stigit i värde, kunde köparen sålunda utöver köpeskillingen kräva värdestegringen såsom skadestånd, i den mån värdestegringen inte innefattades i sådana på fastigheten nedlagda kostnader som rätte ägaren hade att ersätta honom.[6a] — Att säljaren hade varit i god tro beträffande sin rätt till fastigheten fritog honom inte från hemulsskyldighet.[7] Det ansågs, att man i den köpehandling säljaren hade underskrivit kunde intolka en garanti rörande säljarens rätt till fastigheten; köparen borde kunna lita på att säljaren verkligen vore ägare till vad han sålde.[8] Däremot förelåg möjlighet för säljaren att genom förbehåll vid överlåtelsen frita sig från hemulsskyldigheten. Direkt regel om sådan möjlighet fanns i 11 kap. 6 § ÄJB. Lagrummet föreskrev, att förbehållet skulle vara uttryckligen intaget i köpehandlingen för att gälla.[9] — Inom ramen för denna redovisning av den före JBs ikraftträdande gällande rätten bör beröras också innehållet i 11 kap. 7 § ÄJB. Sagda lagrum hänförde sig till det läget, att område av den köpta fastigheten frångår köparen på grund av ägo- eller gränstvist, d. v. s. en tvist som avser, inte huruvida brist föreligger i fråga om säljarens åtkomst till fastigheten utan huruvida viss äga hör till denna eller till annan fastighet.[10] I paragrafen stadgades att, därest ägotvist yppade sig grannar emellan om rå och rör eller annan bolstada skillnad, köparen hade att försvara sina gränser som han bäst kunde och gitte; det hette vidare, att "hemulsman" var pliktig att låta köparen få de skäl och bevis som fanns i hans värjo och att skadeståndsskyldighet inträdde, om han förhöll dem.[11] Enligt denna paragraf, som endast avsåg fastigheter på landet, stod fångesmannen sålunda inte hemul i fråga om fastighetens gränsförhållanden.[12]

[6] Ang. den exakta lydelsen härvidlag av 11 kap. 1 § tredje p. första ledet ÄJB se not 1 å s. 400 här ovan.

[6a] Ang. sistnämnda, rätte ägaren åvilande kostnader se 11 kap. 1 § tredje p. andra ledet ÄJB; jfr 5 kap. 3 § JB. — Beträffande nu redovisade innebörd av den före JBs ikraftträdande gällande rätten i fråga om säljarens skyldighet att återbära köpeskillingen och gälda skadestånd, se allmänt LBs bet. 1908 s. 197, SOU 1947: 38 s. 217 och prop. B s. 215.

[7] Jfr 59 § första st. köplagen.

[8] Se LBs bet. 1908 s. 197; jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 169 (uttalandet att det måste anses som säljarens viktigaste förpliktelse att svara för att köparen verkligen förvärvar äganderätt till den överlåtna fastigheten).

[9] Se SOU 1947: 38 s. 217, prop. B s. 215, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 79 och Vahlén, Fastighetsköp s. 170.

[10] Ang. nu vidrörda skillnad mellan en klanderprocess och mål rörande ägotvist se närmare nedan vid kommenterandet av begreppet klander. Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 72 och 80 ävensom Vahlén, Fastighetsköp s. 168.

[11] Jfr kommentaren till 20 § här ovan.

[12] Se LBs bet. 1908 s. 198 ff., SOU 1947: 38 s. 218, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 82 ff. och Vahlén, Fastighetsköp s. 171 ff.

Detta rörande äldre rätts uppfattning om hemulsskyldigheten såvitt angår fast egendom. Gentemot sagda uppfattning i vad den innebar att hemulsskyldigheten vore att betrakta såsom en förpliktelse att i en klanderprocess försvara köparens fång stod den syn på hemulsskyldigheten som är accepterad i vad rör lös egendom och avspeglas i 59 § köplagen. Enligt köplagen innebär hemulsansvaret skyldighet för säljaren att, om egendomen vid köpet tillhörde annan, hålla köparen skadeslös oavsett huruvida säljaren blivit instämd i en klanderprocess eller över huvud huruvida klandertalan blivit väckt och vunnit bifall; på vad sätt det konstateras att säljaren inte var ägare till egendomen saknar i och för sig betydelse.[13] Vad beträffar hemulsskyldigheten i fråga om fast egendom hade i själva verket redan på ett mycket tidigt stadium framträtt förespråkare för samma synsätt, med andra ord meningen att det inte borde föreligga ovillkorlig plikt för köparen att instämma säljaren. Så hade redan äldre lagberedningen föreslagit, att stämning på säljaren inte skulle uppställas som ett oeftergivligt villkor för bevarandet av köparens rätt i förhållande till denne. Härom hette det i äldre lagberedningens motiv:[14] "Man har trott den, som söker hemulsersättning, ej böra underkastas strängare äventyr, om han dröjer med sitt ersättningsanspråk, än att mötas med alla de skäl, hemulsmannen möjligen kan hava att tillgå för att visa laga rätt till egendomens överlåtelse. Äro dessa skäl av den beskaffenhet, att klandret skolat ogillas, om de förut varit företedda, så får den förre skylla sig själv för egendomens mistning, då han underlåtit att i tid mana den senare att dem framlämna; men från denna sin skyldighet synes hemulsmannen lika litet efteråt som förut böra vara frikallad, om han bestrider kravet, när det göres gällande inom den allmänna preskriptionstiden efter fordringens tillkomst." I 1909 års jordabalksförslag, som i 4 kap. 24 § upptog huvudstadgandet om säljares hemulsskyldighet, anknöts visserligen till den situationen, att egendomen efter klander frånvunnits köparen. Säljaren hade i sådant fall att återbetala köpeskillingen och, i händelse köparen var i god tro, att erlägga skadestånd. Av 4 kap. 25 § följde emellertid att hemulsskyldigheten kunde göras gällande oberoende av om köparen hade instämt säljaren i klanderprocessen. Förslaget åsyftade sålunda att upplösa det samband vari klanderprocess och hemul hade ställts till varandra av lagen. I motiven anfördes att en klanderprocess inte skulle utgöra en nödvändig förutsättning för utkrävande av hemulsskyldigheten. Även om köparen utan rättegång avstode från egendomen eller träffade uppgörelse med tredje man, ägde han vända sig mot säljaren. Hemulsansvar i dylikt fall ansågs följa av att det enligt förslaget inte skulle vara erforderligt att instämma säljaren i en klanderprocess.[15] Uti 1947 års jordabalksbetänkande underströk LB sedan det uppenbara i att reglerna om hemulsskyldighet inte kunde i det jordabalksförslag som LB framlade vara utformade efter det i 11 kap. ÄJB förekommande hemulsbegreppet. Så snart fastigheten funnes ha vid överlåtelsen tillhört tredje man, borde köparen kunna göra hemulsanspråk

[13] Jfr SOU 1947: 38 s. 215.
[14] Se äldre lagberedningens bet. 27/11 1847, motiven s. 96; jfr LBs bet. 1908 s. 200 f.
[15] LBs bet. 1908 s. 201.

gällande mot säljaren — hävdade LB — och detta vare sig förhållandet konstaterades genom dom i en klanderprocess eller säljarens bristande åtkomst ådagalades utan rättegång. För hemulsskyldighetens utkrävande borde inte ens fordras att tredje man ännu gjort anspråk på fastigheten.[16] Denna ståndpunkt till frågan om säljarens hemulsansvar borde enligt LBs mening komma till klarare uttryck än som hade skett i 1909 års jordabalksförslag. För 1947 års jordabalksförslag hade härvidlag 59 § köplagen ansetts böra tjäna såsom förebild. Någon skyldighet för köparen att i en anhängiggjord klanderprocess instämma säljaren skulle alltså inte föreligga enligt 1947 års förslag. I fråga om konsekvenserna av att säljaren brister i uppfyllandet av sin hemulsskyldighet förordades däremot inte någon ändring i vad som gällde enligt dåtida rätt.[17] Huvudstadgandet i den år 1947 föreslagna regleringen på detta område (20 § första st.) fick i enlighet med det anförda följande utformning: "Vid köp stånde säljaren hemul och skall han förty, om fastigheten tillhörde annan, betala köpeskillingen åter ävensom, där köparen var i god tro, gälda skadestånd." Frånsett en obetydlig redaktionell jämkning var lydelsen densamma i jordabalksförslagen av år 1960 och 1963.

I allt väsentligt accepterade propositionen vad som hade förordats i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.[18] Beträffande formuleringen av bestämmelserna gjordes vissa avvikelser som kommer att beröras här nedan i detaljkommentarerna.

Kortfattat uttryckt intar JB i det centrala sammanhanget följande ståndpunkt beträffande säljarens hemulsansvar vid försäljning av fast egendom: Hemulsansvar, d. v. s. säljarens ansvar för att han är rätt ägare till egendomen,[19] skall kunna utkrävas om denna kan frångå köparen efter klander. Ansvaret skall dock kunna göras gällande oberoende av om tredje mans anspråk föranleder process. Det fordras inte ens, att tredje man ännu framfört något anspråk. Att säljaren är underkastad hemulsansvar innebär, att han, om förutsättningarna för ansvarets utkrävande är för handen, har att återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro, gälda skadestånd.

Viss uppmärksamhet bör här skänkas innebörden av begreppet klander. Såsom redan framgått är begreppet egentligen processrättsligt. Med klander förstås en talan vilken någon i uppgiven egenskap av rätt ägare till fastigheten anställer mot den påstådde ägare som härleder sin åtkomst från annan än kärandens fångesman och till följd av besittning, lagfart eller annat förhållande befinner sig i den ställning att han har möjlighet att råda över fastigheten.[20] Denna karakteristik är som synes så vid, att under densamma kan inbegripas också den fastställelsetalan ägaren-innehavaren riktar mot någon som vill göra honom äganderätten stridig; anledning att väcka sådan talan föreligger natur-

[16] LB hänvisade i detta sammanhang till Almén, Om köp och byte av lös egendom s. 793.
[17] SOU 1947: 38 s. 216 och 217.
[18] Se prop. B s. 218 ff.
[19] Ang. betydelsen av ordet hemul se jämväl detaljkommentaren till första st.
[20] I enlighet med den nu givna definitionen motsvarar klander närmast den romerska rättens vindikationstalan.

ligtvis i särskilt hög grad när lagfart på fastigheten meddelats för vederbörande.[21] — Till klander räknas inte en äganderättstalan där parterna härleder sin rätt från samme fångesman och det alltså är fråga om fall av dubbelöverlåtelse, s. k. tvesala.[22] Åtskillnaden mellan klander och talan av nu nämnt slag sammanhänger delvis med att tiden för lagfartsansökan blir i princip avgörande uti tvist om företräde vid tvesala medan vid klander lagfarten i och för sig har tidigare saknat all betydelse. Observeras bör att, om den ene av de konkurrerande köparna sålt fastigheten och den andre köparen riktar sin talan mot nye innehavaren, fråga är om en klandertalan.[23] Till följd av innehållet i 24 § har såväl förevarande paragraf som 23 § i princip tillämpning på möjligheterna för den köpare som förlorat företrädestvisten i en tvesalasituation att erhålla gottgörelse av säljaren. — Utanför klanderbegreppet faller också en äganderättstvist som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal. Här rör det sig om fall där den ena parten förvärvat fastigheten av den andra och talan förs om återgång eller hävande av överlåtelsen.[24] Kärandens talan vilar i dessa fall på omständigheter sådana som att överlåtelsen är behäftad med formfel, att avtalet tillkommit genom tvång eller svek eller har blivit ingånget av omyndig eller att svaranden har gjort sig skyldig till kontraktsbrott. Även såvitt avser denna kategori må emellertid anmärkas att situationen lätt kan förändras därhän, att fråga blir om en klandertalan. Om förvärvaren nämligen i sin tur avhänt sig fastigheten till någon annan och talan anställs mot denne på grund av det föregående fångets ogiltighet, har sist angivna talan karaktären av klander.[25] — Till klander är inte heller att räkna ägo- eller gränstvist. Såsom framgått i det föregående inom ramen för redovisandet av äldre rätt reglerades dylik tvist i 11 kap. ÄJB, och eftersom sagda kapitels överskrift ("Om klander i jordafång — — —") måste ha hänfört sig till alla delar av kapitlet, var ägotvist tydligen att enligt 1734 års betraktelsesätt inbegripa under klander i en vidsträckt tolkning av termen.[26] Motsättningen mellan klander i egentlig mening och ägotvist framgick dock redan av 11 kap. ÄJB.[27] Som antytts kan ju skillnaden mellan klander och ägotvist beskrivas så, att vid klander tvisten avser huruvida brist föreligger i fråga om säljarens åtkomst till fastighe-

[21] Ang. nu definierade innebörd av klanderbegreppet se LBs bet. 1909 s. 235, SOU 1947: 38 s. 285, prop. B s. 235, Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 221 (i uppsatsen "Om klander i jordafång och om hemul") och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 69 f.

[22] Ang. formen tvesala i stället för "tvesalu" se SOU 1960: 25 s. 516; jfr SOU 1947: 38 s. 286, prop. B s. 235, Vahlén, Fastighetsköp s. 103 och Cervin i SvJT 1963 s. 91.

[23] Beträffande distinktionen mellan klander och talan i anledning av tvesala se LBs bet. 1909 s. 235, SOU 1947: 38 s. 286, prop. B s. 235 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 70 f.

[24] Ang. skillnaden mellan återgång och hävande se vid 4 § första st. här ovan.

[25] Ang. äganderättstvister som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal och ang. dessa tvisters skiljande från klander se LBs bet. 1909 s. 235 f., SOU 1947: 38 s. 286, prop. B s. 235, Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 222 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 70.

[26] Jfr Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 221.

[27] Se härom den ovan lämnade redogörelsen för innehållet i 11 kap. 7 § ÄJB.

ten, medan vid ägotvist tvisten rör huruvida viss äga skall enligt fastighetsindelningen tillhöra fastigheten eller hur gränsen rätteligen går mellan fastigheter.[28] I motiven till 1909 års jordabalksförslag uttalades bl. a. att frågan, huruvida en rubbning av gränserna för försåld fast egendom medförde hemulsskyldighet eller inte, alltid måste bedömas med hänsyn till köpeavtalets innehåll. Om säljaren endast hänförde sig till en given fastighetsbeteckning, finge han anses sälja vad som hörde till denna, oavsett huruvida mer eller mindre ägor hävdades till fastigheten. Säljaren kunde också ikläda sig ansvar för att de ägor som avträddes till köparen verkligen inbegrepes under den använda fastighetsbeteckningen. Slutligen kunde det hända, att köpet avsåge ett visst område som enligt avtalet skulle avskiljas till särskild fastighet. I varje särskilt fall bleve köpeavtalets innehåll avgörande; en allmän regel som för dessa fall ålade säljaren hemulsskyldighet vore lika oriktig som den motsatta.[29] Uti 1947 års jordabalksbetänkande framhöll LB, att det efter tillkomsten av 1734 års lag hade

[28] Jfr LBs bet. 1908 s. 198 ff., LBs bet. 1909 s. 236 f., SOU 1947: 38 s. 218 ff., Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 221 ff., Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 72 och 80 ff. samt Vahlén, Fastighetsköp s. 168 och 171 ff.

[29] LBs bet. 1908 s. 200. Närmare anfördes i sagda motiv att föreskriften i 11 kap. 7 § ÄJB, att köparen hade att själv försvara sina gränser, i själva verket inte innefattade något undantag från den lagstadgade hemulsskyldigheten. Denna skyldighet måste alltid bedömas med hänsyn till vad som sålts; säljaren ansvarade för att han var ägare till vad han sålt och att köparen finge behålla det. Stadgandet vilade på förutsättningen, att såsom föremål för köpet hade angetts en viss andel av en by, ett hemman i byn eller en del (hälften, fjärdedelen o. s. v.) av hemmanet. Det innebure därför inte något annat än som följde av sakens natur eller att vid ett dylikt köp säljaren inte svarade för riktigheten av de på marken antagna eller utmärkta gränserna utan endast för att han var ägare av så stort skattetal som han sålt. Något annorlunda ställde sig saken, sedan det hade blivit möjligt att sälja inte endast ett visst hemmanstal utan också ett visst område av ett hemman. Avsåge köpet ett dylikt område som inte tidigare vore avskilt till en fastighet för sig, vore det klart, att en förändring av gränsen också medförde en förändring av det som hade varit föremål för köpet och att hemulsskyldigheten således komme till användning så snart något av det sålda området frånginge köparen. Gällde köpet ett redan förut avskilt område eller en hemmansdel, kunde däremot hemulsskyldigheten inte anses omedelbart hänföra sig till den mark som faktiskt hävdades av säljaren utan till den betecknade fastigheten "med vad därtill lagligen hör och tillvinnas kan". Även om gränserna vore fastställda genom skiftesförrättning, ansvarade säljaren inte för att de var riktigt utlagda på marken; om sådana gränser gällde alldeles detsamma som om de rå och rör eller annan bolstada skillnad vilka åsyftade i 11 kap. 7 § ÄJB. Inte ens en uppgift om ägovidden i köpeavtalet kunde i och för sig anses innebära en garanti för gränsernas riktighet. Naturligtvis kunde säljaren med bindande verkan åta sig en garanti även i detta hänseende. I motiven erinrades vidare om att det beträffande stadsfastighet sedan gammalt varit regel att visst till gränserna bestämt område föryttrats. Överlåtare av stadsfastighet hade, hette det i motiven, i allmänhet svarat för riktigheten av en i köpebrevet intagen uppgift rörande ägovidd och gränser. För denna uppfattning åberopades förarbetena till ÄJB ävensom det förhållandet, att enligt 4 kap. 2 § ÄJB ett angivande av fastigheten till areal och läge var erforderligt för att erhålla fastebrev. — Nu återgivna avsnitt ur de närmare motivuttalandena till 1909 års jordabalksförslag återfinns i LBs bet. 1908 s. 198 f.

genom skiften och andra jorddelningsförrättningar försiggått en utveckling varigenom köpeobjekten, d. v. s. fastigheterna, kommit att alltmer identifieras med vissa till areal och gränser bestämda markområden. Genom uppläggandet av jordregister på landet och fastighetsregister i stad hade också införts fastighetsbeteckningar som mera direkt hänförde sig till bestämda på marken utlagda områden. Det kunde med hänsyn till denna utveckling ifrågasättas, menade LB, att nu införa den ordningen, att säljaren hade att svara även för ägovidd och gränser. Alltjämt finge emellertid anses föreligga skäl för att inte göra ett sådant ansvar allmängiltigt. När viss registerfastighet såldes, uppfattades nämligen föremålet för köpet inte sällan såsom en i viss mening abstrakt storhet, d. v. s. säljaren avyttrade något om vars konkreta innehåll först genom fastighetsregistret vunnes upplysning. Särskilt kunde detta vara fallet, när köpet avsåge en jordegendom sammansatt av ett stort antal skilda registerfastigheter. I betraktande härav ansåge LB den i 1909 års förslag gjorda åtskillnaden mellan olika slag av köp alltjämt kunna upprätthållas. Själva innehållet i köpeavtalet skulle alltså vara avgörande för frågan, huruvida hemulsansvaret jämväl inbegrepe ansvar för areal och gränser. Den omständigheten, att fastighetens areal hade anmärkts i köpehandlingen med ledning av jordregistret, borde därvid inte utan vidare anses innebära, att säljaren hade åtagit sig någon garanti i dessa hänseenden. Överlåtelser av ett ännu inte utbrutet område hänförde sig däremot alltid till en ägovidd för vars omfattning säljaren hade att stå hemul. Vad nu sagts finge i princip anses gälla också föryttring av stadsfastighet. Beträffande sådan fastighet låge det dock i sakens natur, att omständigheterna ofta ledde till ett hemulsansvar för säljaren, slutade LB.[30] I propositionen anslöt sig departementschefen till de sålunda i 1947 års betänkande framlagda synpunkterna. Såvitt angår ansvaret för arealen hänvisades i sammanhanget till vad som gäller om säljarens ansvar för utfästelser. Därest köpehandlingen innehåller en anmärkning om att fastigheten enligt lantmäterihandlingar eller liknande omfattar viss ägovidd, kan säljaren allt efter omständigheterna bli ansvarig enligt vad som gäller rörande verkan av utfästelse eller enligt hemulsreglerna, betonade departementschefen.[31] Nu förevarande spörsmål om säljarens eventuella hemulsansvar för areal och gränser kommer att ånyo beröras vid kommenterandet av andra stycket. Där inrymda reglering avser den situationen, att köparen kan genom klander frånvinnas del av den köpta fastigheten, och uppenbart är att en sådan situation må vara svår att särskilja från den, där köparen kan genom ägotvist berövas del av den köpta fastigheten.

Frågan om säljarens hemulsansvar har kommit att förlora i betydelse högst väsentligt som en följd av de i 18 kap. JB upptagna reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning. Sagda regelsystem innebär ju att, när en rättshandling blivit föremål för inskrivning, invändning om att rättshandlingen var ogiltig inte skall kunna göras mot den som genom avtal i god tro förvärvat rätt till fastigheten. Regeleffekten får vad köp angår tillämpning vare sig felet vidlåder den närmaste fångesmannens förvärv eller hänför sig till ett äldre

[30] SOU 1947: 38 s. 219 f.
[31] Prop. B s. 220.

led i fångeskedjan. Om köparen eller säljaren eller någon av säljarens fångesmän gjort ett godtrosförvärv, har rätte ägarens anspråk på fastigheten följaktligen därmed inte längre något underlag. Godtrosförvärv skall visserligen inte kunna ske i sådana fall då rättshandlingen tillkommit genom förfalskning eller under tvång, som avses i 28 § avtalslagen, eller företagits av någon, som var omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet, och inte heller i vissa liknande situationer. För dessa fall skall emellertid gälla att godtroende förvärvare får av statsverket ersättning för den förlust han lider; alltså vinner inte heller beträffande sist angivna fall frågan om säljarens hemulsansvar någon aktualitet. LB, som genom uttalanden i 1947 års jordabalksbetänkande röjde klar medvetenhet om den inverkan vilken reglerna om godtrosförvärv sålunda utövade på frågan om säljarens hemulsansvar, framhöll dock att grundsatsen om fastighetsbokens offentliga trovärdighet, d. v. s. den maxim som kommit till uttryck i reglerna om godtrosförvärv, inte helt undanröjt behovet av stadganden om hemulsskyldighet. Med rätta underströks att utrymme för hemulsskyldighet kommer att föreligga åtminstone i de lägen då överlåtaren inte hade lagfart på fastigheten.[32] Och såsom LB betonade i ett annat sammanhang torde det vanligast förhålla sig så med klanderfallen, att säljaren inte ens sökt lagfart.[33]

Lika litet som enligt äldre rätt förutsätts för säljarens hemulsansvar att han var i ond tro beträffande den brist som förelåg i fråga om hans åtkomst till fastigheten. Däremot är det — likaledes i överensstämmelse med äldre rätt — möjligt för säljaren att genom förbehåll vid försäljningen frita sig från hemulsansvaret. Säljarens befogenhet härvidlag har kommit till direkt uttryck i 3 § 2. Såsom där utvisas krävs för förbehållets giltighet inte bara att det är skriftligt utan också att det har intagits i köpehandlingen. I 22 § återspeglas denna möjlighet för säljaren att frita sig från hemulsskyldigheten.[34]

Den brist i säljarens åtkomst som hemulsansvaret förutsätter kan givetvis vara av den beskaffenheten att köparen inte kan få lagfart på sitt fång. I sådant fall äger köparen möjlighet att påkalla tillämpning av 15 §, d. v. s. att få köpet hävt enligt där meddelade bestämmelser. Såsom anmärkts i kommentaren till 15 § första stycket första punkten utgörs hävningsanledningen därvid av lagfartshindret som sådant; för att kunna utkräva hemulsansvar måste köparen däremot kunna styrka, att säljaren inte var rätt ägare till fastigheten.[35]

Regleringen av mellanhavandena mellan den som efter klander återvinner fastighet, vilken kommit ur hans hand, och motparten i klanderprocessen, d. v. s. den köpare som stått i centrum för uppmärksamheten i förevarande sammanhang, innefattas inte i 4 kap. utan meddelas i 5 kap.[36]

Angående verkningarna på begränsade sakrätter i fastighet av att denna

[32] Se SOU 1947: 38 s. 215 f. och 286; jfr prop. B s. 219.
[33] Se SOU 1947: 38 s. 217.
[34] Se LBs bet. 1908 s. 203, SOU 1947: 38 s. 217, prop. B s. 220 och Vahlén, Fastighetsköp s. 170.
[35] Jfr prop. B s. 196 och 219.
[36] Jfr not 6 a å s. 401 här ovan, där det påvisats att visst element i 11 kap. ÄJB (1 § tredje p. andra ledet) har sin motsvarighet i 5 kap. 3 § JB.

frångår innehavaren efter klander får hänvisas till 6 kap. 8 § och 7 kap. 25 § jämte kommentarer.

Första stycket. Det har redan i det föregående klargjorts, att regleringen inte föranleder skyldighet för köpare, som vill utkräva hemulsansvaret, att avbida tredje mans anhängiggörande av klanderprocess, än mindre att i en dylik process låta instämma säljaren till försvar av köparens fång. Som också påpekats fordras för hemulsansvarets utkrävande inte ens att tredje man ännu på något sätt gjort anspråk på fastigheten. Hemulsansvaret kan därför aktualiseras i situationer som är varandra olika.

Först må här skärskådas den situationen, att något anspråk på fastigheten ännu inte har framställts men köparen på annat sätt funnit, att säljaren inte var rätte ägaren, och inför risken att förlora egendomen vill utkräva hemulsansvaret. Tillvägagångssättet härför blir då att häva köpet med återfordrande av köpeskillingen och med yrkande om ersättning för eventuell skada. Situationen blir med andra ord snarlik den vid hävning på grund av rättsliga fel enligt stadgandena i 15—19 §§. En förutsättning för att säljaren skall medge köpets hävande och eventuellt gälda skadestånd blir naturligtvis, att köparen verkligen förmår visa att fastigheten tillhörde annan än säljaren. Lyckas köparen härmed och går fastigheten på grund därav tillbaka till säljaren, blir det uppenbarligen dennes sak att åstadkomma ett försvar mot kommande vindikationsanspråk från tredje man bäst han kan.[37]

Om köparen på grund av att tredje man framställer vindikationsanspråk avstår fastigheten till denne utan rättegång, blir situationen i mycket jämförlig med den nyss behandlade. I och för hemulsansvarets utkrävande har köparen också nu att vända sig mot säljaren med yrkanden om köpeskillingens återbärande samt, eventuellt, om skadestånd. Och förutsättningen för att köparen skall kunna vinna gehör för dylika yrkanden, blir självfallet att han visar det berättigade i tredje mannens mot honom framställda vindikationsanspråk. Motsvarande gäller om köparen, när han ställs inför vindikationsanspråk från tredje man, förmår denne att mot gottgörelse ge upp anspråket; det yrkande köparen för sådant fall har att rikta mot säljaren är att bli kompenserad för det till tredje man utgivna beloppet.[38]

Vad därefter beträffar den situationen, att tredje man framställer sina vindikationsanspråk i en mot köparen anhängiggjord rättegång, kan denne alltså, om han så vill, underlåta att instämma säljaren för att i processen försvara köparens fång; i och med JBs ikraftträdande upphävdes det tidigare andra stycket i 14 kap. 5 § rättegångsbalken med dess hänvisning till bestämmelse om skyldighet för svarande i klanderprocess att i klandermålet instämma sin fångesman.[39] Förlorar köparen processen, kan han, fastän säljaren inte varit indragen i rättegången, vända sig mot säljaren med de yrkanden varigenom han vill utkräva hemulsansvaret. Emellertid är det uppenbart, att köparen i all-

[37] Jfr SOU 1947: 38 s. 217 och prop. B s. 219.
[38] Jfr LBs bet. 1908 s. 201, SOU 1947: 38 s. 217, prop. B s. 219 och NJA 1882 s. 336.
[39] Intagen i 11 kap. 1 § första p. andra ledet ÄJB; jfr framställningen i det föregående.

mänhet har ett intresse att dra in säljaren i klanderprocessen. Underlåter han detta, blir nämligen säljaren inte bunden av domen i klanderprocessen utan kan till befrielse från hemulsansvaret åberopa alla de skäl varmed han kunnat värja egendomen om han hade varit part i målet. Genom att inte påkalla säljarens biträde i rättegången löper köparen alltså risk att förlora sitt hemulsanspråk mot säljaren. Processregel som möjliggör säljarens indragande i klandermålet finns i 14 kap. 5 § rättegångsbalken (motsvarande 14 kap. 5 § första st. i lagrummets lydelse intill JBs ikraftträdande). I angivna paragrafs första punkt stadgas att part som för den händelse han tappar saken vill mot tredje man framställa återgångskrav eller anspråk på skadestånd eller annat dylikt äger före målets företagande till huvudförhandling till gemensam handläggning med det målet väcka sin talan mot tredje man. Uti motiven till rättegångsbalken anfördes såsom ett med stadgandet avsett fall just rättegång om klander där köparen ville göra hemulsanspråk gällande mot säljaren. När ifrågavarande stadgande i 14 kap. 5 § första punkten rättegångsbalken tillämpas, blir tredje man som dras in i rättegången bunden av domen i huvudmålet.[40]

För att tydligt ge till känna bl. a., att hemulsansvarets utkrävande inte förutsätter vare sig en av tredje man anhängiggjord klanderprocess eller i annan ordning framställda vindikationsanspråk, har lagtexten vid angivandet av premissen för hemulsansvaret fått formuleringen "om fastigheten *kan* (kurs. här) frånvinnas köparen efter klander". Motsvarande syfte hade den i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 använda lokutionen "om fastigheten tillhörde annan". Den slutliga formuleringen antyder emellertid ett förbehåll som inte framgick av det jämförliga uttryckssättet i de nyssnämnda jordabalksförslagen, nämligen att de i 18 kap. upptagna reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning måhända, trots att "fastigheten tillhörde annan", förebygger att "fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander".[41]

Hemulsansvarets konsekvenser för säljaren är som sagt, att han, om förutsättningarna för ansvarets utkrävande är för handen, har att återbära köpeskillingen och, såvida köparen var i god tro, gälda skadestånd. Detta betyder ju, att JB härvidlag ansluter sig till vad som var gällande rätt före balkens ikraftträdande. Den beträffande skadestånd stipulerade särskilda betingelsen, att köparen var i god tro vid köpet, har som synes kommit till direkt uttryck i JB. Skyldigheten att återbära köpeskillingen är lika litet som under äldre rätts bestånd betingad av köparens goda tro, och liksom enligt äldre rätt skall skyldigheten i fråga kunna avfordras säljaren även om fastigheten har efter köpet fallit i värde. Eventuellt skadestånd skall — också det i överensstämmelse med äldre rätt — beräknas efter det positiva kontraktsintresset. Om fastigheten har efter köpet stigit i värde, kan köparen alltså, liksom tidigare, utöver köpeskillingen kräva värdestegringen såsom skadestånd, i den mån värdestegringen inte innefattas i sådana på fastigheten nedlagda kostnader som rätte ägaren har att ersätta köparen; beträffande ersättning för kostnader av sist angivet slag får hänvisas till innehållet i 5 kap. 3 §. Gentemot en bestämning av

[40] Se LBs bet. 1908 s. 201, SOU 1938: 44 s. 193, SOU 1947: 38 s. 216 f. och prop. 1970: 145 s. 172.
[41] Jfr prop. B s. 219.

hemulsansvarets konsekvenser i enlighet med vad som nu redovisats såsom innebörden av förevarande reglering i JB har anförts att hemulsansvaret stundom kan bli mycket betungande, och det har ifrågasatts att begränsa återbärings- och skadeståndsskyldigheten i syfte att förebygga alltför oberäkneliga ersättningsanspråk mot godtroende fångesman lång tid efter försäljningen. I 1947 års jordabalksbetänkande hävdade LB emellertid, att ifrågavarande bestämning av hemulsskyldighetens innehåll inte skall behöva leda till stötande resultat. Närmare framhölls att i flertalet av de fall, där under äldre rätts tillämpning hemulsansvarets innehåll tett sig som en alltför hård belastning på säljaren, hemulsansvaret i följd av utvidgningen av lagfartens rättsverkningar genom reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning inte längre blir aktuellt. Olägenheterna av den gjorda bestämningen av hemulsansvarets konsekvenser bleve vid sådant förhållande vida mindre efter JBs ikraftträdande än under äldre rätts bestånd. Vad beträffade de vanligaste klanderfallen — nämligen då säljaren inte hade sökt lagfart — finge beaktas att säljaren merendels inte vore i god tro. Ifrågavarande bestämning av hemulsansvarets innehåll vid fastighetsköp innebure för övrigt, att man bibehölle överensstämmelsen härvidlag med vad som gällde beträffande köp av lös egendom, uttalade LB.[42]

Hemulsskyldigheten torde preskriberas enligt de för fordringspreskription gällande reglerna. Har köparen nödgats avstå fastigheten efter det vindikationsanspråk i en eller annan form framställts av tredje man, erbjuder väl frågan om utgångspunkten för preskriptionsfristens beräknande inte några problem; preskriptionsfristen synes då böra löpa från tidpunkten för avståendet,[43] i händelse av process från den dag klanderdomen vann laga kraft. Vill köparen däremot utkräva hemulsansvaret utan att vindikationsanspråk ännu har framställts från tredje man, kan utgångspunkten för preskriptionsfristen te sig mera tveksam; det rimligaste förefaller vara, att fristen räknas från den tidpunkt då köparen fann att säljaren inte var rätte ägaren till fastigheten vid försäljningen.[44]

Av redogörelsen i det föregående har framgått att den urgamla termen hemul,[45] som begagnades i 11 kap. ÄJB och även återfanns i dess rubrik, användes jämväl i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 ("Vid köp stånde säljaren hemul ———"). Dessa lät termen komma till begagnande jämväl i nästpåföljande paragraf (21 §, motsvarande 22 § i den slutliga utformningen av JB). Som nämnts är innebörden av "hemul" — när ordet förekommer såsom juridisk term — det garantiansvar i vilket den som avhänt sig en tillhörighet står för att han varit dess ägare. I och med att förevarande stycke genom departementsbearbetningen erhållit sin slutliga redigering vil-

[42] Se SOU 1947: 38 s. 217.
[43] Jfr den särskilda preskriptionsregeln i andra st. tredje p.
[44] Jfr äldre lagberedningens bet. 27/11 1847, motiven s. 96, Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 235, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 80 samt NJA 1913 s. 593 och 1927 s. 475.
[45] Se ang. den språkhistoriska härledningen av termen, Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 220.

ken inte utnyttjat termen i fråga och i och med att denna vid samma bearbetning slopats i 22 §, har termen utmönstrats ur den legislativa vokabulären beträffande fast egendom. Uti lagspråket rörande lös egendom finns den däremot alltjämt kvar; sålunda har överskriften till 59 § köplagen lydelsen "Om hemulsskyldighet".

Andra stycket. Bestämmelserna avser som synes det fall när bara en del av fastigheten tillhörde annan. Den hävningsrätt beträffande återstoden som för sådant fall tillförsäkras köparen motsvarar direkt vad som förordades både i 4 kap. 28 § av 1909 års jordabalksförslag och i 4 kap. 20 § andra stycket i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Med tanke på att jämväl förevarande bestämmelser har sin inriktning på en klandersituation och inte på en ägotvist[46] — jämför framställningen här ovan angående skillnaden mellan sagda företeelser — ter det sig tveksamt vilken tillämplighet bestämmelserna skall kunna få i praktiken. Enligt de tydliga ordalagen hänför sig bestämmelserna till det läget, att hel registerfastighet försålts och att del av fastigheten skulle kunna frånvinnas köparen efter klander. Endast undantagsvis låter sig emellertid en klandersituation förbindas med allenast del av registerfastighet. Närmast anmäler sig undantagsfallet, att säljaren iklätt sig en garanti för att i köpehandlingen uttryckligen individualiserade ägor verkligen inbegrips under den beträffande köpeobjektet-registerfastigheten använda registerbeteckningen; dylika garantier torde dock bli mycket sällsynt förekommande. Härutöver synes egentligen bara ett exempel på ifrågavarande slags undantag kunna tänkas, nämligen att registerfastigheten tillkommit genom sammanläggning och att vindikationsanspråket skulle avse en av komponenterna. Men inte heller det exempelfallet framstår som särskilt praktiskt, eftersom sammanläggningen förutsätter att säljaren eller någon hans företrädare vunnit lagfart på samtliga komponenter, något som enligt vad framhållits kommer att i allmänhet utesluta vindikation.[47] Får man däremot trots de tydliga ordalagen tolka förevarande bestämmelser såsom avseende inte exklusivt en klandersituation beträffande del av inköpt registerfastighet utan över huvud taget en klandersituation beträffande del av köpeobjekt, inbegripet köpeobjekt som utgörs av ännu inte utbrutet område av registerfastighet, erbjuder sig större möjligheter att bestämmelserna skall komma till praktisk tillämpning. Såsom redovisats i det föregående kan i fråga om köpeobjekt som utgörs av ännu inte utbrutet område av fastighet tvist rörande områdets areal eller gränser klassificeras såsom en tvist rörande säljarens åtkomst till den del

[46] Detta har genomgående varit expressivt uttryckt i lagtexten jämväl i de nyss angivna jordabalksförslagen och betonades särskilt i motiven till 1909 års förslag; se i sistnämnda hänseende LBs bet. 1908 s. 205.

[47] Här bortses från vissa högst speciella fall där, åtminstone tidigare, en klandersituation kunnat appliceras på enbart del av registerfastighet vilken i sin helhet varit föremål för överlåtelse. Exempel på sådana utpräglat speciella lägen har varit, att i de trakter av Dalarna, där fastigheterna har redovisats genom uppräkning av de särskilda skiftena på marken, vindikationsanspråk möjligen har kunnat avse enbart visst eller vissa skiften. Jfr Holmbäck i Minnesskrift ägnad 1734 års lag II s. 223 not 1.

varom tvisten står eller med andra ord såsom en klandersituation förbunden med enbart del av köpeobjektet.[48]

Angående hävningsrätten gäller dels förutsättningen, att köparen var vid köpet i god tro beträffande säljarens åtkomst till den del av fastigheten som drabbats av vindikationen, dels de i 12 § angivna förutsättningarna för köps hävande. Sistnämnda förutsättningar innebär ju, att hävning inte får komma till stånd vid ringa skada försåvitt inte säljaren förfarit svikligt samt att hävning skall påkallas inom ett år, likaledes försåvitt inte säljaren har förfarit svikligt. Förutsättningen, att skadan normalt inte får vara av enbart ringa betydelse, betyder med avseende å bestämmelserna i förevarande stycke, att den vindicerade delen av fastigheten inte skall vara av ringa betydelse i förhållande till hela fastigheten. I fråga om utgångspunkten för hävningsfristen möter som synes uttrycklig bestämmelse i förevarande stycke, av innehåll att fristen skall räknas från det fastighetsdelen frångick köparen.[49]

Beträffande ifrågavarande i 12 § upptagna hävningsförutsättningar må här jämväl hänvisas till vad som anmärkts i anslutning till sagda paragraf.

Den slutliga utformningen av lagtexten i förevarande stycke har väsentligen skett i enlighet med rekommendationer från lagrådets sida. Vad lagrådet ville ha bättre tydliggjort var att första stycket i paragrafen skall tillämpas på den vindicerade fastighetsdelen och hävandet gälla endast fastigheten i övrigt. Detta klargörande är viktigt; i den mån köparens anspråk mot säljaren grundar sig på den senares hemulsansvar, bör köparen nämligen inte vara underkastad de inskränkningar i talerätten som enligt 27 § gäller vid hävande.[50] Se sagda paragraf jämte kommentar.

22 §

Kan säljaren ej erlägga vad som åligger honom enligt 21 §, får köparen kräva säljarens fångesmän i tur och ordning i den mån de ej är fria från ansvar enligt 21 §.

Paragrafen motsvarar 11 kap. 3 § ÄJB, 4 kap. 26 § i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 21 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 23 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

Enligt 11 kap. 3 § ÄJB var köparen berättigad att, när säljaren brast i sin hemulsskyldighet, vända sig mot tidigare hemulsmän, "dock i ordning efter varannan". Eftersom tidigare fångesmän inte var oförmedlat berörda av en viss köpares avtal med sin fångesman, skulle köparen i avsaknad av stadgandet i 11 kap. 3 § ÄJB inte ha kunnat framställa något eget anspråk mot säljarens fångesman respektive mot dennes företrädare etc. i annat fall än när säljaren respektive fångesmannen etc. till köparen överlåtit sin rätt mot vederbörande.

[48] Se särskilt not 29 å s. 405 här ovan.
[49] Jfr SOU 1947: 38 s. 217 f. och prop. B s. 219.
[50] Se prop. A s. 223 (lagrådets utl.). Ang. lagtextens lydelse i det till lagrådet remitterade departementsförslaget se prop. A s. 112.

Om säljaren var insolvent, skulle sålunda — därest stadgandet inte hade funnits — en underlåtenhet från säljarens sida att ta ut stämning på sin fångesman etc. kunna förorsaka förlust för den aktuelle köparen som inte skulle ha fått regressrätt mot den inte instämde företrädaren i fångeskedjan utan endast skulle ha haft att hålla sig till den insolvente säljarens hemulsansvar. Likaså skulle köparen, där någon i fångeskedjan hade enligt 11 kap. 6 § ÄJB förbehållit sig att vara fri från hemulsansvar,[1] i händelse stadgandet i fråga inte hade funnits ha varit betagen att söka gottgörelse från företrädare till denne.[2]

Vid utarbetandet av 1909 års jordabalksförslag fann LB anledning uppta en bestämmelse motsvarande det behandlade stadgandet i 11 kap. 3 § ÄJB. I motiven anförde därvid LB, att bestämmelsen syntes vara grundad på naturlig billighet; det borde inte lämnas säljaren öppet att godtyckligt förfoga över det hemulsanspråk som tillkomme honom mot hans företrädare, när han själv inte kunde gälda vad köparen hade att fordra.[3] Även i 1947 års jordabalksbetänkande anmäldes den ståndpunkten, att köparen borde kunna vända sig mot säljarens hemulspliktiga företrädare, varför ett stadgande av samma innehåll upptogs i 1947 års jordabalksförslag.[4] Detta stadgande har utan ändring i sak överförts till JB.[5]

Såsom utvecklats i kommentaren till 21 § och såsom återspeglas just i förevarande paragrafs ordalag (”— — — i den mån de ej är fria från ansvar enligt 21 §”) är det jämväl enligt JB möjligt att förbehålla sig frihet från hemulsansvar. Skulle någon i fångeskedjan ha utnyttjat denna möjlighet, äger köparen — på samma sätt som enligt äldre rätt — rikta sitt hemulsanspråk mot fångesman som överlåtit fastigheten före den sålunda från hemulsansvar fritagne.[6] Tilläggas må att, även om någon hade förbehållit sig frihet från hemulsansvar, konstaterandet härav ansågs enligt äldre rätt böra ske genom hans instämmande i klanderprocessen.[7] Med hänsyn till den nya syn på hemulsansvaret vilken kommit till uttryck i JB kan motsvarande formalkrav naturligtvis inte uppställas numera. Har en klanderprocess anhängiggjorts och har säljaren instämts i denna för att värja köparens fång kan det dock, vid befarad insolvens hos säljaren eller vid påstående från hans sida om frihet från hemulsplikt, av motsvarande skäl som föranlett säljarens instämmande vara motiverat att i processen dra in jämväl viss eller vissa av hans företrädare i fångeskedjan; måhända är det därvid under särskilda omständigheter av praktiska överväganden påkallat att inte göra undantag för någon i den kedja som inbegrips och att sålunda låta eventuellt föreliggande frihet från hemulsansvar framgå av processen.

[1] Jfr kommentaren till 21 §.
[2] Ang. 11 kap. 3 § ÄJB och dess betydelse se LBs bet. 1908 s. 201 f., SOU 1947: 38 s. 220, prop. B s. 220, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 78 och Vahlén, Fastighetsköp s. 169.
[3] LBs bet. 1908 s. 202.
[4] Se SOU 1947: 38 s. 220.
[5] Se prop. B s. 220.
[6] Jfr SOU 1947: 38 s. 220.
[7] Se Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 78.

23 §

Har köparen icke erlagt hela köpeskillingen när klandertalan väckes, får han innehålla återstoden till dess betryggande säkerhet ställes för vad som säljaren kan åläggas att utge, om talan bifalles.

Motsvarigheter: 4 kap. 27 § i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 22 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 24 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. I ÄJB fanns ingen motsvarighet till paragrafen.

Ifrågavarande lagrum i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 var praktiskt taget helt överensstämmande med varandra i såväl sak som form, och i det materiella hänseendet ansluter sig förevarande regel i JB helt till de angivna förlagorna.[1]

Bakgrunden till regeln är följande. Medan klandertalan är anhängig, bör köparen inte vara skyldig att utan vidare erlägga ännu ogulden köpeskilling vid äventyr att säljaren häver avtalet om tredje mans anspråk på fastigheten visar sig vara ogrundat. Köparen bör skyddas mot risken att, där fastigheten frånvinns honom, säljaren inte förmår återgälda beloppet. Det är vidare skäligt, att han inte skall behöva betala resterande köpeskilling utan att vara tryggad i sitt anspråk på skadestånd av säljaren för den händelse klandret godkänns. För att säljaren skall vara berättigad att under rättegången i klandermålet uppbära den köpeskilling som då förfaller till betalning synes därför böra fordras att säljaren ställer betryggande säkerhet för vad han kan vara skyldig att utge till köparen om klandret bifalls.[2]

Såsom framgår av 21 § jämte kommentar förutsätter utkrävandet av hemulsansvaret inte rättegång; köparen kan frivilligt avstå fastigheten till vindikanten. Om köparen gör detta och kan visa, att fastigheten inte tillhörde säljaren, blir han inte skyldig till kontraktsbrott därest han skulle innehålla köpeskillingen. Förmår köparen inte visa, att säljaren inte ägde fastigheten, berättigar däremot hans underlåtenhet att gälda köpeskillingen säljaren att häva köpet med stöd av förbehåll därom i köpehandlingen, eventuellt sådant presumerat förbehåll varom sägs i 5 §. I sådana fall där klandertalan ännu inte har blivit väckt tar köparen alltså en risk genom att inte erlägga köpeskillingen på avtalad tid.[3]

24 §

Blir köp av fastighet ej bestående på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde, äger

[1] Se prop. B s. 221.
[2] Se LBs bet. 1908 s. 204, SOU 1947: 38 s. 220 och NJA 1907 s. 360 (justitierådet Marks von Würtembergs yttrande).
[3] Jfr SOU 1947: 38 s. 220 f.

21 § motsvarande tillämpning. Talan om hävning skall dock väckas inom den tid som anges i 15 §.

Sedan talan om företräde mellan överlåtelserna väckts, äger även 23 § motsvarande tillämpning.

Motsvarigheter till första stycket: 4 kap. 5 § andra punkten och 19 § i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 23 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 25 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

Paragrafen, som hänför sig till den situationen att köpare av fastighet går miste om fastigheten till följd av tvesala,[1] låter bestämmelserna i 21 och 23 §§ bli i princip tillämpliga på köparens möjligheter att vinna gottgörelse av säljaren.

Den reglering av företrädet vid tvesala vilken fanns före JBs ikraftträdande mötte i 12 § lagfartsförordningen. Där stadgades att, om någon överläte fast egendom till flera, den överlåtelse skulle gälla varå lagfart söktes först; hade lagfart på de särskilda överlåtelserna blivit sökt samma dag, skulle den överlåtelse gälla som först skedde. Att stadgandet om företräde för den överlåtelse varå lagfart söktes först inte skulle ha giltighet, när den, som erhållit överlåtelse sist, därvid inte var i god tro, framgick visserligen inte av nyss återgivna lagbestämmelser men var vedertaget i rättspraxis. Likaså torde dåtida rätts ståndpunkt emellertid ha varit att om den, som vid sitt förvärv ägde kännedom om den tidigare överlåtelsen men komme före med sin lagfartsansökan, överläte fastigheten till annan, som var i god tro vid sin åtkomst, denne senare förvärvare åtnjöte företräde framför den konkurrerande parten.[2] JBs reglering av företrädet vid tvesala har samma innebörd som den sålunda redovisade äldre rättens. Bestämmelserna finns i 17 kap., närmast i 1, 2 och 4 §§, samt utsäger, att det förvärv för vilket inskrivning först söks har företräde men att inskrivning inte ger företräde därest förvärvaren vid förvärvet ägde eller bort äga kännedom om den tidigare överlåtelsen, dock att, om förvärvaren i sin tur överlåtit egendomen till annan som vid sitt förvärv var i god tro, denne skall åtnjuta företräde framför den konkurrerande förvärvaren.

Uttryckliga regler om de rättigheter gentemot säljaren vilka tillkom köpare vars äganderätt till den förvärvade fastigheten förlorades eller äventyrades vid tvesala fanns inte före JBs ikraftträdande.[3] Allmänna rättsgrundsatser synes emellertid i viss mån ha kunnat åberopas som underlag för anspråk mot säljaren.[4]

Första stycket. Det stadgande som i 1909 års jordabalksförslag upptogs om köparens rätt till ekonomisk gottgörelse för fast egendom som frångått honom till

[1] Ang. termen tvesala se kommentaren till 21 §.

[2] Beträffande vad som före JBs ikraftträdande var gällande rätt i fråga om företräde vid tvesala se LBs bet. 1908 s. 299, SOU 1947: 38 s. 221, SOU 1960: 25 s. 535 f., prop. B s. 221, Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 136 ff., Vahlén, Fastighetsköp s. 103 ff. samt NJA 1874 s. 325, 1875 s. 348, 1890 s. 8 och 13, 1901 s. 334, 1929 s. 111, 1935 s. 459 och 1936 s. 405.

[3] Jfr prop. B s. 221.

[4] Jfr LBs bet. 1908 s. 168.

följd av tvesalan (4 kap. 5 § andra p.) fastslog hans rätt till skadestånd; frågan om köpeskillingens återbärande berördes inte i stadgandet. Enligt motiven följde det av allmänna rättsgrundsatser och kunde inte anses nödigt bli stadgat, att köparen inte vore pliktig att å sin sida fullgöra avtalet och att han ägde återfå vad han på grund av detsamma redan kunde ha utgett till säljaren. Huruvida köparen därutöver kunde äga rätt att av säljaren erhålla skadestånd måste bli beroende av om han vid köpets avslutande ägde kännedom om det föregående avtalet eller inte. Endast när han då var i god tro syntes han med fog kunna göra anspråk på skadestånd i anledning av sin förlust. Ett stadgande av sådant innehåll hade synts inte böra saknas och hade därför upptagits.[5] I enlighet med motivuttalandet stipulerades god tro såsom förutsättning för köparens rätt till skadestånd.

I 1947 års jordabalksbetänkande konstaterades till en början i likhet med vad som skett i motiven till 1909 års förslag att den köpare som måste vika naturligtvis skall vara berättigad att av säljaren återbekomma vad han redan erlagt i köpeskilling. Detta följde av det avhängighetsförhållande i vilket kontrahenternas prestationer stode till varandra; då köparen inte erhölle fastigheten, kunde han inte anses skyldig att å sin sida uppfylla avtalet. Och ifrågavarande befogenhet att återkräva köpeskillingen skulle tillkomma köparen vare sig han vid överlåtelsen var i god tro eller inte. Jämväl såvitt angick rätten till skadestånd intogs samma ståndpunkt som i 1909 års förslag; god tro vid köpslutet skulle vara villkor för skadeståndsrätten. LB sammanfattade, att i dessa båda hänseenden — beträffande köpeskillingens återbärande och beträffande skadestånd — komme att råda full överensstämmelse med vad som skulle gälla för hemulsfallen.[6] I betänkandet framhölls därefter att det liksom i hemulsfallen kunde inträffa, att endast någon del av det sålda frånginge köparen. Också därvidlag tänkte sig LB en lösning i enlighet med vad som hade föreslagits i fråga om hemulsfallen, d. v. s. en rätt för köparen att häva köpet såvitt avsåge återstoden av den sålda fastigheten. Dock förordade LB en annan utgångspunkt för beräknandet av tidsfristen för hävningsrättens utövande; sålunda borde utgångspunkten inte vara den dag då fastighetsdelen frånginge köparen utan den dag då tiden för sökande av lagfart löpte ut eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vunnit laga kraft. Köparen finge nämligen, anförde LB, antas erhålla kännedom om att tvesala förelåge senast när han sökte lagfart, och det borde inte stå honom öppet att, om han finge vetskap härom dessförinnan, hålla hävningsfrågan svävande genom att dröja med att söka lagfart. Hade säljaren förfarit svikligt borde köpet, såsom i hemulsfallen, kunna hävas även när den del av fastigheten som frånginge köparen vore av endast ringa betydelse eller den stadgade fristen för hävningsrättens utövande inte hade iakttagits.[7] — LB, som sålunda i samtliga avseenden med undantag av den nyssnämnda hävningsfristen rekommenderade lösningar i enlighet med regleringen beträffande hemulsfallen, gav sin

[5] LBs bet. 1908 s. 168.
[6] Alltså enligt 4 kap. 20 § i LBs jordabalksförslag av år 1947, motsvarande 4 kap. 21 § JB.
[7] Se SOU 1947: 38 s. 221 f.

lagtext i ämnet formen av en hänvisning till sagda reglering; beträffande hävningsfristen hänvisades till 15 §.[8] Genom hänvisningen till regleringen beträffande hemulsfallen kom ju köparens rätt även till köpeskillingens återbärande att bli uttryckligen bekräftad. Ifrågavarande i 1947 års jordabalksförslag upptagna lagtext överfördes efter en obetydlig redaktionell jämkning till jordabalksförslagen av år 1960 och 1963.

En i sak helt överensstämmande avfattning, utformad bl. a. under hänsynstagande till visst önskemål från lagrådets sida,[9] blev resultatet av den slutgiltiga bearbetningen[10] och möter i förevarande stycke.

I det läget, att köparen mister endast någon del av den försålda fastigheten till följd av tvesalan, skall alltså 21 § andra stycket gälla frånsett bestämmelsen om hävningsfristens beräknande. Vad som anmärkts i kommentaren till 21 § andra stycket äger därför i tillämpliga avseenden giltighet också i detta sammanhang. En av olikheterna mellan den klandersituation varå 21 § andra stycket primärt har sin inriktning och den tvesalasituation varå samma lagrum skall gälla på grund av hänvisningen är att den senare situationen ter sig långt mera praktisk. Härvid åsyftas inte vissa dubbelförsäljningar vilka LB åberopade i 1947 års jordabalksbetänkande, nämligen sådana som kan föreligga när överlåtelserna omfattar flera fastigheter;[11] att en fastighet av flera överlåtna frångår köparen representerar ju inte ett exempel på att endast en del av hela den registerfastighet som överlåtits går honom förlustig. Däremot avses här de dubbelöverlåtelser som består i att ett område vilket frånsålts en fastighet kommit att inbegripas i en efterföljande överlåtelse av stamfastigheten. Dubbelöverlåtelser av det slaget torde nog oftast inte föranledas av svikligt förfarande utan av att säljaren genom glömska eller annan vårdslöshet försummat att vid försäljningen av stamfastigheten undanta ett ännu inte avstyckat område.[12] Får man trots de klara ordalagen i 21 § andra stycket tolka därstädes upptagna bestämmelser såsom avseende inte exklusivt en del av registerfastighet utan över huvud taget en del av köpeobjektet — se härom vad som uttalats ovan i anslutning till lagrummet — kan vad nyss sagts om tvesala beträffande område av registerfastighet i viss mån appliceras även på tvesala beträffande område av område av registerfastighet. Tilläggas må att de i kommentaren till 21 § andra stycket berörda garanti- och sammanläggningsfallen inte kan tänkas ha någon aktualitet i fråga om tvesala.

Andra stycket. Förevarande stycke i paragrafen tillfogades med anledning av lagrådets utlåtande. Lagrådet påtalade, att paragrafen i dess utformning enligt det till lagrådet remitterade departementsförslaget inte upptog någon hänvisning till 24 § (motsvarande 23 § i den slutliga versionen). De skäl som hade anförts till stöd för köparens rätt att vid klander innehålla ogulden del av köpeskillingen gällde emellertid i samma utsträckning beträffande köpare vilkens fång angrepes på grund av tvesala, framhöll lagrådet. Med hänsyn härtill

[8] Motsvarande samma paragraf i den slutliga versionen av JB.
[9] Se prop. A s. 223.
[10] Jfr prop. B s. 222.
[11] Se SOU 1947: 38 s. 221.
[12] Jfr SOU 1947: 38 s. 221.

föreslog lagrådet, att i förevarande paragraf skulle intas en hänvisning även till omförmälda lagrum (alltså 23 § i kapitlets avfattning i enlighet med den slutliga bearbetningen).[13]

Se i övrigt kommentaren till 23 §.

25 §

I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen äger de i 9 kap. 10 § handelsbalken angivna grunderna tillämpning.

Om köpet enligt förbehåll i köpehandlingen häves på grund av utebliven betalning av köpeskillingen, skall köparen ersätta säljaren dennes skada.

Såsom utvisats av framställningen vid rubriken till denna underavdelning om "Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser" är förevarande paragraf det första av de båda lagrum vilka behandlar vad som förenklat kan kallas köparens kontraktsbrott. Paragrafen, som reglerar verkningarna av köparens dröjsmål (mora) med köpeskillingens erläggande, motsvarar 4 kap. 12 § i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 24 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 26 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. Några motsvarande bestämmelser fanns inte i ÄJB.[1]

Första stycket. Att köparen, om han inte i rätt tid erlägger utfäst köpeskilling, har att betala ränta följer utan vidare av stadgandet i 9 kap. 10 § handelsbalken.[2] Förevarande bestämmelse har alltså — liksom det jämförliga lagrummet beträffande köp av lös egendom, d. v. s. 38 § köplagen[3] — enbart karaktären av en erinran.[4]

Både i 1909 års jordabalksförslag och i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 hade förevarande bestämmelse exakt samma upptakt som den slutliga lydelsen ("I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen ———") och i övrigt huvudsakligen samma avfattning som denna. Det till lagrådet remitterade departementsförslaget hade däremot gett bestämmelsen följande utformning: "Betalar köparen icke köpeskillingen i rätt tid, äger säljaren rätt till ränta enligt de grunder som anges i 9 kap. 10 § handelsbalken." Sagda utformning föranledde detta uttalande av lagrådet:[5] "Med den avfattning be-

[13] Prop. A s. 223.

[1] Jfr prop. B s. 222.

[2] Lydelsen av 9 kap. 10 § handelsbalken må här återges: "Haver man lånt penningar på viss tid, och ej ränta för dem utfäst; vare då ej skyldig den att giva. Betalar han ej å föreskriven tid; gällde sedan ränta för sex hundrade om året. Är ingen tid nämnd; då räknas fem för hundrade ifrån den dag, han hos Konungens befallningshavande eller domaren sökt varder." Jfr 6 § lagen 27/3 1936 (nr 81) om skuldebrev.

[3] 38 § köplagen: "I fråga om köpares skyldighet att gälda ränta skola de i 9 kap. 10 § handelsbalken stadgade grunder äga tillämpning; ———"

[4] Se LBs bet. 1908 s. 180 f., SOU 1947: 38 s. 223 och prop. B s. 223.

[5] Prop. A s. 223 f.

stämmelsen i första stycket fått torde ränta enligt grunderna i 9 kap. 10 § handelsbalken komma att utgå endast om viss förfallotid är föreskriven. Avsikten torde emellertid vara, att ränta enligt sagda grunder skall erläggas även när ingen förfallotid är nämnd. För att detta skall komma till uttryck förordar lagrådet, att bestämmelsen i likhet med vad lagberedningen föreslagit får innehålla, att i fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen de i 9 kap. 10 § handelsbalken stadgade grunderna skall äga tillämpning." Såsom nyss framhållits är förevarande bestämmelse avsedd att ha en enbart erinrande funktion; någon konstitutiv betydelse har inte tilltänkts av lagstiftaren. Skulle bestämmelsen emellertid ha i enlighet med lagrådsremissens version blivit inriktad exklusivt på det fallet, att viss förfallotid är bestämd, kunde den måhända ha kommit att i praxis tilläggas konstitutiv verkan, och därvid dylik verkan av en innebörd som hade varit helt oförenlig med lagstiftarens intentioner, nämligen såsom e contrario utsägande att ränta inte skulle utgå för det fallet, att ingen förfallotid är nämnd. Hur som helst, lagrådets önskemål i fråga om formuleringen av bestämmelsen har som synes blivit tillgodosett.

Med tanke på att förfallodagen mestadels är fixerad har säljaren i allmänhet rätt till sex procent ränta, beräknad från den dagen.[6]

Andra stycket. Säljaren skall inte under alla omständigheter kunna häva köpeavtalet till följd av köparens underlåtenhet att rätteligen erlägga köpeskillingen. Hävningsrätt i ett sådant läge föreligger endast om köpets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.[7] Detta för fastighetsköp specifika förhållande är ett utflöde av den beträffande fastighetsköpet sedan gammalt iakttagna generella normen, att säljaren förlorar sin hävningsrätt om han utfärdar en obetingad överlåtelsehandling.[8] Såsom utvecklats här ovan i kommentaren till 5 § följer principiellt av 3 § 1 att bestämmelse om köpets beroende av köpeskillingens erläggande måste intas i köpehandlingen för att vinna giltighet. Emellertid framgår av 5 § att, om i köpehandling föreskrivs att särskilt köpebrev skall upprättas, det skall anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd har gjorts beroende av köpeskillingens erläggande. Där förbehåll om köpets beroende av köpeskillingens erläggande sålunda kommit att föreligga — på grund av uttrycklig bestämmelse därom i köpehandlingen eller på grund av köpehandlingens hänvisande till ett framtida köpebrev — kan köparen inte få lagfart på fastigheten förrän han genom företeende av köpebrev eller på annat sätt styrker att köpeskillingen har betalts eller att förbehållet eljest har förfallit; se därom 20 kap. 7 § 12. Härigenom förebyggs att hävningsrätten går förlorad genom att fastigheten av köparen överlåts till godtroende tredje man, och likaså förhindras att köparen

[6] Jfr Vahlén, Fastighetsköp s. 162.

[7] Gällande rätt före JBs ikraftträdande torde härvidlag ha haft samma innebörd; se LBs bet. 1908 s. 181.

[8] Se SOU 1947: 38 s. 175 f., 222 och 228 samt Vahlén, Fastighetsköp s. 84, 157 och 161. Se jämväl kommentaren till 6 § här ovan.

låter inteckna fastigheten[9] medan denna på grund av förbehållet kan komma att återgå till säljaren.[10]

Vid utebliven betalning av köpeskillingen har säljaren, där hävningsrätt tillkommer honom, valet mellan att häva avtalet och att kräva dess fullgörande. Det spörsmål som därvid möter är hur länge valrätten i fråga skall bestå. I motiven till 1909 års jordabalksförslag uttalades att härvid de bestämmelser som meddelas i 31 och 32 §§ köplagen kunde i huvudsak vinna analog tillämpning. Utfärdade säljaren ett klart köpebrev, oaktat betingad likvid inte hade skett, eller mottoge han utan anmärkning betalning efter det den därför bestämda tiden hade utgått, kunde han inte vidare åberopa köparens försummelse såsom anledning att häva köpet, framhöll LB. Att säljaren, därest han medan han alltjämt hade möjlighet att häva köpet tillspordes huruvida han ville begagna sig av denna möjlighet, hade att utan oskäligt uppehåll ge besked härvidlag följde av allmänna rättsgrundsatser, liksom också att hans underlåtenhet att inom rimlig tid lämna besked finge av köparen betraktas såsom en vägran att vidbli köpet.[11] Uti 1947 års jordabalksbetänkande biträddes dessa synpunkter. Med anknytning därtill betonades att frågan, huruvida säljaren när ett besked av angiven art inte hade avkrävts honom kunde dröja en längre tid med att yrka avtalets fullgörande, finge besvaras olika i skilda fall. Hade besittningsväxling inte ägt rum, finge säljarens rätt att kräva köpets fullgörande anses upphöra tidigare än i det motsatta fallet. Med hänsyn till de skiftande förhållandena ansåge LB det böra överlämnas till rättstillämpningen att enligt allmänna rättsprinciper avgöra under vilka förutsättningar valrätten kunde anses äga bestånd i det särskilda fallet.[12]

Att säljaren bör vara berättigad till skadestånd när avtalet hävs på grund av underlåtenhet att gälda köpeskillingen understryks samstämmigt i motiven till 1909 års jordabalksförslag och i motiven till 1947 års. Rätten till skadestånd föreligger oberoende av orsaken till dröjsmålet med betalningen. Skadeståndet skall självfallet inbegripa gottgörelse för den vinst varom säljaren går miste genom att avtalet inte äger bestånd.[13]

När fastighetsköp är beroende av annat villkor som köparen skall uppfylla och köpet hävs därför att köparen misslyckas därmed, är köparens skadeståndsskyldighet inte lika obetingad som då köpet hävs på grund av underlåtenhet att gälda köpeskillingen. De grunder som i allmänhet gäller för skadeståndsskyldighet i avtalsförhållanden kan föranleda, att man i sådana fall skall tillmäta betydelse åt skälet till köparens underlåtenhet att infria sitt åtagande. Köparen får anses böra svara för skada, där dröjsmålet kan läggas honom till

[9] Skulle beviljad lagfart ha varit ett faktum, hade det varit möjligt att förebygga beviljandet av inteckningen endast om rättegång ang. köpets hävande blivit inledd; se 22 kap. 4 § första st. 2.
[10] Jfr SOU 1947: 38 s. 222.
[11] Se LBs bet. 1908 s. 181 f.
[12] Se SOU 1947: 38 s. 222 f.
[13] Se LBs bet. 1908 s. 182 och SOU 1947: 38 s. 223; jfr prop. B s. 223. Enligt Vahlén, Fastighetsköp s. 161 skulle med förevarande skadeståndsregel inte ha åsyftats någon förändring i förhållande till vad som var gällande rätt före JBs ikraftträdande; se jämväl a. a. s. 162.

last såsom försummelse, likaså i händelse garanti föreligger. Är inte dylika omständigheter för handen — har exempelvis fastighetens bebyggande inom utfäst tid hindrats genom olyckshändelse eller myndighets förbud — kan säljaren inte anses berättigad till skadestånd, uttalades det i såväl motiven till 1909 års jordabalksförslag som motiven till 1947 års förslag.[14] Av hänsyn till nu anförda förhållanden har i JB inte inrymts något stadgande rörande köparens skadeståndsskyldighet när köpet hävs till följd av att köparen inte uppfyller annat villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende, d. v. s. annat av de i 3 § 1 avsedda villkoren än sådant som hänför sig till köpeskillingens erläggande.

I detta sammanhang må påminnas om att JB inte upptar någon motsvarighet till de regler om företräde för säljarens fordran på ogulden köpeskilling vilka fanns i äldre rätt. Den grundläggande regleringen i ämnet mötte i 11 kap. 2 § ÄJB. Det företräde ifrågavarande slags fordran åtnjöt enligt sagda lagrum innebar, att under viss tid efter den i anledning av köpet meddelade lagfarten — närmare bestämt under tre månader om den försålda egendomen låg i stad och om den låg på landet under tiden intill det ting som inföll näst efter sex månader efter lagfarten[14a] — fastigheten var belastad med en tyst förmånsrätt som medförde rätt till betalning ur fastigheten "framför andra köparens borgenärer". Dock var förmånsrätten beroende av att inteckning söktes före utgången av angivna tidrymder. Skedde detta, övergick förmånsrätten på inteckningen. Trots ordalydelsen i lagstadgandet gällde förmånsrätten inte bara i förhållande till "andra köparens borgenärer" utan också mot den till vilken köparen överlät egendomen liksom mot den till vilken köparen hade upplåtit nyttjanderätt eller annan därmed likställd rättighet. Den tysta förmånsrätten för fordran på grund av ogulden köpeskilling hade sin motsvarighet i fråga om annan rättighet som hade förbehållits vid fastighetens överlåtande eller som eljest skulle äga bestånd mot nye ägaren; bestämmelserna därom meddelades i inteckningsförordningen.[15] Köpeskillingsinteckningens särskilda förmånsrätt reglerades jämväl i 17 kap. 9 § 1 mom. handelsbalken. Möjligen skulle kunna anses att förmånsrätten var uttömmande angiven redan i 11 kap. 2 § ÄJB. Sedan där hade fastslagits att själva köpeskillingsfordringen hade förmånsrätt framför "andra köparens borgenärer", hette det att förmånsrätten ginge förlorad, om inteckning till säkerhet för fordringen inte söktes under lagaståndstiden; omvänt innebar ju detta, att en under lagaståndstiden sökt inteckning var bärare av den speciella förmånsrätt som redan förut hade varit förenad med fordringen som sådan. Stadgandet i 17 kap. 9 § 1 mom. handelsbalken torde följaktligen närmast kunna karakteriseras som en i sitt speciella sammanhang insatt erinran om vad 11 kap. 2 § ÄJB föranledde i fråga om det inbördes företrädet mellan olika inteckningar. Den särskilda företrädesställningen för ford-

[14] Se LBs bet. 1908 s. 182 och SOU 1947: 38 s. 223.

[14a] Enligt 10 § lagen 3/6 1932 (nr 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden skulle den sist angivna tidsfristen löpa till den inskrivningsdag som inföll närmast efter sexmånaderstidens förflytande.

[15] Beträffande nyttjanderätt i 48 och 49 §§ samt i fråga om andra rättigheter dels i vissa till nämnda författningsrum hänvisande paragrafer i inteckningsförordningen (54 § och 56 § 1 mom.), dels i 58 § 2 mom. samt 58 a § 1 och 2 mom.

ran på ogulden köpeskilling blev kritiserad i många sammanhang. Därvid betonades framför allt att förmånsrätten innefattade vissa risker för långivare och på så sätt försvårade en belåning av fastigheten. Avgörande bevekelsegrunder för slopandet av ifrågavarande särskilda förmånsrätt har varit dels hänsynen till fastighetskrediten, dels det förhållandet att säljaren — både enligt äldre rätt i dess utformning efter 1932 års inskrivningsreform och enligt JB — har möjlighet att utan nämnvärd tidsspillan låta på förhand skapa inteckningar i fastigheten till det belopp han är villig ha innestående i denna. Allmänt har ett avskaffande av den särskilda förmånsrätten dessutom ansetts ägnat att främja ordning och reda i inskrivningsväsendet.[16] — Angående övergångsbestämmelser i fråga om den särskilda förmånsrätten för fordran på grund av ogulden köpeskilling må hänvisas till 5 § PromL.

26 §

Är förvärvets fullbordan eller bestånd enligt köpehandlingen beroende av att köpeskillingen betalas och har köparen sedan köpet slöts

blivit försatt i konkurs,

fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs,

vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sina skulder,

om han är köpman, inställt sina betalningar eller

i annat fall funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas icke kunna fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren,

har säljaren rätt att häva köpet, om ej utan oskäligt uppehåll efter tillsägelse betryggande säkerhet ställes för köpeskillingen. Häves köpet, skall köparen ersätta säljaren dennes skada.

Liksom 25 § befattar sig förevarande lagrum med situationer vilka må karakteriseras såsom kontraktsbrott från köparens sida. I förevarande paragraf är fråga om situationer då på samma sätt som enligt 25 § andra stycket köpets fullbordan eller bestånd är beroende av köpeskillingens erläggande men då köparen inte som enligt 25 § andra stycket konstaterats vara i dröjsmål med erläggandet utan kan på förhand beräknas brista i förmågan att i rätt tid fullgöra betalningen (anteciperat dröjsmål eller anteciperad mora). Paragrafen tar närmare bestämt sikte dels på vissa särskilt uppräknade lägen som är uttryck för att köparen befunnits vara insolvent, dels på att köparen eljest funnits vara på sådant obestånd att han måste antas inte kunna fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren. Före JBs ikraftträdande gällande rätt innefattade inte några regler beträffande anteciperad mora från köparens sida.[1] I

[16] Se ang. institutet förmånsrätt för ogulden köpeskilling och ang. skälen för dess avskaffande LBs bet. 1908 s. 177 ff. och 432 f., SOU 1947: 38 s. 223 ff., tredje lagutskottets utl. 1953: 30, SOU 1960: 25 s. 529 f., SOU 1960: 26 s. 18 ff., SOU 1963: 55 s. 420 ff., prop. B s. 223 f. och 449 ff. samt prop. 1970: 145 s. 102 ff.
[1] Jfr prop. B s. 224 och Vahlén, Fastighetsköp s. 162.

1909 års jordabalksförslag upptogs ingen reglering i ämnet. Däremot inrymdes en sådan uti 4 kap. 25 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Det är denna som efter vissa smärre redaktionella jämkningar[2] har överförts till JB.[3]

Vad angår lös egendom har en reglering på detta område existerat sedan länge genom köplagens bestämmelser. Där köpare som erhållit kredit funnits efter avtalets ingående vara på sådant obestånd att han måste antas inte kunna rätteligen erlägga köpeskillingen, är säljaren enligt 39 § köplagen berättigad att innehålla godset, till dess betryggande säkerhet ställs för köpeskillingens gäldande. Om tiden för godsets avlämnande är inne och säljaren vill häva köpet, får han göra detta, såvida inte säkerhet ställs ofördröjligen efter anmaning. Har köparen blivit försatt i konkurs, gäller enligt 40 § att säljaren, när inte tid är inne vare sig för godsets avlämnande eller för köpeskillingens erläggande, kan fordra besked, huruvida konkursboet ämnar tillträda köpet. I 41 § stadgas att, när godset utgetts efter det att köparen råkat i konkurs, säljaren äger kräva godset åter, såvida inte konkursboet erlägger köpeskillingen eller, i händelse denna inte är förfallen till betalning, förklarar sig vilja gälda den och på begäran ställer betryggande säkerhet. Ifall konkursboet förfogat över godset för egen räkning, så att detta inte kan återställas i väsentligen oförändrat skick, äger konkursboet inte dra sig undan från köpet.

I 1947 års jordabalksbetänkande uttalade LB, att de befogenheter som sålunda vid köp av lös egendom har enligt 39 § köplagen tillagts säljaren i händelse av köparens insolvens sammanhänger med den ömsesidighet som råder mellan kontrahenternas prestationer vid dylikt köp. En säljare vore i princip inte utan särskild överenskommelse pliktig att utge godset, med mindre köparen samtidigt erlade köpeskillingen. Där säljaren vid köpslutet lämnade anstånd med betalningen, vilade detta på förutsättningen att köpeskillingen komme att gäldas på utsatt tid. Om det sedan visade sig, att förhoppningen om köpeskillingens utfående efter all sannolikhet vore ogrundad, vore det hårt mot säljaren om han skulle behöva å sin sida fullgöra avtalet. Säljaren hade därför medgetts att innehålla godset och att häva köpet. För hävningsrätten krävdes alltid att dröjsmål med betalningen kunde förutses såsom följd av köparens obestånd. Insolvensen berättigade inte utan vidare till slutsatsen, att likviden komme att utebli. Men ett sådant antagande hade ansetts befogat, om den insolvente köparen vid den för leveransen bestämda tiden trots anmaning underläte att ställa säkerhet för köpeskillingens gäldande. Rätten att innehålla godset inträdde däremot redan på ett tidigare stadium. Härför förutsattes inte att köparen vore oförmögen att ställa säkerhet. Befogenheten att innehålla godset hade till syfte att bevara säljarens rätt till godset. Om detta kommit i köparens besittning, vore säljaren i allmänhet inte berättigad att häva avtalet på grund av inträffat eller anteciperat dröjsmål med betalningen. Det vore vid sådant förhållande inte rimligt, att säljaren skulle vara nödsakad att släppa godset från sig, fastän köparen hade råkat på obestånd. I händelse godset hade utgetts först sedan köparen hade kommit i konkurs, hade säljaren

[2] Jfr härvidlag även den lydelse reglerna fick i det till lagrådet remitterade departementsförslaget där de fanns upptagna i 4 kap. 27 §; se prop. A s. 113.
[3] Se prop. B s. 225 och prop. A s. 224 (lagrådets utl.).

enligt 41 § köplagen medgetts att återkräva godset; han hade i dylikt fall som regel inte i tid fått vetskap om konkursen och följaktligen inte kunnat begagna sin rätt att innehålla godset. Återkravsrätten innebure, att köparen trots leveransen ägde häva avtalet, om inte konkursboet uppfyllde de i köplagen stadgade villkoren för köpets vidblivande. Den säljaren i 40 § köplagen tillagda befogenheten att redan före leveranstiden häva köpet i händelse av köparens konkurs sammanhängde med att konkursboet eljest finge möjlighet att spekulera på säljarens bekostnad genom att hålla frågan om sitt tillträdande av köpet svävande, framhöll LB till sist i sin analys av ifrågavarande regler i köplagen. När det gällde köp av fast egendom — fortsatte LB — förhölle det sig ju å ena sidan så, att säljarens möjlighet till frånträde av köpeavtalet på grund av utebliven likvid vore beroende av att förbehåll därom förelåge. Å andra sidan kunde ju vid dylikt köp besittningsövergången inte tilldelas samma roll som vid köp av lös egendom, eftersom vid fastighetsköp säljaren förlorade sin hävningsrätt bara om han utfärdade en obetingad överlåtelsehandling.[4] Av sistnämnda förhållande följde i sig att det inte ens i fall av köparens insolvens kunde bli tal om att tillägga säljaren hävningsrätt under annan förutsättning än att köpet alltjämt vore villkorligt. Med hänsyn till att besittningsövergången saknade betydelse förelåge knappast tillräcklig anledning att tillerkänna säljaren en mot innehållanderätten vid köp av lös egendom (den s. k. stoppningsrätten) svarande befogenhet. Vad däremot anginge hävningsrätten gällde naturligtvis också i fråga om köp av fast egendom att avhängighetsförhållandet mellan kontrahenternas prestationer motiverade rätt för säljaren att häva avtalet vid anteciperad mora, likaväl som vid ett redan inträffat dröjsmål med likviden.[5] Liksom vid köp av lös egendom skulle det för säljaren innebära en betydande olägenhet, om han hade att, oaktat han saknade utsikt att bekomma köpeskillingen, avvakta dennas förfallotid och inte kunde dessförinnan avyttra fastigheten till annan spekulant eller eljest fritt disponera däröver. Vad nu sagts hade avgörande betydelse även om köpeskillingen, såsom vanligen vore fallet, inte i sin helhet skulle gäldas kontant. Där säljaren hade hävningsrätt på grund av anteciperad mora, vore det utan vidare klart, att han också vore berättigad att innehålla fastigheten, framhöll LB. Beträffande köp av lös egendom förelåge hävningsrätt enligt 39 § köplagen först, då leveranstiden vore inne, erinrade LB därefter. Såsom skäl för denna begränsning hade anförts att det inte rimligen kunde begäras av en insolvent köpare att han, när helst någon säljare fordrade det, skulle ställa säkerhet för likviden, innan han

[4] Jfr kommentaren till 25 § andra st. här ovan.

[5] Sist refererade synpunkt av LB har i prop. B s. 224 återgetts på följande sätt: "Beredningen konstaterar att de skäl som i fråga om köp av lös egendom ansetts motivera en hävningsrätt för säljaren vid dröjsmål (mora) eller befarat dröjsmål (anteciperad mora) på köparens sida, kan åberopas också när det gäller fast egendom." Hävningsrätten vid mora är som bekant fastslagen i nästföregående paragraf. Vad LB ville framhäva i förevarande sammanhang var som synes, att också i fråga om köp av fast egendom de skäl som ansetts motivera hävningsrätten vid mora, nämligen konsekvenserna utav avhängighetsförhållandet mellan kontrahenternas prestationer, lika väl motiverar hävningsrätten vid anteciperad mora.

ännu vore berättigad att komma i besittning av godset.[6] Särskilt gällde detta, när köpet avsåge egendom vars värde vid leveranstiden inte kunde på förhand tillförlitligt beräknas. I fråga om fast egendom finge däremot köparens tillträde av egendomen inte anses i samma grad inverka på hans utsikter att ställa säkerhet för köpeskillingens gäldande; det vore i allmänhet först sedan överlåtelsen hade blivit definitiv och köparen hade erhållit lagfart på fastigheten som han kunde utnyttja dess kreditvärde. Vid fastighetsköp kunde därför knappast föreligga tillräcklig anledning att göra hävningsrätten beroende av att köparen ägde tillträda fastigheten. Den omständigheten, att köparen som regel först i och med lagfarten kunde begagna fastigheten såsom kreditobjekt, medförde att vid fastighetsköp anteciperad mora — i motsats till vad fallet vanligen vore vid köp av lös egendom — kunde antas föreligga redan innan tiden för egendomens utgivande vore inne.[7]

På grundval av det anförda har — såsom lagtexten utvisar — hävningsrätten vid anteciperad mora från köparens sida i fråga om köp av fast egendom fått följande utformning: Säljaren är berättigad att, när överlåtelsens fullbordan eller bestånd är beroende av köpeskillingens riktiga erläggande, häva köpet i händelse av köparens insolvens, såframt inte på anmaning betryggande säkerhet ställs för köpeskillingens gäldande. För hävningsrätten krävs att insolvensen har uppenbarats efter köpets avslutande och har den karaktären, att köparen måste antas inte kunna rätteligen erlägga köpeskillingen. Härvidlag åsyftas full överensstämmelse med vad som gäller i fråga om köp av lös egendom. Liksom i köplagen omnämns särskilt de fall då köparens insolvens har uppenbarats genom konkurs, ackordsförhandling, utmätning och betalningsinställelse. Med hänsyn till de betydande belopp varom kan vara fråga vid fastighetsköp lämnas köparen visst rådrum för anskaffande av säkerheten. Det har ansetts tillfyllest, att sådan säkerhet ställs utan oskäligt uppehåll efter anmaningen; i sakens natur ligger att detta anstånd måste bli av kort varaktighet.[8]

I lagtexten sägs att förvärvets fullbordan eller bestånd skall vara "enligt köpehandlingen" beroende av köpeskillingens erläggande. Såsom anmärkts i kommentaren till 25 § andra stycket beträffande den jämförliga förutsättningen därstädes, att köpet "enligt förbehåll i köpehandlingen" hävs på grund av utebliven betalning, kan förbehållet ha kommit till uttryck på det sättet, att i den grundläggande köpehandlingen föreskrivits att köpebrev skall upprättas; jämför 5 §.

Vad angår stipulationen, att köparen har att ställa säkerhet för att kunna avvända köpets hävande, bör ett påpekande göras. I den mån köpeskillingen skall erläggas genom revers med säkerhet av inteckning i fastigheten, finns naturligtvis inte något utrymme för en hävningsrätt. Köparen har ju då redan i förväg lämnat av säljaren godtagen säkerhet för köpeskillingens betalande.[9]

Förevarande paragraf bör lika litet som 39 § köplagen anses uttömmande

[6] Jfr Almén, Om köp och byte av lös egendom s. 537 och Carlson i SvJT 1924 s. 71.
[7] SOU 1947: 38 s. 227 ff.
[8] Se SOU 1947: 38 s. 229.
[9] Jfr SOU 1947: 38 s. 229.

ange de betingelser varunder köparens insolvens utgör anteciperad mora; inte ens paragrafens supplerande formulering ("i annat fall funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas icke kunna fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren") representerar den yttersta räckvidden av begreppet anteciperad mora. Sålunda får anteciperad mora anses vara för handen, när köparen avger förklaring, att han inte kommer att kunna erlägga köpeskillingen på förfallodagen; säljaren äger i sådant fall häva avtalet utan iakttagande av förevarande paragrafs stipulation om anmaning till köparen att ställa säkerhet för köpeskillingens gäldande. Tydligt är att anteciperad mora kan föreligga också i andra fall än då köparen har kommit på obestånd. Såsom exempel må anföras det fallet, att köparen under oriktigt påstående om kontraktsbrott på säljarens sida säger sig inte ämna betala köpeskillingen. Av allmänna grundsatser om anteciperad mora torde följa att säljaren i ett dylikt fall är berättigad att häva avtalet.[10]

Där köpeavtalet hävs enligt förevarande paragraf, är säljaren — såsom framgår av sista punkten i paragrafen — berättigad till ersättning för skada som härigenom åsamkas honom. Rätten till skadestånd i motsvarande situation beträffande lös egendom har tidigare, på grund av köplagens tystnad på denna punkt, varit föremål för viss tvekan,[11] och det har därför ansetts motiverat att i JB uppta ett uttryckligt stadgande om rätten för säljare av fast egendom att erhålla skadestånd i nu behandlade hävningssituation. Om köparen har kommit i konkurs, kan säljaren uppenbarligen inte rikta sitt skadeståndsanspråk mot konkursboet utan är hänvisad till att bevaka anspråket uti konkursen.[12]

Eftersom hävningsrätt vid anteciperad mora i fråga om köp av fast egendom föreligger oberoende av om tillträdesdagen är inne, har det saknats anledning att i JB uppta motsvarighet vare sig till stadgandet i 40 § köplagen om skyldighet för konkursbo att lämna besked angående köpets övertagande eller till bestämmelserna i 41 § köplagen om rätt för säljaren att av konkursboet återkräva godset. Vad angår det i andra stycket av sistnämnda paragraf behandlade fallet, att egendomen inte kan återställas i väsentligen oförändrat skick, följer analogt av 27 § andra stycket i detta kapitel av JB att konkursboet i sådant fall inte äger mot säljarens bestridande dra sig undan från köpet.[13]

27 §

Har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten, får han häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av inteckningen eller pantsättningen. Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han häva köpet

[10] Jfr SOU 1947: 38 s. 230; se även Eklund i SvJT 1942 s. 667 ff. (i uppsatsen "Något om säljares leveransskyldighet vid köparens insolvens").
[11] Jfr härom Almén, Om köp och byte av lös egendom s. 539 ff.
[12] Jfr SOU 1947: 38 s. 230.
[13] Jfr SOU 1947: 38 s. 230.

endast om han betalar skillnaden. Avser inteckningen även fastighet som icke ingick i köpet, får köparen häva köpet endast om han dessutom ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand eller om eljest fastigheten väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller beror av denne, får köparen häva köpet endast om säljaren förfarit svikligt.

Motsvarigheter: 4 kap. 20 § i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 26 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 28 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

När köp av fast egendom hävs, har vardera kontrahenten naturligtvis att återbära vad han bekommit genom köpeavtalet. Om köpeskillingen är helt eller delvis erlagd, skall säljaren följaktligen återbetala beloppet till köparen, och där köparen har tillträtt fastigheten, åligger det honom att återställa denna till säljaren. Eftersom det sålunda ligger i sakens natur att vid hävande kontrahenternas prestationer å ömse sidor skall återbäras, har någon uttrycklig regel härom inte funnits vara erforderlig i JB.[1] Lika litet utsäger JB den konsekvensen av de ömsesidiga återbäringsförpliktelserna, att köparen inte kan häva avtalet, när han genom att i sin tur avyttra fastigheten satt sig ur stånd att återlämna den till säljaren eller när återlämnandet omöjliggjorts genom att fastigheten blivit exekutivt försåld till gäldande av köparens skuld.[2] Dock kan jämväl andra omständigheter göra köparens hävningsrätt betingad. En sådan omständighet är att köparen belastat fastigheten med begränsad sakrätt. Från kommentaren till 4 § första stycket må erinras om att, medan effekten av återgång liksom av säljarens hävningsåtgärd[3] är att de rättsliga förfoganden som köparen vidtagit förlorar sin giltighet och fastigheten återvänder till säljaren utan andra rättsliga belastningar än dem som åvilade fastigheten i säljarens hand, vid köpets hävande från köparens sida de rättsliga belastningar som tillkommit efter det fastigheten överfördes i köparens hand kvarstår; se härom 6 kap. 8 § andra stycket första punkten och 7 kap. 24 § första stycket. Givetvis

[1] Jfr LBs bet. 1908 s. 194, SOU 1947: 38 s. 230 och prop. A s. 224 (lagrådets utl.).

[2] Att egendomen övergått till tredje man kan emellertid ibland bero av säljaren; detta är händelsen när en exekutiv auktion har föranletts av att säljaren inte fullgjort sin skyldighet att gälda ett i fastigheten intecknat belopp för vars betalning köparen inte har att svara enligt köpeavtalet. I dylikt fall är köparen uppenbarligen, oaktat han inte förmår att återställa fastigheten, berättigad att häva avtalet och återbekomma köpeskillingen efter avdrag av vad som kan ha tillfallit honom vid den med anledning av auktionen hållna köpeskillingsfördelningen. Se LBs bet. 1908 s. 194, SOU 1947: 38 s. 230 f. och Vahlén, Fastighetsköp s. 157.

[3] Ang. åtskillnaden mellan begreppet återgång och begreppet hävande se likaledes här ovan vid 4 § första st.

kan fastigheten ha fått sitt värde nedsatt även på annat sätt än genom fastighetens belastande med rättighet; också en dylik värdeminskning till följd av faktiska förhållanden kan vara ägnad att göra köparens hävningsrätt betingad.

Nyss gjorda omnämnande av att rättigheter som upplåtits av köparen inte kommer att gälla efter återgång eller hävning på yrkande av säljaren må för full korrekthets skull kompletteras med reservationen, att dylika rättigheter likväl skulle kunna komma att bestå till följd av godtrosreglerna i 18 kap. I den mån så sker, får säljaren emellertid anses vinna tillräcklig kompensation genom den rätt till ersättning av allmänna medel som samma kapitel stadgar. Att existensen av vissa gentemot säljaren gällande rättigheter skulle vara ägnad att betinga säljarens befogenhet att åstadkomma återgång eller hävning av köpet hade ju under inga förhållanden kunnat hävdas.[4]

De förbehåll som enligt vad ovan antytts måste gälla beträffande köparens hävningsrätt dels vid rättslig belastning av fastigheten, dels när denna på annat sätt minskat i värde behöver otvivelaktigt fastställas genom uttrycklig reglering. En sådan har inrymts i förevarande paragraf. Reglerna är närmare bestämt inriktade på köparens möjligheter att häva köpet i situationer när köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten (första st.) eller när köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand (andra st.) eller när fastigheten eljest väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till köparen eller beror av denne (andra st.).[5]

Nämnas må att vissa jämförliga bestämmelser såvitt angår köp av lös egendom är att finna i 57 och 58 §§ köplagen.[6]

Första stycket. *Första punkten.* Har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten och vill han häva köpet, uppkommer för säljaren ett läge likartat med det som föreligger för köparen, när fastigheten befinns efter köpet svara på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet.[7] Se därom 16 §.

Terminologien "har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten" vill framhäva detsamma som den i 16 § första stycket brukade formuleringen "svarar fastigheten på grund av inteckning eller upplåtelse av

[4] Jfr prop. B s. 227.

[5] Genom att reglerna har en lydelse som expressivt hänför sig till situationer vari det är köparen som vill häva har anledningen bortfallit att på sätt förordades i 1960 och 1963 års jordabalksförslag begagna en regelformulering som särskilt ger vid handen, att bestämmelserna äger tillämpning enbart i fall då vid köps hävande rättigheter som tillkommit på grund av köparens upplåtelse alltjämt skall bestå; jfr SOU 1960: 25 s. 95. Med tanke på den förut berörda undantagsmöjligheten, att rättigheter skulle komma att bestå jämväl vid återgång eller vid hävande från säljarens sida, skulle för övrigt en dylik regelformulering leda till att bestämmelserna finge en räckvidd som ingalunda varit avsedd. Bestämmelsernas uttryckliga inriktning på exklusivt situationer vari köpet hävs av köparen är följaktligen att klart föredra.

[6] Jfr prop. B s. 227.

[7] Jfr LBs bet. 1908 s. 195, SOU 1947: 38 s. 231 och prop. B s. 227.

panträtt". Fråga är sålunda inte bara om själva inteckningsbelastningens omfattning — den kan vara densamma som då fastigheten var i säljarens ägo — utan jämväl om det förhållandet, huruvida köparen genom att överlämna inteckningsbevis, alltså pantbrev, såsom pant för fordran upplåtit panträtt i fastigheten enligt vad därom stadgas i 6 kap. 2 § första stycket.[8] Jämför kommentaren till 16 § första stycket första punkten.

Reglerna i förevarande paragraf har såsom framgått till enda syfte att betinga köparens hävningsrätt, med andra ord att uppställa vissa förbehåll beträffande densamma.[9] När här talas om säljarens innehållande[10] av belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av inteckningen eller pantsättningen, avses inte att genom lagtexten konstituera en innehållanderätt. En dylik rätt behöver inte stadgas; i anslutning till hävande av fastighetsköp är ett avräkningsförfarande, där hänsyn tas till bl. a. förändringar i intecknings- och panträttsavseende, någonting självklart.[11]

Andra punkten. Hävningsvillkoret, att köparen betalar skillnadsbeloppet, motsvarar som synes det i 16 § första stycket andra punkten förutsatta förfarandet. Med anknytning till vad som berörts i kommentaren till det sistnämnda lagrummet må påpekas att såsom en med inbetalning av skillnadsbeloppet likvärdig åtgärd får betraktas att köparen inlöser och till säljaren överlämnar ett pantsatt pantbrev.

Tredje punkten. Föreskriften, som inte hade sin motsvarighet i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963, har avseende å en situation av det slag som åsyftas också i 16 § andra stycket.[12] Här må hänvisas till framställningen vid det lagrummet. Angeläget att betona är emellertid att förevarande föreskrift i motsats till den i 16 § andra stycket upptagna hänför sig till en högst realistisk situation och därför kan få stor praktisk betydelse. Det är ju nämligen en synnerligen naturlig ordning att köparen, sedan han förvärvat fastigheten, låter inteckna den tillsammans med fastigheter han förut äger. JB uppställer inte något som helst hinder för en sådan åtgärd i annan mån än vad som ligger i kravet, att fastigheter skall vara ointecknade eller kongruent intecknade för att få ingå i ett gemensamt intecknat komplex; se 22 kap. 2 § andra stycket.

Andra stycket. Såväl i fråga om det fallet, att köparen upplåtit annan rättighet än panträtt, som beträffande det, att fastigheten försämrats eller minskat i värde, uppställs såsom framgår ett väsentlighetsrekvisit för köparens uteslutande från hävningsrätten; om rättigheten är av förhållandevis ringa vikt eller värdeminskningen är obetydlig, påverkas inte hävningsrätten.[13] Och om säljaren har förfarit svikligt, får köparen häva köpet t. o. m. när rättigheten väsent-

[8] En motsvarande extension av regleringen var åsyftad i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963; se SOU 1947: 38 s. 231.

[9] Jfr prop. A s. 225 (lagrådets utl.); med uttalandet om reglernas inriktning på att "begränsa" hävningsrätten menas givetvis samma sak.

[10] Ang. begagnandet av termen innehålla i stället för termen avräkna se kommentaren till 16 § första st. första p.

[11] Se prop. A s. 224 (lagrådets utl.).

[12] Jfr prop. B s. 228.

[13] Jfr SOU 1947: 38 s. 231 f. och prop. B s. 228.

ligt minskar fastighetens värde eller användbarhet i säljarens hand liksom också när fastigheten väsentligt försämrats eller nedgått i värde. Ifrågavarande kategoriska rätt till hävning i fall av svikligt förfarande inskrevs i förevarande stadgande till följd av överväganden vid departementsbehandlingen.[14] Att svikligt förfarande från säljarens sida allmänt har den verkan, att köparen inte är underkastad vissa annars gällande hävningsfrister, har ju berörts i respektive sammanhang.

Beträffande värdeminskningsfallet är några speciella påpekanden motiverade. Det faktum, att fastigheten blivit mindre värd på grund av fallande konjunkturer, skall inte inverka på köparens rätt att häva avtalet. Hävningsrätten skall inte heller röna inflytande av att fastigheten skadats eller försämrats av våda; i sådant fall skall för fastighetsköpets del gälla detsamma som enligt 58 § köplagen, d. v. s. att köparens hävningsrätt förblir opåverkad. För det fall, att köparen vanvårdat fastigheten eller företagit skogsavverkning eller annan åtgärd varigenom egendomen nedgått i värde, har det däremot tett sig rimligt att säljaren inte skall vara skyldig att ta tillbaka fastigheten i dess försämrade skick, försåvitt värdeminskningen är väsentlig.[15] Är så förhållandet, får köparen nöja sig med att begagna honom medgivna befogenheter i övrigt, vanligen att begära skadestånd och avdrag på köpeskillingen.[16]

Byte

28 §

Bestämmelserna i 1—27 §§ gäller i tillämpliga delar i fråga om byte. Om fastighet som gått i byte mot annan fastighet kan frånvinnas förvärvaren efter klander eller frångår honom till följd av omständighet som anges i 24 §, får han dock icke återtaga den fastighet han lämnade i byte. I stället har han rätt till ersättning i pengar.

Första punkten. Vad här föreskrivs motsvarar bestämmelsen i 4 kap. 29 § första ledet i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 28 § första punkten i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 29 § första punkten i det till lagrådet remitterade departementsförslaget. I ÄJB fanns inte någon uttrycklig motsvarighet till föreskriften.[1]

Naturligt är att låta de för köp givna reglerna gälla i tillämpliga delar också beträffande byte. Anpassningen torde i allmänhet inte föranleda någon särskild svårighet eller osäkerhet i praktiken. I bytesavtalet kan vardera kontrahenten liknas både vid säljare och vid köpare. I fråga om den egendom som bortbyts blir nämligen hans ställning jämförlig med en säljares, medan han be-

[14] Se prop. B s. 228.
[15] Jfr 57 § köplagen.
[16] Se SOU 1947: 38 s. 231 f.
[1] Jfr prop. B s. 228.

träffande den egendom han tillbyter sig kan jämföras med en köpare. Lämnas vid bytet s. k. mellangift i pengar, kan vad som har stadgats om köpeskilling tillämpas på mellangiften. I sådana fall, då enligt 11, 12 och 16—19 §§ köpare är berättigad till avdrag på köpeskillingen respektive — vad angår 16 § — till befogenhet att innehålla köpeskillingen helt eller delvis, kan vid byte ett motsvarande avdrag göras på mellangiften respektive ett motsvarande innehållande ske beträffande densamma.[2]

Andra och tredje punkterna. Dessa regler motsvarar 11 kap. 4 § ÄJB, 4 kap. 29 § andra ledet i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 28 § andra punkten i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 29 § andra och tredje punkterna i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

En tillämpning av de för köp meddelade reglerna också när det gäller hemulsskyldigheten skulle närmast ha föranlett, att den byteskontrahent som stode hemulsansvaret bleve skyldig att återlämna den fastighet han fått i byte. Detta var i själva verket den lösning som i princip anvisades uti 11 kap. 4 § ÄJB; enligt sagda lagrum var den som efter klander frånvanns en genom byte förvärvad fastighet berättigad att återta den av honom bortbytta fastigheten, såvitt denna inte ånyo hade överlåtits och nye innehavaren sökt lagfart.[3] Den i 1909 års jordabalksförslag upptagna regeln i ämnet var av annan innebörd och utsade att den som hade drabbats av klandret inte fick återta den fastighet han hade gett i byte utan endast kräva ersättning i pengar. Såsom skäl för denna nyhet framhölls väsentligen att fastighetsvärdena hade under nutida förhållanden blivit mera beroende av individuella omständigheter och växlande konjunkturer än vad som hade varit fallet i äldre tid. Ett antagande, att två fastigheter som gått i byte mot varandra skulle jämväl efter en längre tids förlopp äga ungefär lika värde, skulle numera så ofta råka i uppenbar strid med verkliga förhållandet att antagandet skulle såsom grund för en uppgörelse bli i hög grad olämpligt.[4] I 1947 års jordabalksförslag anslöt man sig till regeln, att ersättning skulle utgå i pengar. Såsom huvudargument för en sådan ordning uttalades därvid att hemulsskyldighetens fullgörande in natura vore särskilt otillfredsställande genom att det gjorde ett onödigt stort ingrepp i de bestående förhållandena. Den penningersättning som bleve aktuell skulle naturligtvis bestämmas efter värdet av den bortbytta fastigheten vid tiden för bytesavtalets ingående, betonades det.[5]

Förbudet mot att återta bytesobjektet är som synes inriktat på enbart själva bytesfastigheten. Någon anledning att hindra byteskontrahenten i fråga att återta eventuellt lämnad annan bytesvaluta, d. v. s. mellangift eller annan lös egendom, föreligger inte.[6]

Förevarande beträffande hemulsfallen tillämpliga reglering gäller också vid

[2] Jfr LBs bet. 1908 s. 205, SOU 1947: 38 s. 237 och prop. B s. 229.
[3] Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 79 f. och 141; enligt Undén torde för den nye innehavarens skydd ha ytterligare uppställts förutsättningen, att han var i god tro vid åtkomsten.
[4] Se LBs bet. 1908 s. 206.
[5] SOU 1947: 38 s. 238; jfr prop. B s. 229.
[6] Se prop. A s. 225 (lagrådets utl.).

dubbelöverlåtelse, alltså i situationer som vad angår köpet behandlas i 24 §. Den som mister fastigheten till följd av att den överlåtits också till annan skall således inte ha rätt att återta den fastighet han innehade före bytet, utan han hänvisas i stället att utkräva ersättning i pengar.[7]

Av regleringen om ersättning endast i pengar får anses följa att, om bara en del av den fastighet som klandret eller dubbelöverlåtelsetvisten avsett frångått byteskontrahenten, denne vid utövandet av hävningsrätt enligt 21 § andra stycket inte skall kunna återta den fastighet han gav i byte utan endast kräva ersättning för dennas värde.[8] Med de modifikationer som förevarande andra och tredje punkter i paragrafen innebär är de beträffande hemulsskyldighet och tvesala meddelade reglerna tillämpliga också i fråga om byte. Byteskontrahent som förlorar fast egendom på grund av klander eller dubbelöverlåtelse skall alltså, om han var i god tro vid tiden för bytesavtalet, utöver den penningersättning varom talas i förevarande reglering kunna fordra skadestånd. I skadeståndet ingår gottgörelse för värdestegring på den tillbytta fastigheten, i den mån värdestegringen inte motsvaras av sådan nedlagd kostnad för vilken rätte ägaren är ersättningsskyldig. Se i det sistnämnda avseendet 5 kap. 3 §.[9]

Gåva

29 §

Bestämmelserna i 1—3 och 7—9 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om gåva.

Viss motsvarighet till paragrafens innehåll fanns i 1 kap. 2 § första stycket ÄJB. Uti 1909 års jordabalksförslag upptogs den jämförliga regleringen i 5 kap. 1 §. Direkta paralleller till förevarande lagrum utgjorde 4 kap. 29 och 31 §§ i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 30 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

Beträffande vad som före JBs ikraftträdande gällde i fråga om gåva av fast egendom skall här nämnas följande. Gåvan verkställdes genom skriftligt, bevittnat gåvobrev som underskrivits av givaren; enligt regeln i 1 kap. 2 § första stycket ÄJB, vilken regel uttryckligen avsåg även gåva, skulle nämligen överlåtelsen "skriftligen ske med tvägge manna vittne". Samma regel påbjöd, att de villkor varå gåvan grundade sig skulle sättas ut i gåvohandlingen. Givarens underskrift på gåvohandlingen ansågs tillräcklig även där gåvotagaren hade att fullgöra något för överlåtelsen uppställt villkor eller hans rådighet över fastigheten var i något hänseende inskränkt genom bestämmelse i gåvohandlingen. För gåvans fullbordande krävdes att gåvohandlingen överlämnades till gåvota-

[7] Se SOU 1947: 38 s. 238.
[8] Se SOU 1947: 38 s. 238.
[9] Jfr SOU 1947: 38 s. 238.

garen.[1] — Inte sällan förekom att gåvotagaren avkrävdes en uttrycklig förklaring, att han vore villig ta emot gåvan och iaktta med denna förbundna villkor. Så var ofta förhållandet när gåvan förenades med en ändamålsbestämmelse. Självfallet förelåg ömsesidiga viljeförklaringar vid sådana mellanformer av köp och gåva eller byte och gåva där överlåtelsen var förknippad med en motprestation. Huruvida gåva kunde anses förutsätta en viljeförklaring från gåvotagarens sida var i rättslitteraturen föremål för olika meningar. Å ena sidan hävdades att giltig överlåtelse krävde gåvotagarens samtycke till egendomens mottagande. Å andra sidan uttalades att äganderätten överginge på gåvotagaren utan dennes medverkan. I rättspraxis hade i ett fall samtycke till gåva funnits erforderligt;[2] samtycket behövde dock inte ha karaktären av en uttrycklig viljeförklaring utan kunde anses ådagalagt också på annat sätt. Även med den uppfattning enligt vilken samtycke inte vore nödvändigt var det emellertid otvivelaktigt att givarens viljeförklaring bleve utan verkan i händelse gåvotagaren avböjde gåvan.[3] När gåvohandlingen överlämnades till närvarande gåvotagare utan att denne därvid gjorde någon erinran, ansågs han ha mottagit gåvan; begärde han betänketid, ansågs i allmänhet något överlämnande av gåvohandlingen inte ha skett förrän han hade lämnat besked.[4] — Det i 1 kap. 2 § andra stycket ÄJB upptagna förbudet mot återvinningsförbehåll hade, såsom uttryckligen framgick av lagtexten, inte sin tillämpning på gåva; se därom närmare vid 30 § där dylika återvinningsförbehåll i samband med gåva fått sin särskilda reglering. — Att överlåtelse genom gåva inte grundade hemulsskyldighet för givaren ansågs i princip ligga i sakens natur. Den omständigheten, att fånget hade karaktären av gåva, inverkade emellertid inte på den hemulsplikt som ålåge givarens företrädare i fångeskedjan.[5]

Under arbetet på jordabalkslagstiftningens reformerande har det i fråga om kravet på formbundenhet liksom beträffande de närmare formföreskrifternas gestaltning rått enighet om att köp och gåva bör i görligaste mån behandlas lika.[6] Att också gåvodispositionen skall vara underkastad den grundläggande fordringen på skriftlig form har väl närmast framstått som självklart.[7] Mera ingående överväganden har däremot ägnats frågeställningen, huruvida gåvotagarens underskrift på gåvobrevet borde krävas. Enligt 1909 års jordabalksförslag,

[1] Se SOU 1947: 38 s. 238, prop. B s. 229 samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 108 f. Beträffande kravet på gåvobrevets överlämnande till gåvotagaren se jämväl NJA 1907 s. 346 och 494 samt 1924 s. 193. Ang. formkraven i 1 kap. 2 § första st. ÄJB må hänvisas till framställningen här ovan under rubriken till underavdelningen om "Köpets form".

[2] NJA 1916 s. 71.

[3] Jfr af Hällström i Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland 1932 s. 363 (i uppsatsen "Formkravet vid fastighetsöverlåtelse").

[4] Ang. nu behandlade spörsmål rörande äldre rätts krav på viljeförklaring från gåvotagarens sida, se SOU 1947: 38 s. 238 f.

[5] Se SOU 1947: 38 s. 243 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 79. Jfr det i kommentaren till 22 § behandlade fallet, att någon i fångeskedjan utnyttjat möjligheten att förbehålla sig frihet från hemulsansvar.

[6] Jfr LBs bet. 1908 s. 207 f., SOU 1947: 38 s. 239 och prop. B s. 231.

[7] Se LBs bet. 1908 s. 207 och SOU 1947: 38 s. 239.

som beträffande köp inskränkte sig till att fordra säljarens underskrift på överlåtelsehandlingen,[8] behövde gåvohandlingen naturligtvis undertecknas bara av gåvogivaren. I jordabalkskommissionens förslag, enligt vilket köp skulle avslutas inför laga köpevittne och båda kontrahenternas namn på köpehandlingen skulle bestyrkas av vittnet,[9] föreskrevs beträffande gåva bara att givarens underskrift på gåvohandlingen skulle bevittnas i denna ordning. Uti motiven anfördes att det visserligen kunde ifrågasättas att fordra också gåvotagarens underskrift och dess bestyrkande av köpevittnet; ett stadgande av sådan innebörd betydde emellertid enligt kommissionens mening så stor avvikelse från då gällande uppfattning och bestämmelser om gåva att det i varje fall inte borde införas i samband med ett antagande av kommissionens förslag.[10] Till förmån för att gåvotagarens underskrift på gåvohandlingen bleve obligatorisk uttalade sig däremot LB i 1947 års jordabalksbetänkande. Att gåva av fast egendom fullbordades genom en helt formlös tradition av gåvobrevet kunde medföra rättsosäkerhet och föranleda onödiga och svårbedömliga rättstvister, framhöll LB. Det bleve stundom vanskligt att avgöra, huruvida en tradition av gåvobrevet varit avsedd eller en åsyftad tradition kommit till stånd. En liknande risk för rättsosäkerhet och därav föranledda rättegångar uppkomme genom att gåvotagaren ägde i efterhand och formlöst acceptera eller avslå gåvan. Det kunde bli föremål för tvekan, när gåvotagarens befattning med egendomen eller hans uppträdande i övrigt finge anses innebära att han mottagit gåvan och, omvänt, när hans beteende borde uppfattas såsom ett avvisande av denna.[11] Såväl överlåtelsens fullbordan genom tradition av gåvobrevet som gåvans mottagande bleve sålunda, i fall av behov, att styrka helt vid sidan av det gällande formkravet. Enbart genom fordran på skriftlig form och handlingens undertecknande av givaren i närvaro av vittnena ernåddes följaktligen inte den ordning och trygghet som borde eftersträvas i äganderättsförhållanden rörande fast egendom. Det dåvarande systemet tedde sig än mindre tillfredsställande med hänsyn till den av LB tillämnade utvidgningen av lagfartens rättsverkningar, enligt vilken inskrivning i fastighetsboken skulle gälla såsom materiellt riktig i förhållande till tredje man i god tro. Den ökade rättsliga verkan som sålunda skulle tilläggas lagfarten måste anses påkalla, att gåva av fast egendom skedde på ett sätt som i högre grad än det då medgivna vore ägnat att göra äganderättsförhållandet klart och otvetydigt. En godtagbar lösning av problemet syntes enligt LB vara att i fråga om formen för gåva och tidpunkten för gåvans fullbordan anknyta till vad som skulle gälla beträffande köp. Motiv för en sådan likställighet utgjorde även den omständigheten, att det förekomme mellanformer mellan köp och gåva.[12] LB föresloge av nu anförda skäl, att gåvobrevet skulle underskrivas av såväl givare som gåvotagare samt att vittnen skulle närvara vid gåvotillfället och med sina namn bestyrka

[8] Se framställningen här ovan under rubriken till underavdelningen om "Köpets form".
[9] Se ånyo den i nästföregående not angivna framställningen.
[10] Jordabalkskommissionens bet. 16/2 1921 s. 7 (lagtexten till 3 §) och 34.
[11] LB hänvisade i detta sammanhang till af Hällström a. a. s. 370.
[12] Jfr LBs bet. 1908 s. 208.

gåvohandlingen. Gåvan skulle vara fullbordad redan därigenom att gåvobrevet hade upprättats i denna form, och en särskild tradition av handlingen skulle inte vidare vara erforderlig för äganderättens överförande på gåvotagaren.[13] På de argument LB sålunda åberopade i 1947 års betänkande vilar JBs ställningstagande, vilket — såsom framgår av förevarande paragrafs reservationslösa hänvisning till de beträffande köpets form meddelade reglerna — innebär att både gåvogivaren och gåvotagaren skall underskriva gåvohandlingen samt att gåvohandlingens överlämnande inte tilläggs någon relevans i fråga om tidpunkten för gåvans fullbordande. Sagda reservationslösa hänvisning till reglerna om köpets form visar jämväl, att bevittnande, i motsats till vad som förordades i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963, inte tillmäts betydelse i annan mån än som framgår av 20 kap. 7 § 1 och 8 §.[14] Se härom framställningen ovan under rubriken till underavdelningen om "Köpets form".

Trots att hänvisningen till 1—3 §§ som sagt är förbehållslös, kan ändå i följd av sakens natur vissa särskilda omständigheter vara att beakta såvitt angår paragrafernas tillämpande på gåva. Några dylika omständigheter må här vidröras. Är överlåtelse av fastighet av sådan karaktär att den klart framstår såsom gåva, lär väl redan däri ligga att den beträffande överlåtelsen upprättade handlingen innehåller förklaring varom talas i 1 § första stycket andra punkten. Möjligen har därför den punkten inte samma faktiska betydelse i fråga om gåva.

Vidare bör påpekas att, eftersom gåva mellan äkta makar sker i äktenskapsförordets form, de för dylikt förord gällande formföreskrifterna kan komma att innebära strängare krav i fråga om bevittnandet än som följer av hänvisningen i förevarande paragraf.[15]

Slutligen skall här framhållas att ordinära regler om hemulsansvar inte gäller beträffande gåvogivaren. Såsom nämnts i det föregående var enligt äldre rätt den som bortgett fast egendom inte hemulsskyldig i förhållande till gåvotagaren; bestämmelserna i 11 kap. ÄJB ägde inte tillämpning på givaren.[16] I 1909 års jordabalksförslag upptogs i 5 kap. 4 § ett uttryckligt stadgande, att gåvotagare som efter klander frånvunnes egendomen inte hade rätt till skadestånd; om gåvan vore given för arbete eller tjänst (s. k. remuneratorisk gåva), skulle gåvotagaren dock få skälig gottgörelse för arbetet eller tjänsten. Uti motiven betecknades det såsom en naturlig och allmänt antagen rättsgrundsats att den som utan vederlag hade överlåtit en fastighet inte vore i allmänhet ersättningsskyldig, om gåvotagaren till följd av klander ginge miste om egendomen.[17] Såtillvida vann detta stadgande anslutning i 1947 års jordabalksbetänkande som LB däri uttalade, att egentligt hemulsansvar inte borde åläggas givaren. Emellertid kunde LB inte helt godta den reglering som hade upptagits i 1909 års förslag. Av allmänna skadeståndregler finge anses följa — anförde LB — att givare i ond tro hade att ersätta godtroende gåvotagare kostnader

[13] SOU 1947: 38 s. 239 f.
[14] Se prop. B s. 231.
[15] Jfr prop. B s. 231.
[16] Jfr SOU 1947: 38 s. 243 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 79.
[17] LBs bet. 1908 s. 208.

med anledning av gåvan vilka inte skulle gottgöras gåvotagaren av rätte ägaren. Vad beträffade remuneratorisk gåva finge ävenledes skiljas mellan olika fall. Om givaren över huvud taget inte hade varit rättsligt förpliktad att utge något vederlag för arbetet eller tjänsten, kunde omständigheterna vara sådana att det skulle vara obilligt mot givaren att anse honom skyldig gälda ersättning härför i händelse gåvotagaren ginge miste om fastigheten. Om däremot någon motprestation, låt vara av betydligt mindre värde än gåvan, skolat utgå, borde gåvotagaren vara berättigad till ersättning för arbetet eller tjänsten när han förlorade fastigheten. Det finge överlämnas till domstolarna att efter allmänna rättsgrundsatser pröva ersättningsfrågan med hänsyn till omständigheterna. Följaktligen hade det inte ansetts erforderligt att ge uttryckliga regler angående ersättningsskyldigheten i fall då gåva frånginge gåvotagare efter klander, slutade LB.[18] JBs ståndpunkt till gåvogivarens hemulsskyldighet gentemot gåvotagaren överensstämmer med den som LB sålunda redovisade. Gåvogivaren är inte underkastad egentligt hemulsansvar; som framgår av förevarande paragraf gäller 21 § inte beträffande honom. Viss ersättningsförpliktelse skall emellertid i enlighet med de av LB anförda synpunkterna kunna ibland åläggas gåvogivaren när fastigheten frångår gåvotagaren genom klander, och de närmare betingelserna för sagda ersättningsskyldighet förutsätts alltså skola bestämmas av domstolarna, varvid allmänna skadeståndsregler eller allmänna rättsgrundsatser i övrigt får bli vägledande. Med hänsyn till JBs ställningstagande till spörsmålet om hemulsansvar för gåvogivaren är det uppenbart att 3 § 2 inte får sin normala tillämpning vid gåva; oavsett förekomsten av där angivet förbehåll är gåvogivaren fri från skadeståndsskyldighet, om sådan inte skall föreligga på grund av nyss antydda särskilda omständigheter.[19]

[18] SOU 1947: 38 s. 244.

[19] Anmärkas må att 1909 års jordabalksförslag reglerade gåvogivarens ersättningsskyldighet mot gåvotagaren också med avseende å det fall att gåvoobjektet frånginge gåvotagaren till följd av dubbelöverlåtelse (jfr 24 § i förevarande kap. av JB). Regeln, som var upptagen i 5 kap. 3 §, hade en innebörd motsatt den som huvudbestämmelsen i 5 kap. 4 § angående klanderfallet ägde; om gåvotagaren måste vika för annan som också grundade sin rätt till egendomen på överlåtelse från givaren, skulle gåvotagaren vara berättigad till skadestånd av givaren. Såsom skäl härför anfördes i motiven att gåvotagarens förlust i detta fall tillkommit genom givarens rättsstridiga åtgärd att överlåta egendomen till två förvärvare; se LBs bet. 1908 s. 208 f. Annan mening i detta ämne deklarerades emellertid i 1947 års jordabalksbet. När egendom bortgåves till en och därjämte överlätes till annan, finge detta mera sällan anses bero på en avsiktlig dubbelöverlåtelse från givaren, hette det i sistnämnda bet. Det vanligaste fallet vore att givaren, sedan han gett bort ett område av fastigheten, förbisett nödvändigheten av att vid en senare överlåtelse av stamfastigheten uttryckligen undanta det ännu inte utbrutna området. I dylikt fall vore det knappast skäligt att ålägga givaren skyldighet att ersätta gåvotagaren för det denne gått miste om området. Av allmänna skadeståndsregler finge anses följa att givaren, åtminstone om han vore i ond tro, hade att ersätta godtroende gåvotagare kostnader med anledning av gåvan. I 1947 års jordabalksförslag hade till följd av dessa överväganden inte upptagits någon motsvarighet till bestämmelsen i 5 kap. 3 § i 1909 års jordabalksförslag, anfördes det. Se SOU 1947: 38 s. 244.

De skäl som i fråga om köp föranlett att i 7—9 §§ uppställts särskilda villkor för giltigheten av areal- och andelsöverlåtelser påkallar uppenbarligen samma reglering beträffande gåva. I förevarande paragraf har därför även såvitt angår bestämmelserna i 7—9 §§ stadgats en motsvarande tillämpning på gåva.[20]

30 §

Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller villkoret icke mot den till vilken gåvotagaren överlåtit fastigheten, såvida icke talan om återgång av gåvan blivit väckt före överlåtelsen. Kan till följd av att villkoret sålunda icke blir gällande givaren ej återfå gåvan, har gåvotagaren att till givaren utge gåvans värde.

Om gåva till förmån för ofödda finns särskilda bestämmelser.

Paragrafen, vilken beträffande gåva avhandlar samma ämne som i fråga om köp avhandlats i 4 §, nämligen giltigheten av återvinningsförbehåll vid överlåtelse av fast egendom, motsvarar 5 kap. 2 § och 11 § första stycket i 1909 års jordabalksförslag, 4 kap. 30 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 samt 4 kap. 31 § i det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

Första stycket. Uti det inledande avsnittet av kommentaren till 4 § har uppmärksamhet ägnats det genom lagstiftning år 1810 till 1 kap. 2 § ÄJB fogade andra stycket med dess förbud mot förbehåll varigenom överlåtare av fast egendom betingade sig eller annan att framdeles vinna egendomen åter. Förbudet hade inte avseende å gåva. Vid sådan överlåtelse kunde före JBs ikraftträdande, i motsats till vad som var fallet vid köp eller byte, genom varje slags förbehåll bestämmas att egendomen skulle under någon förutsättning återgå till fångesmannen eller överlämnas till tredje man, exempelvis en släkting till givaren. En villkorsklausul av dylik natur utgjorde följaktligen inte heller hinder för lagfart på gåvotagarens fång.[1] Endast i den mån ett förbehåll i gåvoavtalet skulle leda till resultat som stode i strid med vad som stadgats angående rättshandlingar till förmån för ofödda — se därom här nedan i anslutning till andra stycket i förevarande paragraf — var förbehållet otillåtet.[2]

Enligt motiven till 1909 års jordabalksförslag vore det påtagligt, att den som gåve bort sin fasta egendom borde erhålla större utrymme att därvid stadga inskränkningar i förvärvarens rätt än vad som skäligen borde tillerkännas en säljare. Men att tillägga dylika inskränkande band verkan under en obegränsad framtid strede otvivelaktigt mot den grunduppfattning varpå 1810 års tillsats till 1 kap. 2 § ÄJB vilade, anfördes det. Den avvägning mellan dessa syn-

[20] Se SOU 1947: 38 s. 243 och prop. B s. 231.
[1] Jfr NJA 1903 s. 270.
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 240 f., prop. B s. 232 och Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 115.

punkter vilken kom till uttryck uti stadgandet i 5 kap. 11 § första stycket i 1909 års förslag innebar, att en resolutiv villkorsbestämmelse[3] inte skulle i och för sig äga någon verkan mot tredje man till vilken egendomen hade vidareöverlåtits av gåvotagaren, varför hänsyn till en sådan villkorsbestämmelse inte behövde tas vid inskrivning av gåvotagarens fång; i förhållandet mellan gåvogivaren och gåvotagaren skulle villkorsklausulen däremot kunna åberopas.[4]

Också i 1947 års jordabalksbetänkande uttalades det att gåva inte borde kunna förenas med villkor under obegränsad tid. En inskränkning i rätten att förbinda gåvan med villkor borde dock inte gå lika långt som i fråga om köp. I princip kunde LB härvidlag ansluta sig till den lösning som hade anvisats i 1909 års jordabalksförslag. Vad anginge kontrahenternas inbördes förhållande borde det vara givaren tillåtet att göra gällande en villkorsbestämmelse för vars verkan hade utsatts längre tid än två år från gåvohandlingens dag. Gentemot tredje man till vilken gåvotagaren överlåtit egendomen borde däremot endast ett villkor av kortare varaktighet äga giltighet. Av den ståndpunkt som LB hade intagit beträffande villkor vid köp följde att härvid inte borde göras någon skillnad mellan resolutiva och suspensiva villkor. I överensstämmelse med det anförda hade förevarande stadgande erhållit en avfattning varav framginge att givaren ägde i gåvobrevet föreskriva villkor för gåvans bestånd utöver vad i 4 § föreskreves. Ett dylikt villkor skulle emellertid inte kunna åberopas mot tredje man som efter överlåtelse hade förvärvat egendomen, utan givaren skulle i stället vara hänvisad till att av gåvotagaren utkräva gåvans värde. Härvid förutsattes att gåvotagaren hade överlåtit egendomen, innan talan om gåvans "återgång" hade blivit instämd;[5] en senare överlåtelse borde naturligtvis inte beröva givaren rätten att göra villkoret gällande.[6] Ordagrant återgivet upptogs stadgandet med följande avfattning i 1947 års jordabalksförslag: "Är gåva beroende av villkor gällande under mer än två år från gåvobrevets dag och har gåvotagaren överlåtit fastigheten till annan, innan talan om återgång blivit instämd, äge givaren ingen talan mot nye ägaren utan söke i stället att av gåvotagaren utfå gåvans värde."

Uti 1960 års jordabalksbetänkande underströks att av nyss citerade formulering i 1947 års förslag framgick att, där gåvans fullbordan eller bestånd hade gjorts beroende av villkor gällande för viss tid inte överstigande två år från gåvobrevets dag, ett sådant villkor skulle äga giltighet också gentemot tredje man till vilken gåvotagaren hade överlåtit egendomen. Denna uppdelning mellan långtids- och korttidsvillkor — fortsatte LB i 1960 års betänkande — anknöte till den åtskillnad som i fråga om köp hade gjorts i 4 § mellan tillåtna och otillåtna villkor. I 4 § hade emellertid getts en särskild regel för det fall att köpets fullbordan eller bestånd hade gjorts beroende av villkor men tid under vilken villkoret skulle gälla inte hade utsatts; i sådant fall skulle tiden anses utgöra två år från köpehandlingens dag. Hur motsvarande fall borde en-

[3] Ang. resolutiva och suspensiva villkor se kommentaren till 4 §.
[4] Se LBs bet. 1908 s. 210 f.
[5] Ang. bruket av ordet återgång i förevarande sammanhang se kommentaren till 4 § första st.
[6] Se SOU 1947: 38 s. 241.

ligt 1947 års förslag bedömas vid gåva syntes enligt LB inte vara fullt klart. En komplettering av lagrummet finge därför anses böra ske. Eftersom köp vore ogiltigt, om dess fullbordan eller bestånd hade gjorts beroende av ett otillåtet långtidsvillkor, kunde till grund för den i fråga om köp givna särskilda regeln sägas ligga antagandet, att kontrahenterna önskat sluta ett giltigt köp, menade LB. Samma synpunkt kunde inte anläggas beträffande till tiden obestämt villkor vid gåva, då ju gåvan vore giltig oberoende av om villkor för dess fullbordan eller bestånd bestämts att gälla för längre eller kortare tid. Givaren hade emellertid, såsom framginge av det nyss sagda, en starkare ställning vid korttidsvillkor än vid långtidsvillkor. Enligt LBs mening vore med hänsyn därtill befogat att givaren, om han försummat att utsätta tid för villkoret, finge tåla att detta jämställdes med ett långtidsvillkor. I allmänhet överensstämde också med givarens avsikter att ett villkor för obestämd tid finge gälla under mer än två år. Enligt LBs sålunda anställda överväganden hade i 1960 års jordabalksförslag med villkor gällande för viss tid utöver två år från gåvobrevets dag likställts villkor gällande för obestämd tid.[7] Närmare bestämt gavs lagtexten denna formulering: "Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor, gällande för viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid, och har gåvotagaren överlåtit fastigheten till annan, innan talan om gåvans återgång blivit väckt, äge givaren ingen talan mot nye ägaren utan söke i stället att av gåvotagaren utfå gåvans värde." Samma formulering användes i 1963 års förslag.

Vid departementsbearbetningen förändrades stadgandets utformning utan att motiveringen härför presenterades.[8] Såsom framgick av författningstexten var syftet emellertid att ge direkt uttryck åt vad som i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 kommit till endast indirekt uttryck, nämligen att, där gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor gällande för viss tid inte överstigande två år från gåvobrevets dag, villkoret äger giltighet också gentemot tredje man. I sin helhet hade stadgandet följande lydelse i det till lagrådet remitterade departementsförslaget: "Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor och har gåvotagaren överlåtit fastigheten, gäller villkoret mot den nye ägaren endast om det avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller om talan om gåvans återgång blivit väckt innan överlåtelsen ägde rum. Om villkoret enligt vad nu sagts ej gäller mot den nye ägaren, äger givaren i stället för att kräva gåvans återgång fordra att gåvotagaren utger gåvans värde."

Angående den sålunda utformade lydelsen i det till lagrådet remitterade departementsförslaget anmärkte lagrådet, att avsedd rättsgestaltning i fråga om korttidsvillkor komme att gälla utan särskilt stadgande. Betydelsen av regleringen i förevarande stycke av paragrafen vore i själva verket inskränkt till långtidsvillkoren, framhöll lagrådet, som ju därvid biträdde den uppfattning som kommit till synes i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Ifråga-

[7] Se SOU 1960: 25 s. 100.
[8] Jfr prop. B s. 232.

varande begränsning av regleringens räckvidd borde enligt lagrådet framgå av de uttryckssätt varmed regleringen inleddes.[9]

Regleringen har i den slutliga versionen utformats på sätt lagrådet förordade. Bestämmelserna är med andra ord exklusivt inriktade på långtidsvillkor. Insikten härom är betydelsefull, något som kommer att ånyo betonas i anslutning till 31 § där det ju talas om "villkor som avses i 30 §".[10] Beträffande villkor gällande för obestämd tid ger lagtexten klart besked om att de skall betraktas i enlighet med vad som föreslogs i 1960 års jordabalksbetänkande, d. v. s. såsom likställda med långtidsvillkoren.

Av 20 kap. 7 § 12 framgår att gåvovillkor avseende viss tid inte överstigande två år från den dag då gåvohandlingen upprättades hindrar beviljandet av lagfart; så länge förvärvet är beroende av villkoret kan den lagfartssökande inte ernå mera än att hans ansökan förklaras vilande. Är gåvans fullbordan eller bestånd beroende av villkor under viss tid utöver två år från dagen för gåvohandlingens upprättande eller under obestämd tid, saknar ju villkoret betydelse för frågan om gåvotagarens möjlighet att erhålla lagfart på fånget, eftersom villkoret i sådant fall inte gäller mot tredje man under annan förutsättning än att talan om "återgång" av gåvan blivit väckt före överlåtelsen.[11]

Andra stycket. Genom 1810 års här ovan vid första stycket ävensom vid 4 § berörda lagstiftning hade jämväl införts vissa bestämmelser i 16 kap. 1 § äldre ärvdabalken med syfte att hindra uppkomsten av ständiga fideikommiss i fast egendom. Så hade meddelats föreskrifter som begränsade möjligheten att genom testamente förordna om succession i fast egendom och om villkoren för egendomens förvaltning. Dessa föreskrifter gällde också beträffande gåva samt andra avhandlingar och kontrakt om fast egendom. I anslutning till sagda lagstiftning upptogs i 5 kap. 2 § i 1909 års jordabalksförslag den regeln, att vid gåva av fast egendom givaren inte finge angående äganderätten eller ägarens rätt att överlåta eller inteckna egendomen sträcka sitt förordnande längre än som i fråga om testamente vore i lag medgivet.[12] Nyss angivna testamentsrättsliga bestämmelser blev sedermera ersatta av stadganden i testamentslagen; dessa återfinns nuförtiden i 9 kap. av gällande ärvdabalk. Enligt den i 9 kap. 2 § första stycket ärvdabalken upptagna huvudregeln skall förordnande till annan än den som är född vid testators död eller då är avlad och sedermera föds med liv vara utan verkan. Denna regel, som avser både fast och lös egendom, modifieras genom andra stycket i samma paragraf, i det att testamente medges till förmån för blivande arvsberättigade avkomlingar till någon som enligt första stycket äger ta testamente. För sådant förordnande gäller emellertid begränsningar i två hänseenden. De nämnda personerna skall erhålla egendomen till full ägo senast då den till vilken de är avkomlingar dör eller annan vilken skall åtnjuta rätt till egendomen avlider eller hans rätt eljest upphör. I

[9] Se prop. A s. 225 f.
[10] Jfr prop. A s. 226.
[11] Jfr SOU 1947: 38 s. 241. Ang. det fallet, att talan om "återgång" av gåvan blivit väckt före vidareöverlåtelsen, se 19 kap. 20 § första st. första p. och 20 kap. 7 § 3.
[12] Jfr LBs bet. 1908 s. 208.

förordnandet får vidare inte göras olikhet mellan syskon som inte är födda eller avlade vid testators död. Den förra inskränkningen innebär, att de ofödda testamentstagarna inte kan bindas i sin förfoganderätt vare sig genom förbud mot överlåtelse eller genom förbud mot inteckning eller genom annat förbehåll. De slutliga mottagarna skall erhålla egendomen utan förvaltningsinskränkningar.[13] Samtidigt med testamentslagen — alltså den 25 april 1930 — utfärdades lagen om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda.[13a] I den lagen, som jämväl avser både fast och lös egendom, föreskrivs att vad som i testamentslagen (numera alltså ärvdabalken) är stadgat med avseende å förordnande genom testamente till den som inte är född eller avlad vid testators död skall äga motsvarande tillämpning på förordnande genom annan rättshandling till förmån för den som inte är född eller avlad vid tiden för förordnandet. Av motiven till lagen framgår att denna i främsta rummet åsyftar gåva. Att någon genom gåva sökte vinna samma syfte som genom testamentariskt förordnande vore — hette det i motiven — inte ovanligt. Däremot förekomme det sällan, att andra rättshandlingar innefattade förordnanden av förevarande slag; då så någon gång vore förhållandet, vore det i regel fråga om ett arvskifte.[14]

I fråga om gåva av fast egendom begränsas följaktligen genom sistnämnda lag kretsen av de personer till vilka egendomen får bortges. Lagen innebär ju vidare såsom framgått, att förbehåll som vid gåva har gjorts rörande ny ägares rätt att överlåta eller inteckna fastighet inte skall medföra hinder för den nye ägarens arvsberättigade, vid tiden för gåvoförordnandets meddelande ännu inte födda eller avlade avkomlingar att erhålla fastigheten till full ägo senast vid gåvoförvärvarens död eller då annan som skall åtnjuta rätt till fastigheten avlider eller hans rätt eljest upphör. Motsvarande gäller beträffande andra förvaltningsinskränkningar, också sådana som saknar betydelse för ordnandet av successionsföljden. Eftersom dylika dispositionsinskränkningar vid gåva — till skillnad från vid köp och byte — inte torde vara ovanliga, har det ansetts påkallat att i förevarande paragraf ta upp en hänvisning till lagen om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda.[15]

31 §

Återgår gåva på grund av villkor som avses i 30 § och skall panträtt eller annan rättighet som tillkommit efter upplåtelse av gåvotagaren alltjämt bestå, skall gåvotagaren ersätta givaren dennes förlust.

Motsvarigheter: 5 kap. 11 § andra stycket i 1909 års jordabalksförslag samt 4 kap. 32 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963 ävensom det till lagrådet remitterade departementsförslaget.

"Villkor som avses i 30 §" utgörs exklusivt av s. k. långtidsvillkor och med

[13] Jfr SOU 1947: 38 s. 242.
[13a] Jfr ovan kommentaren till 3 §.
[14] Se SOU 1929: 22 s. 384.
[15] Jfr SOU 1947: 38 s. 242 f.

dem likställda "obestämd-tid-villkor".[1] Eftersom villkor av dessa båda slag inte skall hindra lagfarts beviljande,[2] kan gåvotagaren, bortsett från fall när gåvohandlingen innehåller förbud mot att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten,[3] däri upplåta såväl panträtt som annan rättighet. Om gåvan skall "återgå"[4] där gåvotagaren utnyttjat sin nyss antydda möjlighet att belasta den mottagna egendomen med begränsad sakrätt,[5] har detta inte ansetts böra medföra att rättigheten i fråga skall förlora sin verkan. Så har stadgats — i 6 kap. 8 § andra stycket andra punkten och 7 kap. 25 § första stycket — att rättighetsupplåtelsen skall i en dylik situation alltjämt gälla såvida upplåtelsen inte har skett efter det att "återgångstalan" väcktes.[6] Gåvogivaren, som följaktligen återfår sin fastighet belastad med rättighet, blir kompenserad genom regeln i förevarande paragraf, enligt vilken gåvotagaren skall ersätta gåvogivaren den förlust denne tillskyndas genom belastningen.[7]

I anslutning till förevarande paragraf tog LB i 1947 års jordabalksbetänkande upp behovet av dels regler om befogenhet för gåvogivaren att återkalla gåva av fast egendom om gåvotagaren åsamkar honom orätt eller skada, dels regler om skyldighet för gåvotagaren att under vissa förhållanden bidra till gåvogivarens underhåll.

Härvidlag må först erinras om att 8 kap. 2 § ÄJB innehöll den bestämmelsen beträffande gåva av fast egendom, att givaren skulle ha rätt att återkalla gåvan i händelse gåvotagaren gjort honom märklig orätt eller skada; remuneratorisk gåva[8] skulle dock inte kunna återkallas. Förordningen den 21 december 1857 (nr 60) angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom ersatte bl. a. 8 kap. ÄJB. Avsnittet om gåva av fast egendom (3—7 §§) inleddes med den i 3 § upptagna regeln att, om givaren komme i nöd så att han inte kunde försörja sig, det ålåge gåvotagaren att efter förmåga bidra till givarens underhåll; enligt 6 § skulle regeln emellertid inte gälla i fråga om remuneratorisk gåva. I förordningens 5 § fanns sedan ett stadgande i huvudsak överensstämmande med det i 8 kap. 2 § ÄJB och alltså innebärande att gåvogivaren skulle ha rätt att återkalla gåvan om gåvotagaren gjorde honom märklig orätt eller skada; också i detta fall restes dock i 6 § det förbehållet att regleringen inte skulle gälla beträffande remuneratorisk gåva. Rörande den situationen, att gåva prövades vara enligt 5 § förverkad men gåvotagaren hade avhänt sig den mottagna egendomen, föreskrevs slutligen i förordningens 7 §

[1] Jfr kommentaren till 30 § första st. ävensom prop. A s. 226.
[2] Se därom ånyo kommentaren till 30 § första st.
[3] Jfr 3 § 3.
[4] Att förevarande paragraf inte hänför sig till situationer då fråga är om "äkta" återgång, med andra ord situationer då gåva återgår på grund av att gåvoavtalet som sådant är ogiltigt, betonades i SOU 1960: 25 s. 101.
[5] "Återgången" skulle som framgår av 30 § första st. förutsätta, att gåvotagaren inte har överlåtit egendomen, eller, om överlåtelse skett, att talan om "återgång" väckts dessförinnan.
[6] Jfr kommentaren till 27 § här ovan (det inledande avsnittet).
[7] Jfr LBs bet. 1908 s. 210, SOU 1947: 38 s. 243, SOU 1960: 25 s. 100 f. och prop. B s. 234. Jfr även 27 §.
[8] Se därom kommentaren till 29 §.

att återgång inte skulle ske men att gåvotagaren skulle ersätta givaren eller dennes arvingar vad gåvan var värd.

LB förutsatte vid sina överväganden i nu berörda båda ämnen, att 1857 års förordning skulle komma att upphävas i samband med JBs antagande; så har ock skett.[9] Uti ingetdera ämnet ansågs likväl regler böra upptas i jordabalkslagstiftningen. I fråga om 5 § i 1857 års förordning — alltså regeln om gåvogivarens rätt att återkalla gåvan om han tillfogades orätt av gåvotagaren — anmärkte LB, att såvitt gällde lös egendom ett stadgande av liknande innebörd funnes i lagen den 27 mars 1936 (nr 83) angående vissa utfästelser om gåva. Stadgandet avsåge emellertid endast gåva som ännu inte hade blivit fullbordad, fortsatte LB. Ytterligare erinrades om att vid lagens tillkomst hade diskuterats spörsmålet om återkallande av fullbordad gåva, varvid dock en utvidgning av bestämmelserna i 1857 års förordning till att avse även lös egendom ansetts inte böra ske; vad anginge vissa särskilda fall hade givarens intresse bedömts kunna bli tillgodosett i erforderlig utsträckning genom tillämpning av de grundsatser som i allmänhet gäller rörande verkan av att väsentliga förutsättningar för en rättshandling brister.[10] LB betraktade den omständigheten, att någon allmän regel om återkallande av gåva på grund av gåvotagarens otacksamhet eller förhållande i övrigt inte hade funnits vara behövlig, utgöra ett skäl för att inte bibehålla en regel av det slag som 5 § i 1857 års förordning inrymde. När det sedan gällde underhållsskyldigheten mot gåvotagaren — det ämne som var reglerat i 3 § i 1857 års förordning — uttalade LB, att förordningens reglering vore uttryck för en i och för sig riktig uppfattning om en moralisk skyldighet för gåvotagaren. Tillvaron och omfattningen av en sådan skyldighet ansåges emellertid vara i hög grad beroende av de närmare omständigheterna i det enskilda fallet. LB påminde i det sammanhanget om vissa uttalanden i samband med tillkomsten av lagen den 8 juni 1928 (nr 279) om arv.[11] LBs slutsats blev, att ämnet inte vore lämpat för en rättslig reglering.[12]

I propositionen biträddes LBs sålunda motiverade åsikt, att det inte föreligger behov att i jordabalkslagstiftningen inrymma regler i de båda ämnen vilka var föremål för reglering i 1857 års förordning såvitt denna avsåg gåva av fast egendom.[13]

5 Kap.
Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m. m.

Föremålet för regleringen i detta kapitel är mellanhavandena mellan den som efter klander återvinner fastighet, vilken kommit ur hans hand, och motparten i klanderprocessen;[1] eftersom den förres bättre rätt till fastigheten

[9] Se 2 § PromL.
[10] Jfr SOU 1935: 14 s. 138.
[11] Jfr SOU 1925: 43 s. 371 f.
[12] Se SOU 1947: 38 s. 244 ff.
[13] Se prop. B s. 234.
[1] Jfr SOU 1947: 38 s. 285, SOU 1960: 25 s. 152 och prop. B s. 235 ävensom ovan vid 4 kap. 21 § (inledningsvis).

inte nödvändigtvis behöver bekräftas i en process,[2] borde den senare parten kanske hellre benämnas "motparten i klandersituationen". En förutsättning för att regleringen skall vara av intresse för mellanhavandena i fråga är åtminstone i normala fall, att den sistnämnda parten innehar fastigheten, när den andras bättre rätt konstateras, eller i allt fall dessförinnan innehaft den i kraft av sin påstådda äganderätt.[3] Reglerna hänför sig nämligen genomgående till det läget, att den "tappande" parten "avträder" fastigheten. Bl. a. går reglerna ut på att den tappande parten skall vara skyldig redovisa avkastning (1 §) och att utge ersättning för skada eller värdeminskning på fastigheten (2 §) samt att den "vinnande" parten skall vara skyldig att ersätta viss kostnad som den "tappande" nedlagt på fastigheten (3 §). Vidare meddelas bestämmelser om rätt för den "tappande" att från fastigheten bortföra tillbehör, för vilka han inte skall få ersättning enligt reglerna om gottgörelse för nedlagda kostnader, samt om rätt för den "vinnande" att lösa till sig sådana tillbehör (5 §).

I ÄJB var parternas mellanhavanden vid bifall till klander inte närmare reglerade. Så innehöll ÄJB endast ett allmänt hållet stadgande i 11 kap. 1 § tredje punkten andra ledet att, i händelse fastighetsköp inte kunde värjas, den som jorden vunne skulle gälda all nödig och nyttig förbättring åter.[4] Uti 7 kap. av 1909 års jordabalksförslag och i samma kap. av 1947 års jordabalksförslag blev hithörande frågor upptagna till fullständigare behandling.[5] Vissa jämkningar av 1947 års regler i detta hänseende vidtogs vid reglernas överförande till 1960 års jordabalksförslag.[6] I 1963 års jordabalksförslag upptogs i förevarande avseende 1960 års regler utan avvikelser. Såväl i 1960 års förslag som i 1963 års återfanns regleringen uti 7 kap. Väsentligen grundar sig den slutliga regelbestämningen i JB på vad som förordades i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Vid den närmare utformningen har betydande hänsyn tagits till vissa av lagrådet framförda önskemål.[7]

Beträffande innebörden av begreppet klander och beträffande begreppets avgränsande mot tvesala, mot äganderättstvist med sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal och mot ägo- eller gränstvist får hänvisas till den vid 4 kap. 21 § inledningsvis lämnade framställningen. Observeras bör dock att enligt särskild bestämmelse i förevarande kapitel, 7 §, skall kapitlets rörande klandersituationen meddelade regler äga tillämpning på tvesalasituationen.[8] I fråga om äganderättstvist med sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal anfördes i motiven till 1909 års jordabalksförslag att spörsmålet huruvida och under vilka förutsättningar den, som genom utgången av sådan tvist miste fastighet varav han kommit i besittning, vore berättigad till ersättning för kostnader på egendomen och skyldig redovisa dess avkastning inte kunde besvaras

[2] Se härom kommentaren till 4 kap. 21 §. Jfr prop. A s. 227 (lagrådets utl.).
[3] Se SOU 1960: 25 s. 152 och prop. B s. 235. Jfr prop. A s. 227 (lagrådets utl.).
[4] Se SOU 1947: 38 s. 285 och prop. B s. 235. Jfr kommentaren till 4 kap. 21 § (inledningsvis).
[5] Se LBs bet. 1909 s. 234 f. och SOU 1947: 38 s. 285.
[6] Se SOU 1960: 25 s. 153 ff.
[7] Se prop. A s. 226 ff. och 398.
[8] Jfr LBs bet. 1909 s. 235 och 258, SOU 1947: 38 s. 286 och 296 samt prop. B s. 235 och 242 f.

genom en generell, för samtliga fall tillämplig regel.[9] I 1947 års jordabalksbetänkande uttalades i anslutning därtill att parternas mellanhavanden efter en dylik äganderättstvist vore att bedöma med ledning av allmänna rättsgrundsatser.[10] Vad slutligen angår ägo- eller gränstvist hävdade LB i motiven till 1909 års jordabalksförslag tämligen kategoriskt, att man inte hade att bedöma rättsförhållandet mellan parterna i en sådan tvist enligt reglerna i förevarande kapitel.[11] I 1947 års jordabalksbetänkande mötte härvidlag ett mera försiktigt omdöme. Hur parternas mellanhavanden vid bifall till käromålet i en ägotvist borde avvecklas vore en fråga som LB ansett riktigt att överlämna åt rättstillämpningen,[12] hette det; i 1947 års jordabalksförslag hade alltså inte upptagits några uttryckliga regler i ämnet. LB ville dock hålla före, att bestämmelserna om klander borde i viss utsträckning kunna analogivis erhålla tillämpning beträffande ägotvist.[13]

Såsom betonats vid 4 kap. 21 § har utrymmet för klandertalan kommit att i hög grad inskränkas genom de i 18 kap. upptagna reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning.

1 §

Avträder någon fast egendom efter klander, skall han dessutom utge ersättning för avkastning, som egendomen frambringat under tid efter det att han fick kännedom om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning delgavs honom. Ersättning skall också utges för arrendeavgift, hyra och annan inkomst av egendomen, som belöper på nämnda tid. Han får dock tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader han haft för att erhålla avkastningen och inkomsten samt för att under angivna tid underhålla egendomen.

Om avkastningen eller inkomsten på grund av den avträdandes försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas, skall han ersätta skillnaden.

Motsvarigheter: 7 kap. 2 § i 1909 års jordabalksförslag samt 7 kap. 1 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Enligt rättspraxis före JBs ikraftträdande torde beträffande redovisningsskyldigheten för den som efter klander måst avträda fastighet ha gällt att besittare i god tro behövt utge avkastningen endast för tiden efter stämningens delgivande medan besittare som var i ond tro vid sitt förvärv däremot ansetts

[9] LBs bet. 1909 s. 236. — Jfr NJA 1896 s. 373, 1899 A 364, 1909 A 92 och 1912 A 291.
[10] SOU 1947: 38 s. 286; jfr prop. B s. 235 och 236.
[11] LBs bet. 1909 s. 237.
[12] Jfr NJA 1913 A 406 samt 1915 s. 277 och 280.
[13] SOU 1947: 38 s. 286; jfr prop. B s. 235 och 236.

pliktig att redovisa avkastningen för hela besittningstiden.[1] Uttryckliga lagregler som tillhandahöll underlaget för detta ställningstagande saknades. Av intresse är att genom lagen den 9 juni 1933 (nr 314) om boutredning och arvskifte hade införts bestämmelser rörande en jämförbar redovisningssituation. Bestämmelserna, som återfanns i lagens 8 kap. 7 § och sedermera överfördes till 25 kap. 7 § ärvdabalken, avser det fallet, att dödförklarad person befinns vara vid liv och återbäring därför skall ske av egendom som fördelats vid arvskifte, ävensom visst snarlikt fall. De innebär bl. a., att ränta eller avkomst skall gäldas för tiden "efter det innehavaren vann kunskap om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning blev honom delgiven"; redovisningsplikt inträder följaktligen inte redan i och med att besittaren vid sitt förvärv (eller senare) "bort inse" annans bättre rätt.[2]

Första stycket. *Första och andra punkterna.* Det är i dessa båda punkter som paragrafens centrala reglering är upptagen, alltså själva fastslåendet av skyldigheten för avträdaren att utge ersättning för viss avkastning. Efter mönster av innehållet i 4 kap. 10 § skiljs mellan naturlig avkastning (se första p.) och civil avkastning (andra p.).[3]

Formuleringen i första punkten "avträder någon fast egendom efter klander" är med sina allmänt hållna ordalag just ägnad att täcka också det läget, att egendomen kan frånvinnas innehavaren, om klandertalan anhängiggörs, men innehavaren frivilligt avträder egendomen;[4] jämför härvidlag vad som anmärkts vid rubriken till detta kapitel ävensom kommentaren till 4 kap. 21 §.

Ett dominant spörsmål i förarbetena var vilken tidrymd redovisningsskyldigheten skulle omfatta. I 1909 års jordabalksförslag biträddes i princip den ståndpunkt som enligt vad ovan är nämnt intogs i rättspraxis ända intill JBs ikraftträdande, d. v. s. att godtroende besittare hade att utge avkastningen från stämningens delgivande medan besittare som var i ond tro vid sitt förvärv skulle utge avkastningen för hela besittningstiden. Dock innefattade förslaget en skärpning såtillvida som mellankommande ond tro tillmättes relevans. Var svaranden i god tro vid förvärvet, vore han i allmänhet inte skyldig att redovisa avkastning för tiden innan han blev instämd i saken, anförde LB i sina motiv. Den som efter sitt förvärv av fastigheten fått kännedom om annans bättre rätt saknade emellertid fog att betrakta avkastningen såsom sin egendom och borde hålla sig beredd att, i händelse fastigheten frånginge honom, redovisa avkastningen. En sålunda efteråt inträdande ond tro borde därför medföra samma verkan som stämning. Av billighetsskäl syntes dock denna grundsats böra inskränkas till de fall då besittaren verkligen erhållit kunskap om den andres bättre rätt. Att omständigheter hade blivit honom bekanta som bort komma honom att inse annans bättre rätt förtjänade inte beaktande så länge inte den andre gjort sitt anspråk gällande genom rättegång.[5] Annan me-

[1] Se NJA 1876 s. 136, 1879 s. 410, 1897 s. 350, 1914 s. 415 och 1927 s. 320 samt LBs bet. 1909 s. 240 ff., SOU 1947: 38 s. 287, prop. B s. 235 samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 73.
[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 287 och prop. B s. 235 f.
[3] Se prop. B s. 236 f. och prop. A s. 226 f. (lagrådets utl.).
[4] Jfr prop. A s. 227 (lagrådets utl.).
[5] LBs bet. 1909 s. 241 f.

ning i detta ämne hävdades i 1947 års jordabalksbetänkande. Där förordades anslutning till den lösning av spörsmålet som hade valts i 8 kap. 7 § boutredningslagen och som ju karakteriseras av att skyldigheten att redovisa avkastning alltid förutsätter antingen kännedom om annans bättre rätt eller också stämning. Enligt vad LB nu uttalade vore det alltför strängt mot besittaren att anse honom redovisningsskyldig för avkastningen redan från den tidpunkt då han väl inte haft kännedom om men bort förstå att fastigheten rätteligen tillhörde annan. Detta gällde så mycket mer som lång tid kunde förflyta mellan sagda tidpunkt och den då rätte ägaren framställde sitt anspråk på fastigheten.[6] Som framgår av lagtexten är det den sist angivna ståndpunkten som accepterats vid det slutliga utformandet av förevarande reglering.

Ställningstagandet till spörsmålet, vilken tidrymd skyldigheten att redovisa avkastningen skall omfatta, ger inte samtidigt besked i frågan om själva normen för avkastningens fördelning mellan avträdaren och den som har bättre rätt till fastigheten; oavsett nyssnämnda ställningstagande kan åtminstone såvitt angår den civila avkastningen alternativa fördelningsnormer tänkas. Det ligger här nära till hands att erinra om de i 4 kap. 10 § upptagna bestämmelserna om hur avkastningen skall vid köp fördelas vid fastighetens övergång från säljaren till köparen. Den enligt förevarande paragraf avgörande dagen för redovisningsskyldighetens inträde, nämligen dagen då avträdaren fick kännedom om annans bättre rätt till egendomen eller dagen då stämningen delgavs honom, motsvaras i 4 kap. 10 § av tillträdesdagen, och det lagrummet utsäger att avkastningen skall fördelas mellan säljaren och köparen beträffande naturlig avkastning allt efter huruvida tidpunkten för avkastningens "frambringande" ligger före eller efter tillträdesdagen och beträffande civil avkastning allt efter huruvida densamma "belöper på" tiden före respektive efter tillträdesdagen. Tydligt är att 1909 års jordabalksförslag innefattade en annan fördelningsnorm i fråga om civil avkastning som avträdaren i klandersituationen hade att redovisa. Över lag — såväl beträffande naturlig avkastning som beträffande civil — talades sålunda om avkastning som "fallit" av egendomen under den relevanta tiden, en terminologi som vad angår naturlig avkastning har samma innebörd som "frambringar" men som såvitt rör civil avkastning måste hänsyfta på förfallodagen. Motiven till förslaget tillhandahöll ingen argumentation till förmån för sagda fördelning av den civila avkastningen allt efter förfallodagen i stället för med utgångspunkt i vad som belöper på tiden före eller efter den kritiska dagen. I motiven till 1947 års jordabalksförslag, vilket i likhet med förslagen av år 1960 och 1963 bibehöll den i 1909 års förslag använda enhetliga terminologien "avkastning som fallit", fanns emellertid ett uttalande som ville förklara varför man funnit anledning till avvikelse från fördelningsnormen vid fastighets övergång från säljare till köpare. Med hänsyn till att utgivandet av avkastning vid fastighetens avträdande efter klander närmast framstode såsom en redovisningsskyldighet — anförde LB — hade det synts mindre naturligt att här tillämpa den beträffande köp givna regeln, att avkastning skulle fördelas allt efter som den belöpte på tiden före eller ef-

[6] SOU 1947: 38 s. 287 f. Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 73 not 53.

ter viss dag.[7] I lagrådsremissen framförde departementschefen motsatt mening. De skäl som hade åberopats till stöd för den rörande köp upptagna regleringen kunde enligt hans mening väl hävdas även när det gällde den nu föreliggande situationen. En fördelning av den civila avkastningen — det vore endast den som vållade några problem, betonades det — allt efter vad som belöpte på tiden före eller efter den kritiska dagen syntes ägnad att i de flesta fall ge mera tillfredsställande resultat än en fördelning efter förfallodagen. Om samma regler gällde som vid köp undvekes också eventuella komplikationer i händelse de båda regleringarna skulle tillämpas i anslutning till varandra. Att i klandersituationen möjligen kunde sägas vara fråga om en redovisningsskyldighet — ett påstående som knappast kunde sägas ge en fullt rättvisande beskrivning — ändrade inte läget, yttrade departementschefen.[8] Lagrådet instämde uttryckligen i vad departementschefen hade åberopat i detta hänseende,[9] och lagtexten i andra punkten har som synes fått sin utformning i enlighet med detta hans betraktelsesätt.

Enligt 1909 års jordabalksförslag skulle avträdaren vara skyldig att utge inte bara "avkastning som fallit av egendomen" utan också "ersättning för den nytta han eljest hämtat därav". Han skulle följaktligen ha att betala ersättning även för den nytta han berett sig från fastigheten genom begagnande för egen räkning.[10] Någon motsvarighet till detta uttryckliga konstaterande finns inte i den slutliga lagtexten. Analogivis torde dock följa att, om någon i stället för att uthyra en fastighet själv bebor densamma, han bör utge en ersättning som är ekvivalent med den avkastning som kunnat påräknas ur fastigheten.[11]

Tredje punkten. Denna bestämmelse fanns med såväl i 1909 års jordabalksförslag som i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Den innebär att, om naturlig avkastning finns kvar vid fastighetens avträdande, avträdaren äger att gottskriva sig vad han påkostat för avkastningens erhållande såsom utgifter för utsäde, underhåll av byggnader o. s. v. Han behöver inte lämna ifrån sig avkastningen annat än mot utbekommande av ersättningar för dessa kostnader. Men han får inte ersättning för sådan kostnad utöver avkastningens värde; han har att själv stå risken för att avkastningen inte svarar mot den nedlagda kostnaden. Vid redovisning av medel som influtit vid försäljning av naturlig avkastning skall avträdaren vara berättigad att kvittningsvis avräkna produktions- och underhållskostnader. Motsvarande gäller i fråga om redovisning av civil avkastning.[12]

Andra stycket. Jämväl denna regel fanns med både i 1909 års jordabalksförslag och i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. I motiven till det först angivna förslaget yttrades härom att, eftersom syftet med den uppgörelse som skall ske vid egendomens avträdande är att hålla rätte ägaren skadeslös för det han varit i avsaknad av sin egendom, vore det naturligt att avträdaren inte

[7] SOU 1947: 38 s. 288.
[8] Prop. B s. 236 f.
[9] Prop. A s. 226 f.
[10] Jfr LBs bet. 1909 s. 243.
[11] Se SOU 1947: 38 s. 288.
[12] Se LBs bet. 1909 s. 243 och SOU 1947: 38 s. 288 f.

kan undgå ersättningsskyldighet när han försummat att dra avkastning av egendomen eller att tillgodogöra sig den avkastning han hämtat därifrån. Ersättningen skulle med andra ord omfatta all den avkastning som vid ändamålsenligt brukande av egendomen skäligen bort kunna vinnas därav.[13]

2 §

Har egendom skadats eller på annat sätt minskats i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den som avträder egendomen, skall denne ersätta värdeminskningen, om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt ej kan anses obilligt.

Motsvarigheter: 7 kap. 3 § i 1909 års jordabalksförslag samt 7 kap. 2 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Att fastighet, när den avträds efter klander, är i sämre skick än när den frångick rätte ägaren kan antingen bero på olyckshändelse eller också på åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den som avträder fastigheten.

Beträffande det förstnämnda alternativet kan erinras om att 4 kap. 11 § reglerar motsvarande situation vid köp. Säljaren står där faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i hans besittning. En logisk konsekvens av den bestämmelsen är emellertid inte att även vid fastighets avträdande efter klander ställningen av besittare skall vara förenad med skyldighet att stå faran. Den som utan vetskap om annans bättre rätt besitter en fastighet som sedan frånvinns honom genom klander har inte rimligen ansetts böra likställas med en säljare i det avseende varom nu är fråga. Sålunda har inte den förre, i likhet med säljaren, kontraktsenligt mot vederlag förbundit sig att å viss dag överlämna fastigheten till annan person utan är ju tvärtom, tills han får kunskap om den andres bättre rätt, ovetande om sin skyldighet att avträda egendomen. Att han skulle stå faran vore för övrigt inte ägnat medföra någon ökad trygghet mot inträffande av skada eller någon ökad möjlighet till begränsning av dess omfattning. Inträffar olyckshändelsen vid en tidpunkt då besittaren har kännedom om den andres bättre rätt, skulle det visserligen kunna te sig mera rimligt att anlägga samma betraktelsesätt som beträffande farans övergång vid köp. Också här föreligger emellertid den olikheten att besittarens skyldighet att avträda egendomen inte, såsom vid köp, har sin grund i ett kontraktsenligt åtagande. Med hänsyn härtill har tillräckliga skäl inte funnits föreligga att underkasta besittaren ansvarighet för skada och värdeminskning som uppkommit genom olyckshändelse.[1] Det bör särskilt betonas, att nu gjorda uttalanden hänför sig enbart till en verkan av ren olyckshän-

[13] LBs bet. 1909 s. 243; jfr SOU 1947: 38 s. 288.

[1] Jfr LBs bet. 1909 s. 244 f. och SOU 1947: 38 s. 289. Se även Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 75.

delse (en casus-effekt). Såsom kommer att utvisas av den fortsatta framställningen är de inte tillämpliga på skada och värdeminskning som står i orsakssammanhang med besittarens görande eller låtande, alltså inte ens på sådana fall av dylik skada eller värdeminskning vilka betingats av annat än vanvård eller vållande från besittarens sida.

När fråga är om skada eller värdeminskning till följd av åtgärd eller annan omständighet som kan hänföras till den som avträder fastigheten, ter det sig naturligt att övervägandena blir åtminstone delvis andra än när orsaken är en ren olyckshändelse. Förarbetena till den reglering som förevarande paragraf innehåller rörande skada och värdeminskning med sin orsak i avträdarens görande eller låtande uppvisar dock meningar i ämnet vilka är inbördes ganska skiftande. Dels har uppfattningarna skilt sig från varandra i spörsmålet, huruvida ansvarigheten borde göras berorende utav avträdarens goda eller onda tro visavi annans bättre rätt till fastigheten. Dels har de divergerat när det gällt bedömningen i den ovan tangerade frågan, huruvida för avträdarens ansvarighet borde krävas att effekten föranletts inte bara av omständighet som är att hänföra till avträdaren utan därutöver jämväl av vållande från dennes sida.

Den bestämmelse 1909 års jordabalksförslag upptog angående ersättningsskyldighet för avträdaren ålade honom sådan, försåvitt skadan eller värdeminskningen orsakats "i följd av åtgärd eller vållande av den som mister egendomen" samt förändringen inträffat under tid för vilken avträdaren enligt därom föreslagen regel skolat redovisa avkastning från fastigheten.[2] I motiven uttalades att ersättningsskyldigheten syntes böra bedömas enligt alldeles samma regler som gällde i fråga om besittarens skyldighet att utge avkastning. Besittaren skulle alltså, om han var i ond tro när han åtkom fastigheten, ersätta all skada eller värdeminskning som under hans besittningstid blivit en följd av hans med avseende å fastigheten vidtagna åtgärder eller av hans underlåtenhet att vidmakthålla densamma i befintligt skick. Var han däremot i god tro vid förvärvet, kunde det inte läggas honom till last, att han behandlade fastigheten såsom sin. Hade han t. ex. låtit nedriva en byggnad på fastigheten, vore han lika litet pliktig att ersätta byggnadens värde som att låta ånyo uppföra byggnaden; inte ens för den inkomst han kunde ha berett sig genom försäljning av byggnadsmaterialet skulle han vara redovisningsskyldig till rätte ägaren. På samma sätt ställde sig saken, när skog på fastigheten hade avverkats av besittaren eller någon till vilken han hade upplåtit avverkningsrätt. Även om avverkningen hade sträckt sig utöver vad en ordnad skogshushållning medgåve och det avverkade därför inte kunde betraktas såsom vanlig avkastning av fastigheten, syntes giltigt skäl saknas att ålägga besittaren skyldighet att ersätta vad han sålunda tillgodogjort sig i god tro. Att låta honom redovisa allt vad han bekommit vore uppenbarligen obilligt, och att här införa en redovisningsskyldighet begränsad till vad han av det bekomna eller dess värde ännu kunde äga i behåll skulle leda till undersökningar vilka sällan skulle kunna ge pålitliga resultat. Först med klandertalans anhängiggörande

[2] Ang. utformningen av den i sistnämnda hänseende upptagna regleringen i 1909 års jordabalksförslag se här ovan kommentaren till 1 §.

inträdde ett annat förhållande; den godtroende besittaren måste därefter räkna med möjligheten, att fastigheten i själva verket vore en annans, och han måste därför från den tidpunkten avhålla sig från varje åtgärd varigenom fastigheten kunde skadas eller minska i värde. Med klandertalans anhängiggörande vore att likställa det fallet att besittaren före stämningen finge kunskap om annans bättre rätt till fastigheten.[3]

I 1947 års jordabalksbetänkande förklarades att man inte hade kunnat ansluta sig till de synpunkter som sålunda hade åberopats till stöd för den i 1909 års jordabalksförslag upptagna regeln i ämnet. Frågan angående ersättningsskyldigheten hade — uttalade LB nu — inte ett sådant inre samband med frågan om avkastningen att ersättningsskyldigheten nödvändigt måste avse den tid för vilken avkastning skulle redovisas. När såsom hade föreslagits i 1947 års jordabalksförslag[4] inte bara godtrosbesittaren utan också den som vid sitt förvärv bort inse att fastigheten rätteligen tillhörde annan, skulle redovisa avkastning allenast för tiden efter det han vann kunskap om annans bättre rätt eller stämningen blev honom delgiven, skulle ersättningsskyldighetens begränsning till samma tid verka mindre tillfredsställande. Att den besittare som hade bort inse att han inte vore ägare skulle kunna utan påföljd vanvårda fastigheten samtidigt som han tillgodogjorde sig avkastningen syntes närmast vara stötande för rättskänslan. Särskilt skarpt skulle det oegentliga i en dylik lösning framträda när, såsom merendels bleve fallet, besittaren kunde enligt hemulsreglerna återkräva hela den köpeskilling som han hade utgett för fastigheten och därmed komma i en bättre situation än om klander inte hade anställts och han i stället fått behålla den försämrade fastigheten. Vad nu anförts, fortsatte LB, hade emellertid i viss mån giltighet också beträffande sådan besittare som hade åtkommit fastigheten i god tro. När denne genom åtgärd eller vållande skadade fastigheten eller minskade dess värde, syntes den omständigheten, att han utginge från att fastigheten vore hans, knappast vara något från allmän synpunkt godtagbart skäl att låta honom undgå ersättningsskyldighet i förhållande till rätte ägaren. Att denne — såsom i flertalet fall — skulle behöva lida förlust därigenom att hans fastighet av en annan person handhades på ett sätt som enligt allmän uppfattning framstode såsom mer eller mindre klandervärt vore enligt LBs mening otillfredsställande. I enlighet med vad sålunda anförts hade i 1947 års jordabalksförslag synts böra upptas ett stadgande som innebure, att den tappande bleve ersättningsskyldig, när egendomen hade skadats eller minskats i värde "till följd av åtgärd eller vållande av den tappande", och detta oavsett om han var i god eller ond tro eller om han för motsvarande tid var berättigad till avkastningen eller inte.[5]

I jordabalksförslagen av år 1960 och 1963 gick regelavfattningen från 1947 års förslag igen, dock med vissa jämkningar vilka i motiven betecknades såsom

[3] LBs bet. 1909 s. 245.
[4] Se här ovan vid 1 §.
[5] SOU 1947: 38 s. 290 f. — Ordagrant återgiven var lydelsen av förevarande paragraf i 1947 års version följande: "Har egendomen skadats eller minskats i värde till följd av åtgärd eller vållande av den tappande vare denne skyldig gälda skadestånd."

enbart formella.[6] Den väsentligaste jämkningen bestod i att 1947 års formulering "till följd av åtgärd eller vållande av den tappande"[7] hade utbytts mot orden "till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den tappande eller berott av denne".

Sistnämnda jämkning föranledde, trots att den som sagt karakteriserats såsom enbart formell, en remissmyndighet att ifrågasätta, huruvida den inte hade åstadkommit en materiellrättslig förändring. Därvid uttalades att LB enligt motiven till 1947 års jordabalksförslag syntes ha funnit skadeståndsskyldighet kunna åläggas besittaren endast under förutsättning att denne gjort sig skyldig till vårdslöshet.[8] Ordalagen i 1960 års jordabalksförslag uteslöte emellertid enligt remissmyndighetens mening inte den tolkningen, att skadeståndsskyldighet åvilade besittaren redan i och med att fastigheten hade undergått värdeminskning samt orsakssammanhang förelåge mellan värdeminskningen och besittarens görande eller låtande. En skadeståndsskyldighet av sådan omfattning ansåge myndigheten inte rimligen kunna åläggas besittaren, oavsett om han hade varit i god eller ond tro med avseende på annans bättre rätt till fastigheten. Myndigheten förordade, att skadeståndsbestämmelsen bleve avfattad efter förebild av lydelsen i 4 kap. 12 § första stycket första punkten, vari regleras det fall att fastighet efter köp har skadats eller försämrats genom säljarens "vanvård eller vållande".[9]

Uti lagrådsremissen diskuterade departementschefen först spörsmålet, huruvida skadeståndsansvarigheten borde göras beroende utav avträdarens goda eller onda tro i fråga om annans bättre rätt till fastigheten. Inledningsvis konstaterades härvid att såvitt gällde ondtroende besittare inga anmärkningar syntes kunna riktas mot jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Beträffande förfoganden som kunde anses innebära vanvård eller misshushållning kunde det vara naturligt att acceptera förslagen även då det gällde den som i god tro besutte egendomen. Men beträffande helt normala förfoganden av en godtroende besittare kunde regeln synas väl sträng. Förslagen kunde i sådana fall leda till att rätte ägarens intressen tillgodosåges på ett sätt som måste te sig obilligt för besittaren. Om rätte ägarens eller godtroende besittarens intressen borde i första hand tillgodoses i denna situation kunde således diskute-

[6] Se SOU 1960: 25 s. 153.

[7] De citerade orden i 1947 års formulering överensstämde innehållsmässigt helt med 1909 års lydelse i den delen ("i följd av åtgärd eller vållande av den som mister egendomen"); jfr ovan.

[8] Det må vitsordas, att vissa vändningar i 1947 års jordabalksbet. skulle kunna utgöra underlag för en sådan uppfattning om LBs ställningstagande. Åtminstone kan hävdas att LBs argumentation till förmån för att skadeståndsskyldigheten borde vidgas utöver vad som hade förordats i 1909 års jordabalksförslag genomgående tog sikte på vårdslöshetsfallen; jfr härvidlag ovan ("——— skulle kunna utan påföljd vanvårda fastigheten"; "——— därigenom att hans fastighet av en annan person handhades på ett sätt som enligt allmän uppfattning framstode såsom mer eller mindre klandervärt"). Å andra sidan kan lagtexten sägas ha varit ägnad att jäva ifrågavarande uppfattning ang. LBs ställningstagande.

[9] Se prop. B s. 238 (remissyttrande av Svea hovrätt). Jfr Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 75.

ras. Till stöd för förslagen kunde framhållas att det i regel förhölle sig så, att besittaren på ett eller annat sätt hade erhållit eller erhölle kompensation. Vore värdeminskningen en följd av att exempelvis en åbyggnad hade rivits, finge besittaren anses ha tillgodogjort sig det värde byggnaden hade representerat, och hade skog avverkats och försålts, hade han uppburit likvid därför. I andra fall komme ersättningsregeln att verka hård mot besittaren, t. ex. om en jordbrukare köpte ett ofullständigt jordbruk, sammanlade det med annan egendom och reve onödiga byggnader på den köpta fastigheten. Ju längre tid som förflöte innan klandertalan hade väckts, desto obilligare kunde ersättningsregeln te sig för besittaren. Antalet fall där besittaren kunde komma att drabbas av skadeståndsbestämmelsen komme emellertid att avsevärt reduceras genom andra regler i JB, framhöll departementschefen. Besittaren ägde nämligen enligt reglerna i 18 kap. gentemot rätte ägarens anspråk på fastigheten åberopa, att han var i god tro vid sitt förvärv.[10] Därigenom utsläcktes ett flertal ogiltighetsanledningar som tidigare förvärv kunde ha varit behäftade med. Rätte ägaren finge enligt 18 kap. 3 § åberopa endast vissa där uppräknade kvalificerade ogiltighetsgrunder, såsom förfalskning, råntvång och omyndighet. Förutsättningarna för bifall till en klandertalan vore därför begränsade till fall där rätte ägaren kunde i princip sägas vara förtjänt av att skyddas även genom en ersättningsregel av förslagets innebörd. Därtill komme att godtroende förvärvare ägde enligt 16 kap. 1 § andra stycket redan efter tio år åberopa hävd till sitt skydd även mot sådana kvalificerade ogiltighetsgrunder som angåves i 18 kap. 3 §. Bortsett från att skadeståndsanspråket kunde preskriberas enligt allmänna regler måste därför godtroende besittaren anses genom de angivna bestämmelserna vara så väl skyddad att det för återstående fall syntes motiverat att rätte ägarens intressen bleve tillgodosedda genom en ersättningsregel. Vad därefter angår frågan, huruvida för besittarens ansvarighet borde krävas att skadan eller värdeminskningen föranletts inte bara av omständighet som är att hänföra till avträdaren utan därutöver jämväl av vållande från dennes sida, uttalade departementschefen utan vidare, att han inte ansåge någon anledning föreligga att begränsa regeln till fall av vanvård eller vållande.[11] Departementschefen hade sålunda varken i det ena eller andra hänseendet någon invändning mot att paragrafen upptoges i JB med den sakliga utformning den fått i jordabalksförslagen av år 1960 och 1963; dock innefattade det till lagrådet remitterade departementsförslaget vissa redaktionella avvikelser från nämnda båda förslag.[12]

Den slutgiltiga lydelsen av förevarande paragraf föranleddes av lagrådsgranskningen. I sitt utlåtande erinrade lagrådet om att den i det remitterade departementsförslaget upptagna regeln om skyldighet att ersätta värdeminskning å den fasta egendomen skulle gälla även för den som i god tro angående sin äganderätt haft egendomen i sin besittning. Att ålägga en godtroende besittare en generell skadeståndsplikt för värdeminskning förefölle dock väl hårt.

[10] Se kommentaren till 4 kap. 21 §.
[11] Prop. B s. 238 f.
[12] Ang. lydelsen av det till lagrådet remitterade departementsförslaget se prop. A s. 114.

Fall kunde otvivelaktigt förekomma, då det låge närmare till hands att låta den vinnande bära en värdeminskning; lagrådet ville framhålla att departementschefen hade i remissen själv antytt ett sådant fall. Enligt lagrådets mening borde därför avträdarens skadeståndsskyldighet inte vara undantagslös, utan visst utrymme borde finnas att kunna ta hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. På grund härav föresloge lagrådet, att lagrummet utformades så, att ersättningsskyldighet skulle åvila avträdaren endast om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt kunde anses skäligt.[13] I propositionen godtog departementschefen, att en dylik reservation knöts till lagtexten. Samtidigt fann han emellertid skäl betona, att ersättningsskyldighet skulle vara huvudregeln från vilken undantag skulle få göras "endast när det med hänsyn till omständigheterna inte är obilligt".[14] Departementschefens inom citattecken återgivna uttryckssätt är väl inte alldeles distinkt. Reservationen i lagtexten innebär ju som framgått, att huvudregeln får tillämpas endast om så inte kan anses obilligt, och sedan har alltså förklarats beträffande reservationen, att den får tillämpas endast om så inte kan anses obilligt. För att få de båda förbehållen att harmoniera med varandra får man läsa det primära förbehållet — reservationen i lagtexten — på det sättet, att huvudregeln får tillämpas endast om så inte kan anses obilligt mot avträdaren, medan däremot det sekundära förbehållet — det av departementschefen uttalade — får tydas på det sättet, att reservationsregeln får tillämpas endast om så inte kan anses obilligt mot rätte ägaren.

Det säger sig självt, att innehållet i förevarande paragraf bara reglerar vilkendera av parterna i själva klandersituationen — besittaren eller rätte ägaren — som skall gentemot den andre stå för värdeminskningen. I vad mån besittaren kan i sin tur få ut ersättning på annat håll, t. ex. av hemulspliktig fångesman, ligger givetvis vid sidan av regleringen.[15]

3 §

Den som vinner egendomen är skyldig att ersätta den som avträder egendomen nödvändig kostnad som denne haft utöver vad som fordrats för egendomens underhåll under den tid han innehaft denna. Även nyttig kostnad skall ersättas, om den ej gjorts under tid som anges i 1 §. Ersättning för nyttig kostnad utgår dock med högst det belopp varmed egendomens värde höjts genom den åtgärd som kostnaden avser.

Motsvarigheter: 11 kap. 1 § tredje punkten andra ledet ÄJB, 7 kap. 4 § i 1909 års jordabalksförslag samt 7 kap. 3 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Nyss angivna bestämmelse i 11 kap. 1 § tredje punkten andra ledet ÄJB ut-

[13] Se prop. A s. 227.
[14] Se prop. A s. 398.
[15] Jfr prop. B s. 239.

sade att, om fastighetsköp inte kunde värjas, den som jorden vunne skulle gälda "all nödig och nyttig förbättring åter".[1] Stadgandet ansågs innebära, att ersättning skulle utgå för nödig och nyttig kostnad som inte är att betrakta som löpande utgifter. Nödig kostnad torde ha ersatts, även om besittaren hade förvärvat fastigheten i ond tro, medan gottgörelse för nyttig kostnad synes ha förutsatt att besittaren var i god tro. För andra utgifter, s. k. överflödiga kostnader, var den tappande inte berättigad till ersättning.[2]

I fråga om nödig kostnad anfördes i motiven till 1909 års jordabalksförslag att det inte kunde bli föremål för tvekan att sådan kostnad under alla förhållanden borde ersättas. Även om den som nedlagt kostnaden varit i ond tro med avseende å sin rätt till egendomen, hade ju ägaren besparats en utgift som han måst vidkännas om han själv hade varit i besittning av egendomen. Därför omfattade ersättningsskyldigheten också hela det belopp vartill en sådan kostnad hade uppgått, även om resultatet därav endast delvis eller alldeles inte skulle komma ägaren till godo emedan det påkostade, innan han ännu tillträtt egendomen, hade skadats eller förstörts genom en tilldragelse för vilken besittaren inte vore ansvarig. Om däremot besittaren själv vållat, att det påkostade hade gått om intet, eller om han under sin besittningstid helt eller delvis gjort sig den nedlagda kostnaden till godo, borde rätten till ersättning anpassas därefter. Ofta vore dylika kostnader av beskaffenhet att böra fördelas på vissa år, och det vore därför i sin ordning, att den avträdande finge själv bära den del av kostnaden som belöpte sig på hans besittningstid. Hade sålunda besittaren nybyggt ett för egendomen nödigt hus vilket kunde beräknas vara användbart för sitt ändamål under en tid av trettio år, skulle han inte, om han avträdde egendomen först tio år efter byggnadens uppförande, bekomma ersättning för mer än två tredjedelar av byggnadskostnaden. I den mån kostnaden kunde anses belöpa på hans besittningstid, komme den honom till godo genom att han antingen finge behålla egendomens avkastning utan redovisningsskyldighet eller ock, om den skulle redovisas, finge avdragsvis tillgodoräkna sig denna kostnad.[3] Under åberopande av det anförda upptog LB i 1909 års förslag ett stadgande av innehåll, att den vinnande skulle vara skyldig ersätta den tappande all nödig kostnad som denne nedlagt på fastigheten utöver vad som skäligen kunde anses erforderligt för egendomens underhåll under den tid han innehaft egendomen.[4] — Beträffande nyttig kostnad åter inrymdes i 1909 års förslag den bestämmelsen, att besittaren skulle få ersättning jämväl för sådan kostnad, därest han var i god tro vid sin åtkomst och kostnaden hade nedlagts på fastigheten innan han blev stämd eller dessförinnan fick kunskap om den andres bättre rätt.[5] Uti motiven framhölls att det inte kunde anses tillfyllest att endast tillåta besittaren att från fastigheten avskilja vad

[1] Jfr kommentaren till 4 kap. 21 § (inledningsvis) samt framställningen vid rubriken till förevarande kap.
[2] Se LBs bet. 1909 s. 246 ff., SOU 1947: 38 s. 291, prop. B s. 239 f. samt Undén, Svensk sakrätt II: 1 s. 73 ff. Jfr även NJA 1880 s. 487.
[3] LBs bet. 1909 s. 246 f.
[4] Stadgandet upptaget i första st. första p. av 7 kap. 4 §.
[5] Upptaget i första st. andra p. av 7 kap. 4 §.

han sålunda hade påkostat. Ett sådant avskiljande vore inte alltid möjligt och, även om föremålet kunde skiljas från fastigheten, utgjorde dess värde i bortfört skick i regel endast en bråkdel av dess värde därest det hade bibehållits på sin plats. Rätt till ersättning för det påkostade borde därför tillkomma avträdaren. Emellertid påkallade hänsyn till ägaren en begränsning av dennes ersättningsskyldighet i fråga om dessa kostnader. Endast såvida och i den mån nyttan av kostnaderna verkligen komme ägaren till godo, kunde det utan obillighet åläggas honom att ersätta utgifter vilka han varken själv gjort eller skulle ha varit nödgad att göra. Utöver den förhöjning i värde som fastigheten hade vunnit genom kostnaderna borde hans ersättningsskyldighet inte sträckas.[6] Lagtexten var försedd med ett förbehåll i enlighet med det sist sagda.

Regeln, att den vinnande parten skulle vara skyldig ersätta den tappande nödig kostnad som denne nedlagt å egendomen utöver vad som erfordrats för egendomens underhåll under den tid han innehaft den, återfanns också i 1947 års jordabalksförslag.[7] Även ett stadgande om den tappandes rätt till gottgörelse för nyttig kostnad upptogs i 1947 års förslag. Det överensstämde nära med regeln i ämnet i 1909 års förslag. Ersättning skulle sålunda utgå, där kostnaden inte var gjord efter det besittaren vann kunskap om annans bättre rätt till fastigheten eller stämningen hade delgetts honom. Och ersättning skulle inte gäldas utöver den genom kostnaden uppkomna ökningen i fastighetens värde. Emellertid förelåg såtillvida en skillnad mellan de båda förslagen i denna del som den i 1947 års förslag upptagna bestämmelsen angående nyttig kostnad inte såsom motsvarande regel i 1909 års förslag gjorde rätten till ersättning beroende av att besittaren var i god tro vid sin åtkomst av fastigheten. Detta sammanhängde med den ståndpunkt som 1947 års förslag hade intagit till det jämförliga spörsmålet om den tappandes skyldighet att redovisa avkastning av egendomen.[8] Det i 1947 års förslag upptagna stadgandet om rätt till ersättning för nyttig kostnad anslöt sig i denna del till föreskriften i 8 kap. 7 § tredje stycket andra punkten andra ledet boutredningslagen, vilken föreskrift numera möter i 25 kap. 7 § tredje stycket andra punkten andra ledet ärvdabalken.[9]

Utformningen av regleringen var densamma i jordabalksförslagen av år 1960 och 1963 som i 1947 års jordabalksförslag.[10] Och inte heller vid den slutliga bearbetningen av lagtexten gjordes annat än i underordnade formella hänseenden något avsteg från vad som hade förordats i 1947 års förslag.[11]

I 1909 års jordabalksförslag fanns en bestämmelse av innehåll att, om den tappande haft kostnad för vinnande av avkastning som faller först efter avträdesdagen, denna kostnad skulle ersättas honom, dock inte med högre belopp

[6] LBs bet. 1909 s. 248.
[7] Se SOU 1947: 38 s. 292.
[8] Se kommentaren till 1 § första st. första och andra p.
[9] Jfr SOU 1947: 38 s. 292.
[10] Från några obetydliga redaktionella jämkningar vilka regleringen fick undergå vid dess upptagande i 1960 års jordabalksförslag bortses här.
[11] Se prop. B s. 240. Jfr prop. A s. 114 (avfattningen av lagtexten i det till lagrådet remitterade departementsförslaget) och s. 228 (lagrådets utl.).

än som motsvarade avkastningens värde.[12] Såsom framhölls i motiven till förslaget följer denna ersättningsrätt av grundsatsen, att den tappande endast har att redovisa nettoavkastningen;[13] han bör då naturligtvis också erhålla gottgörelse för kostnad som avser efter avträdesdagen fallande avkastning, med den vanliga begränsningen av ersättningsbeloppet till avkastningens värde.[14] I 1947 års jordabalksbetänkande uttalades att det syntes obehövligt uppta ett särskilt stadgande i ämnet.[15] Inte heller vid det slutliga ställningstagandet till paragrafens innehåll har ett dylikt stadgande ansetts erforderligt.

Någon skyldighet för den vinnande parten att utge ersättning för överflödig kostnad föreskrivs inte. I förarbetena till JB har inte i något sammanhang gjorts gällande att sådan skyldighet skulle kunna vara motiverad.[16] Av 5 § framgår att den tappande skall ha en möjlighet att bortföra vad han påkostat, ifall detta kan avskiljas från fastigheten.[17]

Slutligen må anmärkas att i 1909 års jordabalksförslag upptogs bestämmelser av innebörd, att den tappande för sin fordran på ersättning för nödig och nyttig kostnad skulle åtnjuta säkerhet i fastigheten som om inteckning härför vore beviljad den dag anmälan om tvisten gjordes för antecknande i fastighetsboken. Bestämmelserna var utformade efter mönster av stadgandena i dåvarande rätt angående säljarens förmånsrätt för ogulden köpeskilling.[18] Uti 1947 års jordabalksbetänkande förklarade sig LB inte kunna förorda, att den tappande tillerkändes en dylik tyst förmånsrätt för sin fordran på kostnadsersättning.[19] Också i propositionen uttalades det, att en sådan förmånsrätt inte vore lämplig.[20]

4 §

Den som vill framställa anspråk på ersättning enligt 1—3 §§ skall väcka talan inom två år från det egendomen avträddes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

Motsvarigheter: 7 kap. 5 § i 1909 års jordabalksförslag samt 7 kap. 4 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Första och andra punkterna. En speciell preskriptionstid för ifrågavarande anspråk förordades redan i 1909 års jordabalksförslag. I motiven till det förslaget

[12] Bestämmelsen var upptagen i andra st. av 7 kap. 4 §.
[13] Se 1 § första st. tredje p.
[14] LBs bet. 1909 s. 249 f.
[15] SOU 1947: 38 s. 292.
[16] Jfr LBs bet. 1909 s. 248 och SOU 1947: 38 s. 292 f.
[17] Jfr SOU 1947: 38 s. 293.
[18] Bestämmelserna fanns i 7 kap. 6 § i förslaget.
[19] Se SOU 1947: 38 s. 293.
[20] Prop. B s. 240.

framhölls det olämpliga i att dessa anspråk skulle kunna hållas svävande under alltför lång tid. Någon annan begränsning av talerätten än den allmänna preskriptionen funnes inte, betonades det; en kortare tid vore dock påkallad i rättssäkerhetens intresse. För den vinnande partens krav på utbekommande av avkastning och skadestånd föreslogs en preskriptionstid av två år från egendomens avträdande, d. v. s. samma tid som stadgades i 2 kap. 41 § nyttjanderättslagen beträffande anspråk på grund av arrendeavtal. I fråga om den tappandes krav på ersättning för nedlagda kostnader förordades en avsevärt kortare tid, något som betingades av den i förslaget upptagna tysta förmånsrätten för den tappandes fordran på kostnadsersättning.[1] Uti 1947 års jordabalksförslag, där ju sistnämnda tysta förmånsrätt inte återfanns, uppställdes en och samma preskriptionstid för båda parterna, och den tiden bestämdes i enlighet med regleringen i 2 kap. 41 § nyttjanderättslagen till två år från fastighetens avträdande till rätte ägaren.[2] Den slutliga lagtexten är utformad i överensstämmelse härmed.[3]

Det jämförliga lagrummet beträffande arrende är numera 8 kap. 26 § första stycket första—tredje punkterna JB.

Tredje punkten. Också denna föreskrift har haft motsvarande bestämmelse om arrende såsom förebild, nämligen den regel i ämnet som före JBs ikraftträdande fanns i 2 kap. 41 § nyttjanderättslagen och som nu är upptagen i 8 kap. 26 § första stycket fjärde punkten JB.[4]

Föreskriften är ju ett undantag från preskriptionsregleringen i första och andra punkterna; fastän vederbörandes rätt till talan är förlorad enligt vad som framgår av angivna båda punkter, får han med kvittningsanspråk möta en av motparten i rätt tid väckt talan. Självklart är att föreskriften inte bör motsättningsvis läsas som att en ännu inte prekluderad fordran av ifrågavarande art inte skulle kunna åberopas kvittningsvis.[5]

Skulle motpartens huvudkrav röra fordran av annan beskaffenhet än som avses i 1—3 §§, kan den på avträdandesituationen grundade fordran inte efter preskriptionstidens utgång göras gällande ens kvittningsvis.[6]

[1] Se LBs bet. 1909 s. 251. Ang. den i 1909 års förslag upptagna tysta förmånsrätten för den tappandes fordran på kostnadsersättning se kommentaren här ovan till 3 §.
[2] Se SOU 1947: 38 s. 293 f.
[3] Se prop. B s. 240 f.
[4] Se LBs bet. 1909 s. 251 och SOU 1947: 38 s. 294. Beträffande 8 kap. 26 § första st. fjärde p. JB må hänvisas till prop. B s. 964.
[5] Visst uttalande av lagrådet — se prop. A s. 228 — skulle möjligen kunna skapa sådant missförstånd.
[6] Jfr Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen av år 1943, andra uppl. (Sthlm 1946), s. 259.

5 §

Har den som avträder egendomen haft annan än nödvändig kostnad för denna och kan vad som sålunda påkostats skiljas från egendomen, får han föra bort det, om icke den vinnande vill lösa det enligt vad som sägs nedan.

Vill den som avträder egendomen begagna sin rätt enligt första stycket, skall han inom en månad från den dag då egendomen avträddes eller, om han före utgången av denna tid väckt talan om ersättning enligt 3 §, från den dag då dom, varigenom hans talan helt eller delvis lämnats utan bifall, vann laga kraft, erbjuda den som vunnit egendomen att lösa vad han önskar föra bort. Vill den vinnande begagna sig av erbjudandet, skall han inom en månad från erbjudandet underrätta den som avträder egendomen därom samt dessutom, om samtidigt med erbjudandet krävts säkerhet för lösesumman, ställa betryggande säkerhet för den. Försummar den vinnande något av vad som sålunda föreskrives, är hans rätt att lösa förlorad.

Motsvarande reglering fanns i 7 kap. 8 § första och andra styckena i 1909 års jordabalksförslag samt 7 kap. 5 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963. Ett jämförligt lagrum, som för övrigt redan vid utarbetandet av den i 1909 års jordabalksförslag intagna regleringen uttryckligen angavs ha utgjort viss förebild, var 2 kap. 18 § nyttjanderättslagen med stadganden beträffande arrendators rätt att föra bort föremål som han tillfört fastigheten;[1] se numera 8 kap. 21 § JB.

Såsom framgår av 3 § har den avträdande en obetingad rätt till ersättning för nödvändig kostnad. Han är vidare berättigad till gottgörelse för nyttig kostnad som nedlagts innan han fick kunskap om att annan ägde bättre rätt till fastigheten eller stämningen blev honom delgiven. Däremot utgår inte ersättning för senare gjord nyttig kostnad och inte heller för annan kostnad än nödvändig eller nyttig (kostnad vid sidan av nödvändig kostnad och nyttig kostnad benämns såsom framgått vid 3 § överflödig kostnad). Med hänsyn till den begränsning i ersättningsrätten som sålunda vidtagits i rätte ägarens intresse, har den avträdande parten ansetts böra av billighetsskäl tillerkännas rätt att bortföra vad han nedlagt i nyttig och överflödig kostnad i den mån det påkostade materialiserats i sådana föremål som kan skiljas från fastigheten. Såsom villkor för dylik bortföringsrätt har emellertid uppställts att den vinnande parten inte är villig att inlösa de föremål varom är fråga. De olika möjligheter som står den avträdande parten till buds när fråga är om att få kompensation för en av honom nedlagd kostnad som överstiger nödvändig kostnad är följaktligen att erhålla ersättning enligt 3 §, att bortföra föremålen enligt vad därom stadgas i förevarande paragraf och att utfå lösen enligt vad som också föreskrivs i denna paragraf. Förutsättningarna för tillämpandet av de olika möjligheterna sam-

[1] Se LBs bet. 1909 s. 256 och SOU 1947: 38 s. 294.

manfaller emellertid inte, och de skilda vägarna leder till ekonomiskt betraktat divergerande resultat. I det förra avseendet må påminnas om att 3 § hänför sig till nyttig kostnad, oavsett om vad som påkostats kan skiljas från fastigheten eller inte, men å andra sidan bara till sådant som bekostats innan kunskap om annans bättre rätt till fastigheten inträdde eller stämningen delgavs, medan förevarande paragraf är inskränkt till att gälla det som kan skiljas från fastigheten men å andra sidan äger giltighet oavsett om kostnaden nedlagts före inträdande kännedom om annans bättre rätt eller före stämningens delgivande. Vidare bör som sagt beaktas att förevarande paragraf i motsats till 3 § är tillämplig inte bara på nyttig kostnad utan också på överflödig kostnad i den mån nu densamma materialiserats i föremål som kan skiljas från fastigheten. Såvitt angår det berörda förhållandet, att de olika möjligheterna enligt 3 § respektive förevarande paragraf leder till sinsemellan divergerande resultat, må framhållas att den övre gränsen för ersättning enligt 3 § är den värdestegring som fastigheten har ernått genom vad som påkostats, medan löseskilling som kan utgå enligt förevarande paragraf högst torde kunna uppgå till det värde avträdaren skulle få i sin hand genom att från fastigheten bortföra vad som skall inlösas; inte minst genom att kretsen av tillbehör till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet har en mycket vidsträckt räckvidd — se därom 2 kap. 3 § — kan den sist angivna skiljaktigheten få ganska stor betydelse.[2]

Redan i det skick vari regleringen om bortföringsrätten framträdde uti 1909 års jordabalksförslag hade den väsentligen fått de drag som utmärker den slutliga utformningen. Bortföringsrätten skulle avse det som påkostats utöver nödvändig kostnad, objekten skulle naturligtvis kunna skiljas från den fasta egendomen och en ytterligare förutsättning skulle vara, att den avträdande parten hade hembjudit föremålen åt den vinnande parten för inlösen men denne avböjt hembudet.[3] I nu angivna hänseenden lanserade den i 1947 års jordabalksförslag intagna regleringen i ämnet inga materiella avvikelser. Över huvud taget innefattade 1947 års förslag knappast någon annan saklig ändring av 1909 års reglering än den som bestod däri, att det inte uppställdes någon viss norm efter vilken den vid inlösen utgående löseskillingen skulle beräknas; uti 1909 års förslag hade härvidlag uttryckligen föreskrivits att respektive föremål skulle lösas "efter det värde som skäligen bör därå sättas därest det skulle skiljas från egendomen".[4] Den i 1947 års förslag gjorda regelutformningen blev i sin tur jämkad vid regleringens presenterande i 1960 års jordabalksförslag. Under arbetet på detta hade LB speciellt intresserat sig för spörsmålet om hur man på tekniskt mest ändamålsenliga sätt borde gestalta förhållandet mellan rätten till ersättning enligt 3 § och rätten till bortförande enligt förevarande paragraf;[5] beträffande den närmare innebörden av 1960 års konstruktion i denna del jämförd med regleringen i de äldre förslagen må här hänvi-

[2] Jfr SOU 1947: 38 s. 294 och prop. A s. 228 (lagrådets utl.).
[3] Se LBs bet. 1909 s. 254 ff.
[4] Jfr SOU 1947: 38 s. 294 ff.; beträffande den speciella frågan om beräkningen av värdet å föremål som den vinnande parten ville inlösa, se LBs bet. 1909 s. 256 och SOU 1947: 38 s. 295.
[5] Se SOU 1960: 25 s. 153 ff.

sas till specialkommentaren här nedan med anknytning till paragrafens andra stycke. I stort var det 1960 års utbyggnad av paragrafen som gick igen uti det till lagrådet remitterade departementsförslaget.[6] Den slutliga redigeringen har skett i enlighet med rekommendationer som framfördes från lagrådets sida.[7] Syftemålet med dessa rekommendationer var att ernå en ännu bättre samordning mellan tillämpningen av 3 § och tillämpningen av förevarande paragraf; resultatet har blivit, att de tvistefrågor som må yppas rörande avträdarens rätt att få ersättning för vad han kostat på fastigheten, rörande hans rätt att bortföra de föremål vari kostnaderna har materialiserats samt rörande tillträdarens rätt att lösa in föremålen kan upptas och avgöras inom ramen för en och samma rättegång.[8]

Första stycket. Någon bortföringsrätt skall inte tillkomma avträdaren i fråga om sådant som är att hänföra till nödvändig kostnad. Bortföringsrätten skulle i detta fall sakna praktisk betydelse. Det är nämligen knappast antagligt, att det som har åstadkommits genom kostnaden skulle efter avskiljandet från fastigheten ha högre värde än kostnadens belopp.[9]

Också vad angår nyttig kostnad torde det kunna antas, att det för den avträdande parten — här avses därvid bara avträdare som inte haft vetskap om annans bättre rätt till fastigheten — regelmässigt blir förmånligare att få ut ersättning enligt 3 § än att efter bortföring tillgodogöra sig föremålet i fråga. Emellertid är fall tänkbara, där bortföringsrätten kan vara att föredra. Om en viss anläggning har dragit ringa kostnad i förhållande till den värdeökning som den medfört och anläggningen utan större kostnad kan tillgodogöras på annat håll, är det möjligt att rätte ägaren, inför utsikten att anläggningen eljest förs bort, blir villig att lämna större gottgörelse än som motsvarar den nedlagda kostnaden. Med hänsyn härtill och eftersom besittare i god tro inte bör i något fall ställas sämre än besittare i ond tro, har det funnits erforderligt att i fråga om nyttig kostnad tillerkänna den avträdande godtrosbesittaren valrätt mellan att fordra ersättning enligt 3 § och att — i likhet med ondtroende besittare som nedlagt nyttig kostnad — begagna sig av den i förevarande paragraf stadgade bortföringsrätten.[10]

Att avträdande godtrosbesittare, sedan han vid domstol fått bifall till framställt anspråk på ersättning för nyttig kostnad enligt vad därom stadgas i 3 §, inte sedermera skall kunna ändra ståndpunkt och i stället anlita den i förevarande paragraf anvisade utvägen kan indirekt utläsas av andra stycket första punkten;[11] se kommentaren till sagda punkt.

Andra stycket. Såsom framhållits i det inledande avsnittet av kommentaren till paragrafen kan avträdaren kompenseras för en av honom nedlagd kostnad, som överstiger nödvändig sådan, på endera av tre olika vägar; han kan få er-

[6] Se prop. B s. 241 f.
[7] Se prop. A s. 228 ff.
[8] Jfr prop. A s. 398.
[9] Se LBs bet. 1909 s. 255 och SOU 1947: 38 s. 294.
[10] Se LBs bet. 1909 s. 255 f. och SOU 1947: 38 s. 294 f.
[11] I jordabalksförslagen av år 1909 och 1947 gavs härvidlag inte samma klarhet. Det ansågs obehövligt att låta lagtexten meddela en anvisning i detta avseende; se LBs bet. 1909 s. 256 och SOU 1947: 38 s. 295.

sättning enligt 3 §, han kan tillerkännas bortföringsrätt enligt förevarande paragraf och han kan erhålla lösen enligt vad som också anvisas i förevarande paragraf. I detta andra stycke av paragrafen ges regler dels om hur avträdaren skall gå tillväga när han vill utöva sin bortföringsrätt, dels om hur tillträdaren skall gå tillväga när han vill utöva sin rätt att låta lösen träda i stället för bortföringsrätten. Samtidigt är regleringen ägnad klargöra de procedurmässiga relationerna mellan å ena sidan anspråk på ersättning enligt 3 § och å den andra sidan anspråket på bortföringsrätt respektive anspråket på löseskilling. Regleringen innefattar som synes ett kombinat av tidsfrister. Den utgör slutprodukten av de under lagstiftningsarbetet successivt anställda försöken att konstruera bästa möjliga förfarandeschema. Tvekan råder knappast om att den slutliga regelutformningen i ämnet representerar en ordning som är överlägsen de tidigare varianterna. Med tanke på att denna slutliga regelgestaltning emellertid är ganska komprimerad, underlättas förståelsen av lagtexten och av dess företräden, om de äldre alternativen redovisas såsom bakgrund.

Jordabalksförslagen av år 1909 och år 1947 upptog väsentligen ett och samma förfarandeschema. Detta framstår vid en första anblick som okomplicerat, men i själva verket innebar den enkla uppbyggnaden, att en sorgfällig planering av tillvägagångssättet vid bortföringsrättens utkrävande i det enskilda fallet lades på avträdaren; beaktade han inte behovet härav, kunde han utsättas för betydande risker. Stommen i jordabalksförslagens schema var en redan i detta regelsammanhang placerad bestämmelse om bortföringens verkställande;[12] om inte bortföringen skedde inom tre månader från fastighetens avträdande, skulle bortföringsrätten gå förlorad och föremålen tillfalla tillträdaren utan lösen. Ett allmänt villkor för bortföringsrätten var emellertid också enligt sagda båda jordabalksförslag, att avträdaren hade hembjudit föremålen åt tillträdaren men denne inte begagnat sig av hembudet; se härom framställningen i det inledande avsnittet av paragrafkommentaren. Till detta villkor anknöt för övrigt en speciell frist; tillträdaren skulle inom en månad efter hembudet förklara sig villig att lösa föremålen,[13] föreskrevs det.[14] Eftersom omförmälda huvudfrist — d. v. s. den frist efter vars utgång bortföring inte

[12] Se 7 kap. 8 § tredje st. i 1909 års förslag och 7 kap. 5 § andra st. andra p. i 1947 års förslag. I jordabalksförslagen av år 1960 och 1963 var bestämmelsen om bortföringens verkställande inte upptagen i motsvarigheten till förevarande paragraf, alltså 7 kap. 5 §, utan i 7 kap. 6 § första st. I överensstämmelse därmed återfinns den i JB uti 5 kap. 6 § första st.

[13] I denna översikt över de olika konstruktionerna av förfarandeschemat bortses genomgående från den tillträdaren ålagda skyldigheten att jämväl ställa vid hembudet eventuellt avkrävd säkerhet för löseskillingen. Jfr specialkommentaren här nedan till andra p.

[14] Uti 1909 års regelversion fanns därjämte en annan tidsfrist angiven; den (avträdare eller tillträdare) som inte nöjdes med löseskillingens bestämmande genom skiljemännen — ett skiljemannaförfarande var obligatoriskt i händelse avträdaren och tillträdaren inte kunde komma överens om löseskillingens storlek (se därom specialkommentaren här nedan till andra p.) — skulle väcka talan vid domstol inom 90 dagar från det skiljemännens beslut tillställdes honom. Ifrågavarande stadgande var upptaget i 7 kap. 8 § andra st. fjärde p.

skulle få verkställas och bortföringsrätten skulle vara förfallen om bortföringen inte kommit till stånd — såsom sin utgångspunkt hade, inte tillträdarens reaktion på hembudet utan i stället den i tidshänseende statiskt fastlåsta företeelsen fastighetens avträdande, hade hembudet givetvis måst ske i så god tid att utrymme funnits åtminstone för att avvakta förloppet av tillträdarens betänkemånad.[15]

Enligt den uppfattning som gavs till känna i motiven till 1960 års jordabalksförslag vore det lämpligare att ha ett förfarandeschema av den beskaffenhet att tidsfristerna stode i förbindelse med varandra och såsom sina respektive utgångspunkter hade de särskilda åtgärder varom vore fråga. Härvid syntes också någon utvidgning böra ske av de för avträdaren stipulerade fristerna, hävdade LB.[16] Det förfarandeschema som förordades mot bakgrund av den sålunda uttryckta målsättningen innefattade närmare bestämt fyra olika, av varandra beroende frister, vilka framgår av denna uppställning:

1) Avträdaren skall avge hembud inom en månad från fastighetens avträdande eller från den dag då dom, varigenom talan om ersättning enligt 3 § ogillats, vann laga kraft.

2) Vill tillträdaren lösa föremålen eller bestrider han bortföringsrätten (under åberopande av att det rör sig om nödvändig kostnad eller av att det påkostade inte kan skiljas från fastigheten), skall han underrätta avträdaren inom en månad från hembudets avgivande.

3) Har tillträdaren inom tid som angetts under 2) bestritt bortföringsrätten, äger han, när avträdaren genom dom som vunnit laga kraft fått bortföringsrätten bekräftad, inom en månad från lagakraftvinnandet underrätta avträdaren att han vill lösa föremålen.

4) Bortföringen skall verkställas inom tre månader från det att hembudet avvisades eller den under 2) angivna tiden utgick (7 kap. 6 § första st. i 1960 års jordabalksförslag).

Om nu redovisade förfarandeschema, vilket bibehölls såväl i 1963 års jordabalksförslag som i det till lagrådet remitterade departementsförslaget,[17] bör emellertid framhållas att det inte bara svarade mot den förut antydda mål-

[15] Jfr LBs bet. 1909 s. 256, SOU 1947: 38 s. 295 och SOU 1960: 25 s. 153. Det kan frågas, hur man hade tänkt sig konsekvenserna av att tillträdaren, efter det han mottagit hembudet, skulle ha bestritt bortföringsrätten (under åberopande antingen av att det rört sig om nödvändig kostnad eller av att det påkostade inte kunde skiljas från fastigheten). Regeln om att bortföringsrätten skulle gå förlorad, om bortföringen inte verkställdes inom tre månader från fastighetens avträdande, var inte försedd med någon reservation ens vad angick detta läge. Att märka är att 2 kap. 18 § nyttjanderättslagen, vartill i sammanhanget hänvisades uti LBs bet. 1909 s. 256, i sin dåtida utformning erbjöd i princip samma problematik. Av visst intresse är ett uttalande i motiven till sistnämnda lagrum, se LBs bet. 1905 s. 131: "Att i händelse jordägaren skulle obehörigt hindra bortförandet av arrendatorns egendom och tiden av sådan anledning överskrides, arrendatorn icke därför går förlustig sin äganderätt, torde knappast behöva anmärkas." Jfr prop. A s. 230 (lagrådets utl.). Se även Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen av år 1943 s. 165 f. samt 8 kap. 21 § andra st. JB, SOU 1968: 57 s. 358 och prop. B s. 958 f.

[16] Se SOU 1960: 25 s. 153.

[17] Se prop. B s. 241.

sättningen att göra fristerna avhängiga av varandra och att något utvidga dem i vad de hänförde sig till avträdarens åtgärder. Därjämte återspeglar schemat LBs inställning dels till det procedurmässiga förhållandet mellan å ena sidan ett vid domstol eller på annat sätt väckt anspråk på ersättning enligt 3 § och å den andra sidan anspråken på bortföringsrätt eller på löseskilling enligt förevarande paragraf, dels till det speciella procedurmässiga förhållande mellan bortföringsrätt och alternativ kompensation vilket har sin grund i att tillträdaren bestrider bortföringsrätten, eventuellt jämväl i en därav föranledd rättegång. LB ägnade dessa olika relationer betydande uppmärksamhet och anförde bl. a. följande i ämnet:[18] "För att hembud skulle få göras enligt 5 § i 1947 års förslag uppställdes i första stycket av lagrummet såsom förutsättning att den tappande ej fordrade ersättning enligt 3 §. Redan ett krav på ersättning eller i varje fall väckande av talan därom skulle alltså, med den avfattning lagrummet erhållit, hindra den tappande att, såframt han ej samtidigt uppgåve sitt krav enligt 3 §, inleda förfarande enligt 5 §. Å andra sidan innehåller 3 § icke någon motsvarande begränsning i den tappandes rätt att göra gällande anspråk enligt sistnämnda paragraf. Måhända bör man dock i 1947 års förslag inlägga den innebörden att, om den tappande, sedan han inlett förfarande enligt 5 §, fordrar ersättning enligt 3 §, nämnda förfarande avbrytes och får anses nedlagt. Av allmänna rättsgrundsatser torde följa att den tappande icke samtidigt kan använda sig av båda de utvägar som avses i 3 och 5 §§. Å andra sidan torde den omständigheten att en av dessa utvägar från början anlitas icke under alla förhållanden böra utesluta honom från rätt att, om den sålunda begagnade utvägen visat sig icke leda till målet, anlita den andra utvägen. Vad till en början angår det fall att den tappande först väckt talan enligt 3 § torde denna omständighet böra utesluta honom från rätt till inlösen eller bortförande allenast då ersättningstalan bifallits. I överensstämmelse med denna uppfattning har, för den händelse att nämnda talan ogillats, den tappande bibehållits vid sin rätt enligt 5 § under förutsättning att hembudet göres inom en tidsfrist av en månad räknad från den dag då dom varigenom ersättningstalan ogillats vann laga kraft. För att denna utväg skall stå honom öppen bör emellertid ytterligare fordras att ersättningstalan blivit väckt inom den för hembud i allmänhet gällande fristen av en månad från den dag då egendomen avträddes. Detta särskilda krav är betingat av den vinnandes intresse att frågan om ev. tillämpning av 5 § ej någon mera avsevärd tid hålles öppen. Har inom en månad från avträdesdagen varken hembud gjorts eller ersättningstalan väckts, äger den vinnande således trygghet mot anspråk enligt 5 §; däremot står det den tappande alltjämt öppet att inom den i 4 § stadgade fristen väcka talan enligt 3 §. För det motsatta fallet att hembudsförfarande först inletts torde en motsvarande konfliktsituation uppkomma allenast om den vinnande gör gällande att vad som påkostats utgör nödig kostnad eller att det ej kan skiljas från egendomen, d. v. s. bestrider att de materiella förutsättningarna för tillämpning av 5 § äro för handen. Har ett sådant bestridande framställts står det den tappande uppenbarligen öppet att, med uppgivande

[18] SOU 1960: 25 s. 153 f.

av sitt anspråk enligt 5 §, inom den i 4 § stadgade preklusionsfristen i stället fordra ersättning enligt 3 §. Samma är förhållandet om den tappande i rättegång frånkänts rätt att bortföra egendomen. Skulle åter i rättegången den tappande ha tillerkänts rätt till bortförande, måste den vinnande beredas tillfälle att i anledning av det tidigare skedda hembudet begagna sig av sin lösningsrätt; läget mellan den tappande och den vinnande kan sägas vara återfört till det som förelåg efter hembudets avgivande."

Vid sin granskning av ifrågavarande ursprungligen utav LB konstruerade förfarandeschema fann lagrådet skäl att framföra kritiska synpunkter. Grundläggande för lagrådets kritik synes ha varit meningen, att schemat skulle i alltför hög grad låsa fast de motstående parternas aktionsplanering vid det i strikt avgränsade etapper uppspaltade handlingsprogram som schemat innebar; en följd härav skulle bli att en i vissa fall mera praktisk aktionsuppläggning komme att förhindras. Avgörande för vilken väg som ledde till det för avträdaren gynnsammaste resultatet kunde ofta nog — anförde lagrådet — vara beroende av svåröverblickbara bedömanden och vanskliga värdeuppskattningar. Det måste därför erbjuda stora svårigheter för avträdaren att förutse vilken väg som vore den bästa för honom. Lämpligheten av att, såsom förutsattes i det till lagrådet remitterade departementsförslaget, avträdaren måste göra ett val mellan ersättning enligt 3 § och förfarande enligt 5 § redan innan han kunde överblicka resultatet syntes kunna diskuteras. Denna förslagets ståndpunkt medförde också, att flera rättegångar kunde följa efter varandra för att ordna upp avträdarens och tillträdarens mellanhavanden. Så kunde den första tvisten röra tillämpligheten av 3 §; vid nekande svar följde så tvist, huruvida det påkostade vore bortförbart eller med andra ord om 5 § vore tillämplig, och slutligen kunde komma en tredje tvist om löseskillingens storlek. Rationellare syntes vara med en ordning enligt vilken alla tvistepunkterna kunde lösas inom ramen för en och samma rättegång. Rådde exempelvis enighet mellan avträdare och tillträdare om att det påkostade skulle bli kvar på fastigheten, borde hinder inte möta för avträdaren att som grund för den av honom krävda gottgörelsen åberopa antingen ersättningsreglerna i 3 § eller bestämmelserna om lösen i 5 §. Önskade avträdaren bortföra vad han tillfört fastigheten, medan tillträdaren hävdade, att det tillförda inte kunde bortföras men, om så likväl skulle finnas vara fallet, han inte vore villig lösa, borde avträdaren kunna jämte yrkande om rätt att föra bort det påkostade föra en andrahandstalan med yrkande om ersättning enligt 3 §. Även med den av lagrådet sålunda anvisade ordningen kunde det, om avträdaren hade fört talan endast om ersättning enligt 3 §, vara påkallat att han, om hans talan inte bifallits, erhölle en särskild tidsfrist för att inleda förfarande enligt 5 § genom hembud. För att tillträdaren skulle ha förklarat sig villig lösa finge enligt lagrådet anses böra fordras att förklaringen inte hade förknippats med villkor. Sade tillträdaren sig vara villig lösa men endast såvitt lösesumman uppginge till högst visst belopp, förelåge inte något erbjudande att lösa i stadgandets mening. Även om tillträdaren hyste den uppfattningen att vad som hade påkostats inte kunde bortföras och att inlösen därför inte kunde komma i fråga, kunde det inte anses vara att begära för mycket av honom att han redan vid hembudet bestämde sig för huruvida han, om han missbedömt frågan om möjligheten att bortföra, vore beredd till inlösen. Med en sådan ordning kunde

man undvika en särskild rättegång om själva bortföringsrätten, framhöll lagrådet.[19]

Lagrådets överväganden ledde till att ett i jämförelse med LBs och det till lagrådet remitterade departementsförslagets förfarandeschema förenklat sådant rekommenderades.[20] Lagrådets schema, som accepterades i propositionen[21] och som kommit till uttryck i den slutliga lagtexten, har såsom framgår av denna en innebörd som kan anges i följande uppställning:

A) Avträdaren skall avge hembud inom en månad från fastighetens avträdande eller från den dag då dom, varigenom talan om ersättning enligt 3 § ogillats, vann laga kraft.

B) Vill tillträdaren lösa föremålen, skall han underrätta avträdaren inom en månad från hembudets avgivande.

C) Bortföringen skall verkställas inom tre månader från det att hembudet avvisades eller den under B) angivna tiden utgick (6 § första st.).

Som synes förhåller det sig så, att A) helt motsvarar 1) i LBs förfarandeschema, att B) motsvarar 2) med undantag av vad där fanns angivet om tillträdarens bestridande av bortföringsrätten samt att C) helt motsvarar 4); däremot upptas ingen som helst motsvarighet till 3).

Ifrågavarande slutliga förfarandeschema är som sagt tämligen komprimerat, och dess applicerande på skilda tänkbara lägen kan vid första påseende te sig besvärligt. Bilden klarnar emellertid, om man beaktar det centralt nya greppet hos detta av lagrådet lanserade system; en eventuell tvist om bortföringsrätten skall inte bereda tillträdaren ny betänketid beträffande frågan om han vill lösa, utan tillträdaren skall bara ha den ursprungliga betänketiden i lösningsfrågan — frist 2) enligt LBs schema och frist B) enligt det slutliga schemat — till sitt förfogande för att bestämma sig härvidlag, alldeles oavsett om han i första hand vill bestrida bortföringsrätten eller inte. Av denna anledning är det som frist 3) enligt LBs schema, vilken frist just tillskapade en förnyad betänketid för tillträdaren i lösenfrågan därest han genom process mot avträdaren sökte få dennes bortföringsrätt underkänd, inte erhållit motsvarighet i den slutliga regleringen. Det enda slag av rättegång som ansetts böra berättiga till att frist skall räknas från en med hänsyn till rättegångens slutförande bestämd dag är såsom framgått rättegång om ersättning enligt 3 §; motiveringen härför har ju antytts av lagrådet. Något mera ägnat att föranleda tvekan än att det slutliga schemat saknar motsvarighet till frist 3) i LBs schema synes det förhållandet vara, att frist B) i det slutliga schemat gjorts tillämplig endast å tillträdare som vill lösa och inte därjämte — som den motsvarande fristen 2) i LBs schema — på tillträdare som vill bestrida bortföringsrätten. Tanken torde väl ha varit, att tillträdarens eventuella vilja att bestrida bortföringsrätten normalt skall vara att subsummera under en i andra hand manifesterad vilja att lösa, varför det skulle saknas skäl att särskilt nämna det fall att tillträdaren vill bestrida bortföringsrätten. Men såsom framgått av den lämnade redogörelsen för lagrådets resonemang till förmån för

[19] Se prop. A s. 228 f.
[20] Se prop. A s. 229 f.
[21] Prop. A s. 398.

ifrågavarande system har lagrådet självt varit medvetet om möjligheten av en situation karakteriserad av att avträdaren önskar bortföra vad han tillfört fastigheten, medan tillträdaren hävdar, att det tillförda inte kan bortföras, samt, om så likväl skulle befinnas vara fallet, förklarar sig detta till trots inte vilja lösa.[22] Eftersom passivitet från tillträdarens sida under den månad som följer på hembudet medför att avträdarens bortföringsrätt är definitiv, lär väl medelbart följa att jämväl ett bestridande av bortföringsrätten måste komma till stånd under sagda månad för att kunna tilläggas relevans.[23] Uttrycklig klarhet i lagtexten uti detta avseende hade emellertid varit att föredra.

I övrigt bör särskilt understrykas det drag av flexibilitet och frihet från sträng formalism vilket lagrådet enligt vad som framgått i det föregående velat förbinda med det förfarandeschema JB sedermera har upptagit. Såsom därvidlag har andragits i exemplifierande syfte avses — när enighet råder mellan avträdare och tillträdare om att det påkostade skall bli kvar på fastigheten — hinder inte skola möta för avträdaren att som grund för den av honom krävda gottgörelsen åberopa antingen ersättningsreglerna i 3 § eller bestämmelserna om lösen i förevarande paragraf; ett tillämpande av sistnämnda bestämmelser skulle alltså kunna initieras fastän något bortföringsyrkande egentligen inte har framställts.[24] Och måhända än mera okonventionell ter sig tanken att, om avträdaren önskar föra bort vad han tillfört fastigheten medan tillträdaren hävdar, att det tillförda inte kan bortföras, samt, om så likväl skulle befinnas vara fallet, förklarar sig inte vara villig att lösa,[25] avträdaren skall kunna jämte yrkande om rätt att föra bort det påkostade framställa ett andrahandsyrkande om ersättning enligt 3 §.[26]

Första punkten. I fall då avträdaren har fört talan enligt 3 §, står den särskilda tidsfristen för hembuds avgivande honom till buds inte bara när hans talan helt ogillats utan också när hans talan delvis bifallits, så att han exempelvis har fått ett lägre ersättningsbelopp sig tilldömt än vad han yrkat.[27]

Andra punkten. Uti jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 fanns en bestämmelse om särskilt skiljemannaförfarande när överenskommelse inte

[22] Prop. A s. 229.

[23] Däremot kan knappast fordras att rättegång vari begärs fastställelse av att bortföringsrätt inte föreligger skall anhängiggöras inom samma månad. Tidsfrist inom vilken talan om bortföringsrätten skall väckas är över huvud taget inte erforderlig. Skulle tillträdaren dröja med att låta fullfölja sitt bestridande av bortföringsrätten genom att vid domstol föra negativ fastställelsetalan, kan ju avträdaren å sin sida öppna rättegång vari han för en positiv fastställelsetalan beträffande bortföringsrätten. Jfr SOU 1960: 25 s. 155.

[24] Se prop. A s. 229 och framställningen här ovan. Jfr ett uttalande i 1947 års jordabalksbet. att det även i de fall, då den nedlagda kostnaden inte föranledde ersättningsrätt enligt 3 §, kunde antas att en uppgörelse vanligen komme till stånd på det sätt, att inlösen enligt 5 § verkställdes av tillträdaren; se SOU 1947: 38 s. 295.

[25] Här är som synes fråga om den situation som förut har aktualiserats från annan utgångspunkt.

[26] Prop. A s. 229.

[27] Jfr prop. A s. 229 (lagrådets utl.).

kunde träffas om vad som skulle utgå i lösen.[28] Denna bestämmelse har inte bibehållits i den slutliga lagtexten. Eftersom dylik bestämmelse inte fanns före JBs ikraftträdande, ansågs det böra föreligga särskilda skäl för att införa ett legalt skiljemannaförfarande av ifrågavarande slag. I lagrådsremissen uttalades att sådana skäl inte hade redovisats i motiven till de förslag vari bestämmelsen hade upptagits. Det vore också svårt att inse — hette det — varför just de nu aktuella ersättningarna skulle vara av så speciell beskaffenhet att tvisterna rörande dem, vilka tvister för övrigt kunde väntas bli mycket sällsynta, inte borde överlämnas till de allmänna domstolarna. Vinsten för parterna kunde ifrågasättas även av det skälet, att skiljedomen skulle kunna klandras på materiella grunder enligt vad den i respektive förslag upptagna bestämmelsen i ämnet innebure.[29]

Inledningsvis i kommentaren till förevarande paragraf har nämnts att 1909 års jordabalksförslag upptog en särskild norm beträffande löseskillingens beräknande; det påkostade skulle lösas "efter det värde som skäligen bör däråsättas därest det skulle skiljas från egendomen", föreskrev förslaget i fråga såsom berörts i angivna sammanhang.[30] Som likaledes nämnts i det föregående överfördes inte sagda norm till 1947 års jordabalksförslag. Det låge emellertid i sakens natur, att avträdaren inte kunde anses skäligen tillgodosedd, med mindre lösenbeloppet fullt motsvarade den fördel han genom bortföring hade kunnat bereda sig, uttalades det i motiven till det förslaget.[31]

Att tillträdaren inom en månad från hembudet förklarar sig villig att lösa är som synes inte tillräckligt för att han också skall vara berättigad att lösa. Såsom villkor för inlösningsrätt uppställs nämligen att tillträdaren inom samma tid ställer betryggande säkerhet för löseskillingens gäldande, om sådan säkerhet har krävts utav avträdaren i samband med hembudet. Denna regel avser att förebygga, att tillträdaren genom sin blotta utfästelse att lösa skulle kunna omintetgöra bortföringsrätten, innan det ännu är klart att löseskillingen verkligen kan presteras.[32]

I paragrafen har inte upptagits någon bestämmelse svarande mot vad som stadgas i 8 kap. 21 § tredje stycket för det fall att material till byggnad eller annan anläggning har hämtats från fastigheten. Att ett sådant tillgodogörande av fastighetens alster kan få betydelse vid tillämpningen av regleringen i förevarande paragraf följer emellertid av det som föreskrivits i 1 och 2 §§ av kapitlet. Om sålunda avträdaren, efter det att han vunnit kunskap om den and-

[28] Se 7 kap. 8 § andra st. andra p. i 1909 års jordabalksförslag samt 7 kap. 5 § tredje st. i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963; jfr vidare LBs bet. 1909 s. 256 och SOU 1947: 38 s. 295 ävensom not 14 å s. 462 här ovan.

[29] Se prop. B s. 241 f.; beträffande möjligheten att på även materiell grund klandra skiljedomen, jfr ånyo not 14 å s. 462 här ovan. — Givetvis står det parterna fritt att träffa avtal om att hänskjuta tvisten till skiljemän, men förfarandet kommer då att regleras uteslutande av allmänna regler om skiljedom; se prop. B s. 242.

[30] Se 7 kap. 8 § första st. andra ledet i 1909 års jordabalksförslag och LBs bet. 1909 s. 256.

[31] SOU 1947: 38 s. 295.

[32] Se LBs bet. 1909 s. 256 och SOU 1947: 38 s. 295.

res bättre rätt till fastigheten, har utfört en anläggning med begagnande av timmer från fastigheten, blir tillträdaren berättigad att från löseskillingen göra ett avdrag, motsvarande timrets värde minskat med avträdarens produktions- och underhållskostnad för timret.[33]

Tredje punkten. Måhända kan det vara befogat att här erinra om innehållet i 6 § första stycket. Såsom framgår därav kan tillträdarens möjlighet att förvärva föremålen i fråga återuppstå i och med att bortföringen inte verkställs i föreskriven tid. Vid sådant förhållande tillfaller föremålen tillträdaren t. o. m. gratis.

6 §

Det som ej förts bort inom tre månader efter det att erbjudandet om inlösen avvisades eller tiden för dess antagande utgick, tillfaller den vinnande utan ersättning.

Den som avträder egendomen får ej utan den vinnandes samtycke föra bort något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller 2 § kan vara skyldig att utge eller, om ersättningen blivit bestämd till beloppet, han betalat detta.

Om den som avträder egendomen fört bort något från denna, skall han återställa egendomen i dess tidigare skick.

Motsvarigheter: 7 kap. 8 § första stycket tredje ledet och tredje stycket samt 9 § i 1909 års jordabalksförslag, 7 kap. 5 § andra stycket första punkten andra ledet och andra punkten samt 6 § i 1947 års jordabalksförslag ävensom 7 kap. 6 § i jordabalksförslagen av år 1960 och 1963.

Första stycket. Förevarande regel om tidsfristen för bortföringens verkställande har i sin version och sin inplacering i förfarandeschemat enligt jordabalksförslagen av år 1909 och 1947 behandlats uti kommentaren till 5 § andra stycket, vartill här må hänvisas.[1]

Beträffande regelns inplacering i förfarandeschemat enligt jordabalksförslagen av år 1960 och 1963 samt enligt den slutliga utformningen av JB får likaså hänvisas till kommentaren till 5 § andra stycket.[2]

[33] Se LBs bet. 1909 s. 256 f. och SOU 1947: 38 s. 295 f.

[1] Ang. uttalanden om regeln i motiven till sagda båda jordabalksförslag se de i not 15 å s. 463 anmärkta ställena i LBs bet. 1909 och SOU 1947: 38.

[2] Observeras bör att vad som i lagrådsremissens departementschefsanförande sägs om det eventuella behovet av viss utvidgning av förevarande regel till att avse jämväl annan situation — se prop. B s. 242 — kommit att helt förlora sin aktualitet, sedan 5 § erhållit den av lagrådet rekommenderade omarbetade utformningen vid lagtextens slutliga avfattande. Såsom klargjorts i kommentaren till 5 § andra st. skall ju nämligen en tvist om bortföringsrätten inte skänka tillträdaren ny betänketid beträffande frågan, huruvida han vill lösa, utan skall tillträdaren bara ha den ursprungliga betänketiden i lösningsfrågan till sitt förfogande för att bestämma sig härvidlag.

Enligt vad lagrådet ansåg torde det vara klart att regeln inte innebär att, om det beror på tillträdaren att bortförandet inte har kunnat äga rum inom föreskriven tid, avträdaren förlorar sin bortföranderätt.[3]

Andra stycket. I 5 § andra stycket andra punkten har avträdaren tillerkänts rätt att av tillträdaren kräva säkerhet för vad denne skall erlägga i lösen för det som omfattas av avträdarens bortföringsrätt men hembjudits åt tillträdaren. Genom förevarande bestämmelse har tillträdaren å sin sida beretts garanti för att han verkligen skall erhålla vad avträdaren jämlikt 1 och 2 §§ har att utge i ersättning till honom. Avträdaren får som synes inte bortföra något, innan han har betalat sådan ersättning eller, om ersättningen inte har blivit bestämd till beloppet, ställt säkerhet för dess gäldande.[4]

Genom bestämmelsens inrymmande i samma paragraf som regeln om tidsfristen för bortföringens verkställande är det klargjort att ifrågavarande betalning respektive tillhandahållande av säkerhet skall fullgöras före utgången av tidsfristen.[5]

Tredje stycket. Avträdaren skall alltså återställa fastigheten i det skick vari den befanns innan föremålet eller föremålen förenades med densamma. I motiven till 1909 års jordabalksförslag uttalades att, om i stället för en mindre eller enklare byggnad hade uppförts en större eller kostbarare eller om ett tak av halm eller tegel hade utbytts mot ett sådant av dyrbarare material, den uppförda byggnaden eller det anbringade taket inte finge tas bort utan att ersättas med något som fullt motsvarade det för vilket det nya hade trätt i stället.[6]

7 §

Bestämmelserna i 1—6 §§ äger motsvarande tillämpning när fast egendom överlåtits till flera och tvist om företrädet uppstår mellan dem.

Motsvarigheter: 7 kap. 10 § i 1909 års jordabalksförslag samt 7 kap. 7 § i jordabalksförslagen av år 1947, 1960 och 1963.

Såsom utvecklats närmare i den vid 4 kap. 21 § inledningsvis lämnade framställningen får man enligt vedertaget juridiskt språkbruk inte under klander i egentlig mening hänföra sådana äganderättstvister där parterna härleder sin rätt från samme fångesman och det alltså är fråga om fall av dubbelöverlåtelse, s. k. tvesala. Eftersom emellertid i de avseenden varom fråga är i förevarande kapitel samma regler bör gälla vare sig kärandens talan har karaktär

[3] Se prop. A s. 230; jfr not 15 å s. 463 här ovan.
[4] Se LBs bet. 1909 s. 257, SOU 1947: 38 s. 296, SOU 1960: 25 s. 155 och prop. A s. 230 (lagrådets utl.).
[5] Se SOU 1960: 25 s. 155.
[6] Se LBs bet. 1909 s. 256; jfr SOU 1947: 38 s. 295.

av klander eller grundar sig på tvesala, har det ansetts nödvändigt att genom uttrycklig föreskrift göra kapitlet tillämpligt också på tvesalasituationen i den utsträckning förhållandenas likhet föranleder därtill.[1]

[1] Se LBs bet. 1909 s. 235 och 258, SOU 1947: 38 s. 286 och 296 samt prop. B s. 235 och 242 f. Jfr vad som anmärkts i den inledande kommentaren till förevarande kapitel.

SAKREGISTER

Abstrakt fel 344, 387, 390, 391, 392, 395
Accession 164, 165
Adpertinens 126
Allemansrätt 117, 199, 200
Allmän domstol 195, 197, 209, 232, 234, 468
Allmänt principstadgande om skälig hänsyn till omgivningen 190, 194, 196, 198—202
Allmänt vatten 89
Allmänt vattenområde 34, 88—92, 109
Andel i elektrisk distributionsförening 126
Andelsförvärv; se Förvärv av andel i fastighet
Angränsande mark 204, 205, 207—208, 222, 227, 233
Anknytningsobjekt för tillbehörsbeståndet 51, 120—121, 142, 151, 152—153, 156, 171
Anläggning 121, 125, 128, 130, 131, 132—139, 180—184, 204, 208, 213—219, 227—234, 461
Anläggning för gruvdrift 180, 181, 182—184
Anläggning för maskinmjölkning 140, 147
Anläggningsarrende 19
Annullering av köp av fast egendom; se Hävning av köp av fast egendom, Återgång av köp av fast egendom.
Anordning för utfodring av djur 140, 147
Anordning på hjul, band eller medar som är inrättad för färd på marken och inte löper på skenor 160
Anteciperad mora; se Anteciperat dröjsmål
Anteciperat dröjsmål från köparens sida vid köp av fast egendom 422—426
Anvisningar till vid jordregisterförordningen fogat form. F 79
Arealförvärv; se Förvärv av område, Rent arealförvärv
Arrendator 164, 211
Arrendators befogenhet att bortföra egendom 164
Arrendators förköpsrätt 20
Arrende 19, 164, 350, 380, 381, 445, 458
Arrendelagsutredningen 14
Artificiellt gödningsmedel 132
Arv 82, 235
Arvejord 239, 240
Arvskifte 185, 257, 441, 446
Automatisk databehandling (ADB) 58
Avbetalningsköp 172, 175, 176, 180
Avflyttning 151, 164, 165
Avgiftsskyldighetens fördelande vid köp av fast egendom 342, 350—351, 354—358
Avgäld för avsöndrad lägenhet 72, 73, 74
Avkastningens fördelande vid köp av fast egendom 342, 350—354
Avkomsträtt 22
Avlingejord 239, 240
Avloppsvatten 193, 195
Avräkningsrätt vid oförutsett inteckningsansvar 375
Avskiljandets utförande vid hävande av tillbehörsegenskap 186—187
Avstyckning 29, 34, 69, 93, 296, 297, 312—329, 336—342
Avsöndrat områdes rätt till vatten 37, 43—47
Avsöndring 34, 43—47, 53, 71—76,

79, 85, 86, 103—104, 336, 337
Avtalad förköpsrätt 20
Avtalsrättsligt fång 235
Avtalsservitut 19, 139; se i övrigt Servitut
Avverkning av skog 350, 352, 430, 450
Avvittring 93

Badkar 139, 145, 186
Bearbetningsrätten 182, 183, 184
Befintligt skick 387, 396, 397
Begränsad sakrätt 18, 165, 182, 183, 184, 185, 259, 287, 333, 344, 378—382, 407—408, 427, 442
Behörighet att göra ansökan om fastighetsbildning och att återkalla sådan ansökan 317—319, 335
Benefikt fång 236
Beståndsdel av fast egendom 50, 126
Bestämmelse vid fastighetsköp vilken är ogiltig om den inte intas i köpehandlingen 283—287
Besutenhetsbegreppet 62
Betalningsinställelse 422, 425
Betalningsskyldighet för skatter 350, 354—358
Bihang B 52
Bihang C 49, 51, 52, 54
Biografinventarier 146
Block 58, 59
Bodelning 257
Bolstad 38, 401
Borgen 204, 223, 224
Bortföringsrätt 165, 382, 444, 459—469
Bostad 139, 145—146
Bostadsarrende 19
Brandredskap 139, 144, 170
Bristande omsorg — av annat slag än underlåtenhet att vidta erforderlig skyddsåtgärd — vid utförande av grävning eller liknande arbete 204, 210
Bro 128
Bruksenhet 14, 20
Brygga 128
Butikslokal 139, 146—147
Byggnad 121, 125, 128, 129, 130, 131, 132—139, 139—151, 180—184, 204, 207, 208, 213—219, 227—234, 259, 385, 390, 391
Byggnad som skjuter över tomtgräns 189, 190, 194, 196, 227—234
Byggnadsarbete 204—227
Byggnadsgrund 205, 213, 214, 215, 216, 217
Byggnadslagen 30/6 1947 (nr 385) 106, 209, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 385
Byggnadslov 385
Byggnadsmaterial (äganderättsförbehåll till) 173
Byggnadsnämnd 26, 29, 30, 208—209, 233, 383, 384
Byggnadsstadgan 20/11 1931 (nr 364) 216, 217
Byggnadsstadgan 30/6 1947 (nr 390) 205, 217
Byggnadsstadgan 30/12 1959 (nr 612) 205, 208—209, 217
Byggnadsställningar på grannes mark 194
Byggnadstillbehör 121, 139—151, 167, 168, 169, 170, 171, 174, 175
Byggningabalken 187
Byte av fast egendom 18, 82, 234, 235, 236, 316, 430—432, 441
Båt 158
Bär 200
Bördsrätt 239, 242, 289
Böter 31

Casus; se Våda
Chikanös rättsutövning 201, 202
Cistern 130
Civil avkastning 350, 353—354, 446—448
Civilförsvarsmateriel 139, 144, 170
Conditio juris 302
Culpa; se Vårdslöshet

Databehandlingsmaskin 160, 161
Del av byggnad 139, 141—142
Del av fastighet i det grannelagsrättsliga sammanhanget 194, 199

Del av fastighet i hemulssammanhanget (tvesalasammanhanget) 399, 411—412, 417
Del av fastighet såsom överlåtelseobjekt; se Köp av fastighetsdel
Delning av samfälld mark 336—342
Delningsgrund 69, 85
Deposition av ersättning 224—227, 232
Derivativt fång 235
Dikningslagskommittén 119
Disk 139, 146
Dispens 193
Dispositionen av JB 17—20
Dispositiv bestämmelse 237
Dolt fel 394, 397
Dricksvatten 390
Dröjsmål från köparens sida vid köp av fast egendom 418—422, 422—426
Dubbeldörrar 144
Dubbelöverlåtelse; se Tvesala
Dubbla köpehandlingar 242—243, 267—273, 282—283, 302—304, 304—308
Dubblett 140, 150
Dupliceringsmaskin 160, 161

Egentlig sämjedelning; se Sämjedelning i egentlig mening
Ekonomibyggnad till jordbruk 140, 147
Elektricitetsverk 164, 169, 171, 172
Elektrisk spis; se Spis
Elektrisk station 127
Element till värmeledning 139, 144
Enhetsnummer 59
Enkelt bolag 330, 331, 333, 334
Enskifte 41, 63, 72, 94, 95, 337
Enskiftesstadgorna 72
Enskilt vatten 89
Entreprenör 211
Ersättning 197, 204, 219, 223, 224—225, 227
Ersättning för vägrätt 126
Ersättning vid vindikation 126
Estrad 139
Exekutiv försäljning av fast egendom 30, 31, 32, 172, 235, 251, 282, 283, 330, 427
Exekutiv myndighet 191, 209, 210
Exklusivt bevisvittne 249, 250, 251
Expropriation eller liknande tvångsförvärv 29, 35, 101, 103—107, 225, 235, 236, 379, 381
Expropriationsdomstol 228, 229, 232, 233
Externt markfordon 158
Externt transportmedel 158, 159
Extinktivt fång 235, 236

Fabrikslokal 140, 147—149, 153
Fabriksindustri 155, 190, 193
Faktiskt fel hos köpeobjektet vid köp av fast egendom 343, 344, 345, 386—398
Familjerättskommittén 257
Familjerättsligt fång 235, 316
Faran för att försåld fast egendom av våda skadas eller försämras 342, 358—360
Fast avbalkning 139, 144
Fast egendom 33, 49—59
Fast inredning 121, 139, 143—144, 170
Fastar 238, 239
Fastighetsbegreppet 14, 16, 18, 34, 54—59
Fastighetsbestämning 30, 56, 92, 93
Fastighetsbildande verkan av stadsplan och tomtindelning 29
Fastighetsbildning 29—30, 33, 34, 49, 51, 56, 231, 288, 296, 302, 308—342, 379
Fastighetsbildningsförrättning 29, 296, 311, 315
Fastighetsbildningskommittén 26, 35, 36
Fastighetsbildningslagen 17/12 1970 (nr 988), förkortad FBL 11, 28—30
Fastighetsbildningsmyndighet 30
Fastighetsbildningssakkunniga 60, 71, 94, 312, 338
Fastighetsbildningsservitut 379
Fastighetsdomstol 30, 194, 195, 197
Fastighetsindelningen 28, 30, 33, 37,

49, 51, 54, 59, 85, 231, 281, 310, 313, 316, 329
Fastighetsköp; se Köp av fast egendom
Fastighetsregister 30, 51—59, 406
Fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna 52, 66, 85, 104
Fastighetsregisterutredningen 57
Fastighetsreglering 29, 37, 118, 328
Fastighetstillbehör 18, 120—187, 219, 344, 460
Fastighetstillbehör i försäkringsrättslig mening 123, 124
Fastighetstillbehör i skatterättslig mening 123, 124
Fastighetsägare som tillför fastigheten föremål i annans ägo 122—123, 161, 166—176
Fastställelse av lantmäteriförrättning 30, 87, 93, 94
Fel hos köpeobjektet vid köp av fast egendom 265, 266, 343—345, 367—398
Fiskerätt 47
Fläktmaskineri 140, 148, 149
Fordon 151, 158, 159, 160
Formföreskrifter beträffande köp av fast egendom 14, 16, 236, 237—287; se även Kravet — — —, Räckvidden — — —, Skriftlighet — — —, Termen formkrav
Forum 231, 232—233
Fritidsutredningen 200
Frivillig överlåtelse 235
Frukt 131, 189, 190, 200, 202, 203
Fruktträd 164
Fullmakt att avyttra fast egendom 244, 250, 256
Fång av fast egendom 235, 236
Fång genom tillskott vid bildande av juridisk person 235
Fång genom uppdelning av jordsamfällighet 235
Fång genom utskiftning av egendom vid upplösning av juridisk person 235
Födoråd 22, 373
Födorådstagare 164, 198
Förbehåll att frita sig från hemulsansvar 283, 286, 401, 413
Förbud mot inteckning i andel av fastighet 84
Fördelning av deponerad ersättning 224—227
Fördelning av under exekution inflytande medel 31
Föreläggande 191, 209
Föremål av beskaffenhet att i och för sig kunna utgöra fastighetstillbehör 122—123, 161—179
Förening om sträckning av gräns 94
Föreskrift i lag eller annan författning såsom inverkande på rådigheten över fast egendom 383
Företagsintecknad verksamhet 161, 176—179
Företagsinteckning 31, 157, 159
Företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning 19, 252, 414—418
Förhyrning av föremål som i och för sig skulle kunna utgöra fastighetstillbehör 122—123, 166—172
Förköpsrätt 20—21
Förlikning i råskillnadstvist 93
Förmånsrätt 30—31, 357, 421, 457, 458
Förmånsrättslagen 17/12 1970 (nr 979) 30, 31
Förmögenhetsrättsligt fång 235
Förordningen 30/6 1747 angående hemmansklyvning 62
Förordningen 12/8 1783 om lantmäteriet i riket 63, 93
Förordningen 1/5 1810 om tillägg till 1 kap. 2 § ÄJB 288—289, 293, 437, 440
Förordningen 19/12 1827 (nr 72) angående grunderna och villkoren för hemmansklyvning samt avsöndring av jord eller andra lägenheter från hemman 62
Förordningen 6/2 1849 angående återköpsförbehåll 289
Förordningen 21/12 1857 (nr 59 s. 1) om ägors fredande emot skada av annans hemdjur samt om stängsel-

skyldighet 189
Förordningen 21/12 1857 (nr 60) angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom 442, 443
Förordningen 21/12 1857 (nr 62 s. 1) angående upphävande av bördsrätten i stad samt ändring i stadgandena om viderboendes och nabos lösningsrätt 242, 289
Förordningen 22/12 1863 (nr 77 s. 3) angående upphävande av rättigheten att börda fastighet å landet 242, 289
Förordningen 6/8 1864 (nr 49 s. 1) angående grunderna och villkoren för hemmansklyvning och jordavsöndring 62
Förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fast egendom 17, 73, 74, 75—76, 78—79, 242, 269, 270, 311, 312, 415
Förordningen 16/6 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom 17, 22, 421
Förordningen 10/8 1877 (nr 31 s. 51) om nya utsökningslagens införande och vad i avseende därå iakttagas skall 372
Förordningen 15/10 1880 (nr 36), innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs 127
Förordningen 30/12 1880 (nr 57 s. 1) om jordägares rätt över vattnet å hans grund 189
Förordningen 22/4 1881 (nr 17 s. 1) om tjuguårig hävd 19, 235
Förordningen 6/8 1881 (nr 41) angående hemmansklyvning och jordavsöndring 62
Förordningen 13/4 1883 (nr 16 s. 1) angående förlagsinteckning 153
Förordningen 13/6 1908 (nr 74) angående jordregister 51, 65, 66, 74, 79, 80, 85
Förordningen 19/11 1914 (nr 383) angående stämpelavgiften 355
Förrättningskarta 92, 105; se även Karta
Förrättningslantmätare 30
Försedd (term beträffande fastighetstillbehörens avgränsande) 139, 142, 170
Förskjutning av strandlinje 37, 116—120
Försåld fast egendoms ansvar för annan begränsad sakrätt än panträtt utöver vad som förutsatts vid köpet (rättsligt fel) 343, 344, 378—382
Försåld fast egendoms ansvar för panträtt utöver vad som förutsatts vid köpet (rättsligt fel) 343, 344, 369—377
Försäljning av fast egendom genom statlig myndighet 256
Förutsättningarna för att köpare av fast egendom skall ha att respektera begränsad sakrätt i egendomen 379—380
Förutsättningsläran 264
Förvärv av andel i fastighet 309—310, 329—336, 437
Förvärv av fastighets andel i mark samfälld för flera fastigheter 310, 336—342, 437
Förvärv av mark samfälld för flera fastigheter 310, 336—342, 437
Förvärv av område 309, 310, 311—329, 437; se även Behörighet att göra ansökan om fastighetsbildning och att återkalla sådan ansökan, Sambandet (enligt 4 kap. 7 § JB) mellan arealförvärv och fastighetsbildning, Inskrivningsrättslig handläggning av arealförvärv, Sexmånadersfristen
Föräldrabalken 368

Gemensam inteckning 14, 369, 372, 374, 376—377, 427, 429
Gemensam köpeskilling 273, 278
Gemensamhetsanläggningar 26—28
Giftermålsbalken 82, 257, 316

Giftorätt 82, 235, 257
God tro 186, 373, 378, 380—382, 385, 399, 401, 407, 409, 410, 412, 415, 416, 419, 431, 432, 436, 445, 446, 450, 451, 452, 453, 455, 461
Godtrosförvärv till fast egendom på grund av inskrivning 16, 17, 18, 235, 252, 281, 406—407, 410, 428, 445, 453
Granne (innebörden av begreppet) 198, 199
Grannelagsrätt 18, 187—234
Gravationsbevis 375, 380, 381
Grund 50
Grunddragen av formföreskrifterna beträffande köp av fast egendom i jordabalksförslagen av år 1909, 1947, 1960 och 1963 243—245
Grundläggningsarbete 205
Grundskatt 61, 71
Grundvatten 390
Grustäkt 133
Gruva 50, 123, 126, 180, 181, 182—184, 185
Gruvegendom 183—184
Gruvlagen 3/6 1938 (nr 314) 183
Gräns 18, 33, 34—37, 88—116, 227—234
Gräns i enskilt vattenområde 35, 36, 108—116
Gräns i stad 97, 98, 102—103
Gräns mot allmänt vattenområde 88—92
Gränsbestämning 30, 34, 35, 69, 92, 93, 98
Gränsbestämningsförrättning berörande allmänt vattenområde 92
Gränsdragning efter närhet till strand 37, 110—115
Gränsdragning mellan föremål enligt 2 kap. 1 och 2 §§ och föremål enligt 2 kap. 3 § 147—149, 151, 167—169 (obs. not 36 å s. 168), 174—175
Gränsdragning mellan miljöskyddslagen och grannelagsregleringen i JB 195—198, 212, 222—223
Gränshävd 36, 92, 101
Gränstvist; se Ägotvist
Grävning och annat liknande arbete 188, 189, 190, 194, 196, 204—227
Grävningsarbete som är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk för omgivningen 219, 220—222
Gårdstank 171, 172
Gåva av fast egendom 18, 82, 234, 235, 236, 316, 432—443
Gåva av föremål under äganderättsförbehåll 175
Gåva till förmån för ofödda 437, 440—441
Gåvohandling 432—443
Gåvohandlingens bevittnande 433—435
Gåvohandlingens överlämnande 433—435
Gåvotagarens underskrift på gåvobrevet 433—435
Gödsel 125, 132

Handelsbalken 30, 418, 419, 421
Handlingar angående fastighet 398, 399
Handverktyg 151, 159, 161
Hantverk bedrivet utan maskinell utrustning 155
Helt eller delvis inrättad för industriell verksamhet 151, 156—157
Hembud 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468
Hemmansklyvning 34, 61—65, 93, 97
Hemul 263, 283, 286, 343, 368, 400—412, 412—413, 431, 432, 433, 435—436, 451, 454
Hemul i fråga om gränsförhållanden 401, 405, 406
Hinder för köpare av fast egendom att erhålla lagfart (rättsligt fel) 343, 344, 367—369
Hiss 139, 144
Hjulförsedd anordning 160
Hus 128, 129, 131
Hussvamp 391
Hylla 139, 146
Hyra 19, 350, 380, 381, 445

Hyresavtal 175, 179
Hyresgäst 150, 151; se även Nyttjanderättshavare, Nyttjanderättshavare som tillför fastigheten föremål
Hyreslagskommittén 19
Hyreslagstiftningssakkunniga 19
Häck 189, 195, 199
Hägnad mellan grannfastigheter 194; se även Stängsel
Hälftendelning vid gränsdragning i enskilt vatten 108—115
Härskande fastighet 132—139
Hässja 132
Hävd 19, 312, 453
Hävning av köp av fast egendom 274, 297—298, 333, 343, 345, 346, 347—349, 358, 360, 361, 362, 363, 364, 366, 367, 368, 369, 375—377, 378, 382, 383, 386, 391, 398, 399, 404, 407, 408, 412, 415, 419, 420, 422—426, 427, 428, 429, 430, 432

I laga ordning bestämd gräns 93; se även Lagligen bestämd gräns
I laga ordning på marken utmärkt gräns 35, 96, 97, 99
Ideell andel i fastighet 67, 84, 329, 333
Ideell delning av fastighet 329
Immission 18, 188, 189, 190, 192—194, 195—198
Immissionssakkunniga 192—193
Industriell verksamhet 151, 153—155; se även Fabriksindustri
Industrifastighet 155, 157, 159
Industriinventarier 151—161
Industriområde 160
Industritillbehör 16, 120, 121, 122, 148—151, 151—161, 166—176, 460
Inkongruens i äganderättsförhållandena 122—123, 161, 162—176, 382
Inkräktning 227—234
Inlösen 194, 228, 229, 231, 233
Inmutningsrätt 182, 183, 184
Innanfönster 139, 144
Innehav 92, 101
Innehavare av företagsinteckning 161, 177—178
Inre samhörighet 121; se även Ändamålsgemenskap
Inrättad (för industriell verksamhet) 151, 155—156
Inskrivning av tomträtt 20
Inskrivning i fastighetsbok (i allmänhet) 381
Inskrivningsdomare 248, 249, 254, 270, 271, 272, 281, 292, 294, 307, 320
Inskrivningsregister 57
Inskrivningsrättslig handläggning av andelsförvärv 333
Inskrivningsrättslig handläggning av arealförvärv 321, 326—327
Inskränkning i fastighetsförvärvares rätt att förfoga över fastigheten 263, 283, 286—287, 301, 441, 442
Insolvens å köparens sida vid köp av fast egendom 422—426
Inteckning 20, 420
Inteckningshavare 225, 226, 227
Interimistiskt förbud 209
Inträngande rötter och grenar 189, 190, 194, 196, 202—203, 204

Jord 33, 49, 50, 51, 130, 131
Jordabalkskommissionen 244, 251, 435
Jordabalksutredningen 14
Jordbruk 47
Jordbrukets yttre rationalisering 87
Jordbruksarrende 19
Jordbruksfastighet 156, 159, 390
Jorddelningsservitut 339, 381
Jordförvärvslagen 14/5 1965 (nr 290) 279, 284
Jordkommissionen 244
Jordmån 390
Jordregister 12, 52, 55, 59, 65, 74, 406
Jordytan 50
Jordägarandel i gruva 126
Jämkning av skadestånd vid grävning eller liknande arbete 214, 216, 218—219
Järnspis 144
Järnugn 144

Järnväg 127
Järnvägsvagn 160

Kakelugn 139, 144
Kalmar recess år 1474 61
Kamin 139, 144, 163, 164
Kan grävaren befria sig från ansvar genom att överlåta arbetets utförande till annan? 210, 210—212, 222
Karta 92, 105, 398, 399
Kiosk 128
Klander 239, 241, 299, 399—412, 430, 431, 432, 435—436, 443—471; se även Klandertalan, Vindikation, Vindikationstalan
Klandertalan 18, 399—412, 443—471
Klyvning 29, 34, 334, 335; se även Hemmansklyvning
Klyvning enligt 12 kap. 17 § andra p. i 1827 års skiftesstadga respektive 94 § första st. tredje p. i 1866 års skiftesstadga 63—64, 94
Koja 128, 129
Kommunalskattelagen 28/9 1928 (nr 370) 124
Komplicerad sämjedelning 60, 71, 87
Koncession 190, 192, 193
Koncessionsnämnden för miljöskydd 193
Konkret fel 344, 387, 395, 396
Konkurs 30, 31, 422, 425, 426
Konkurslagen 13/5 1921 (nr 225) 32
Konstgödsel 132
Kontakt 139, 144
Kontorsmöbler 160
Kontorsutrustning 151, 158, 159, 160—161
Kontrahenternas vid köp av fast egendom rättigheter och förpliktelser 236, 237, 342—430
Kontraktsbrott från köparens sida vid fastighetsköp 343, 418—426
Kontraktsbrott från säljarens sida vid fastighetsköp 342, 361—418
Koordinater 58
Korkmatta 163
Korttidsvillkor 288—302, 437—441
Kraftledningsservitut 133—139
Kraftmaskineri 148
Kran 139, 144
Kravet på intagande i köpehandlingen vid köp av fast egendom; se Räckvidden beträffande avtalsinnehållet av de för köp av fast egendom uppställda formkraven
Kravet på kontrahenternas namnunderskrifter vid köp av fast egendom 246—249, 274, 304
Kravet på vittnesbestyrkande av kontrahenternas namnunderskrifter vid köp av fast egendom (i princip slopat) 249—258
Kreditköp 172, 173, 174
Kringflygande sprängsten 197, 207
Kungörelsen 20/2 1821 angående skifte vilket skulle anses som enskifte 337
Kungörelsen 28/5 1968 (nr 379) om uppläggande av nytt fastighetsregister, m. m. 57
Kvalifikationer hos vittne vid köp av fast egendom 257
Kvarståenderätt 230
Kvittning 457, 458
Kvitto på köpeskillingen 271, 303, 304, 372
Kylskåp 122, 139, 146, 163
Kylsystem 140, 148, 149
Källare 130
Köksutrustning 163
Köp av fast egendom 14, 16, 18, 82, 234—430, 441
Köp av fastighetsdel 59—88, 236, 237, 308—342; se i övrigt Förvärv av andel i fastighet, Förvärv av fastighets andel i mark samfälld för flera fastigheter, Förvärv av mark samfälld för flera fastigheter, Förvärv av område
Köpebrev 239, 241, 242, 243, 251, 267—273, 282—283, 302—304, 304—308, 327, 343, 365—366, 372, 399, 419
Köpekontrakt 242—243, 267—273, 282, 302—304, 304—308, 327
Köpeskilling 273, 276, 277, 278, 279,

280, 302—304, 305, 308, 313, 358, 360, 361, 365, 366, 369—377, 378, 382, 383, 386, 391, 392, 398, 399, 400, 401, 408, 409, 410, 414, 415, 416, 417, 418—422, 422—426, 426—430, 451
Köpeskillingsfördelning vid exekutiv försäljning av fast egendom 427
Köpeskillingsrevers 302, 303, 425

Laboratorieverksamhet 155
Laga delning; se Fastighetsbildning
Laga fasta 238, 239, 240, 241, 242
Laga köpevittne 244, 245, 251—252, 253, 256
Laga skifte 29, 34, 39—43, 63, 67, 68, 69, 80, 86, 93, 95, 97
Lagaståndstid 421
Lagberedningen, förkortad LB 11
Lagen 20/6 1879 (nr 29 s. 1) om dikning och annan avledning av vatten 189
Lagen 28/5 1886 (nr 46) angående stenkolsfyndigheter m. m. 184
Lagen 24/5 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra 49, 120—187
Lagen 27/6 1896 (nr 41 s. 1) om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring 64, 65, 73, 76, 77, 78, 86
Lagen 26/5 1899 (nr 39 s. 9) om vad i vissa fall bör iakttagas, då byggnad uppförts utöver tomtgräns 227, 228, 229
Lagen 30/9 1904 (nr 48 s. 1) om samäganderätt 64, 65, 70, 283, 330
Lagen 20/6 1905 (nr 38 s. 1) om köp och byte av lös egendom 351, 352, 358, 360, 363, 364, 387, 388, 398, 402, 403, 411, 418, 420, 423, 424, 425, 426, 428, 430
Lagen 14/6 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom 12, 22, 163, 352, 354, 458, 459, 463
Lagen 14/6 1907 (nr 36 s. 25) om servitut 12, 135, 339, 381
Lagen 5/7 1907 (nr 48 s. 1) om enskilda vägar på landet 189
Lagen 31/8 1907 (nr 67 s. 1) angående stadsplan och tomtindelning 228
Lagen 11/6 1915 (nr 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 260, 264, 276, 279, 281, 407
Lagen 11/6 1915 (nr 219) om avbetalningsköp 175, 176, 180
Lagen 30/5 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag 284
Lagen 12/5 1917 (nr 189) om expropriation 105, 164, 229
Lagen 12/5 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad 29, 51, 52, 92, 93, 94, 104, 201, 228, 229, 316, 318
Lagen 19/6 1919 (nr 426) om flottning i allmän flottled 224
Lagen 22/6 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. 124, 127, 134—138
Lagen 13/6 1921 (nr 299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter 65, 70, 339
Lagen 22/6 1921 (nr 378) om strö-ängars indragande till kronan 69
Lagen 20/6 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom 21, 284, 289, 293
Lagen 30/4 1925 (nr 102) rörande vissa laga skiften inom de på bekostnad eller med understöd av staten storskiftade delarna av Kopparbergs län 81
Lagen 18/6 1925 (nr 334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område (den s. k. ensittarlagen) 69, 106
Lagen 4/6 1926 (nr 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord 181
Lagen 18/6 1926 (nr 326) om delning av jord å landet, förkortad JDL

29, 66—70, 80, 85, 86, 93, 96, 97, 98, 102, 103, 201, 312, 317, 318, 321, 322, 325, 334
Lagen 18/6 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet 29, 66, 70, 317
Lagen 8/4 1927 (nr 79) om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal 125, 226
Lagen 8/6 1928 (nr 279) om arv 443
Lagen 25/4 1930 (nr 99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning 69, 86
Lagen 25/4 1930 (nr 104) om testamente 290, 440, 441
Lagen 25/4 1930 (nr 106) om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda 287, 441
Lagen 3/6 1932 (nr 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden 421
Lagen 17/6 1932 (nr 223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom visssa delar av Kopparbergs län (den s. k. dalalagen) 69, 81
Lagen 17/6 1932 (nr 230) med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser 35, 93, 95, 96—97, 99, 100
Lagen 2/6 1933 (nr 269) om ägofred 130, 131, 189, 192, 195, 199, 356
Lagen 9/6 1933 (nr 314) om boutredning och arvskifte 446, 447, 456
Lagen 27/3 1936 (nr 83) angående vissa utfästelser om gåva 443
Lagen 3/6 1938 (nr 274) om rätt till jakt 189, 192
Lagen 3/9 1939 (nr 608) om enskilda vägar 26, 189, 192, 195, 199
Lagen 4/6 1943 (nr 302) med särskilda bestämmelser om äganderättsutredning och sammanläggning av fastigheter inom vissa byar i Kopparbergs län 81
Lagen 22/12 1943 (nr 884) om arrendators förköpsrätt 20
Lagen 20/12 1946 (nr 805) med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar 257
Lagen 1/12 1950 (nr 595) om gräns mot allmänt vattenområde 52, 88, 89—91
Lagen 21/3 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning inom vissa delar av Kopparbergs län 80
Lagen 18/4 1952 (nr 152) om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet 29, 94, 231
Lagen 17/4 1953 (nr 157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m. m. 84, 94
Lagen 3/6 1955 (nr 272) om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet (jordförvärvslag) 320
Lagen 25/5 1962 (nr 166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom 81
Lagen 6/6 1962 (nr 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall, förkortad ÄUL 84, 87, 88, 94
Lagen 9/12 1963 (nr 583) om avveckling av fideikommiss 290
Lagen 29/7 1966 (nr 453) om vad som är fast egendom 16, 49, 54, 120—187
Lagen 29/7 1966 (nr 454) om företagsinteckning 154, 177
Lagen 16/12 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar 26, 139, 227
Lagen 17/5 1968 (nr 205) angående upphävande av åborättslagen 181
Lagen 29/11 1968 (nr 578) om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag) 85, 88, 94—95, 316
Lagen 29/11 1968 (nr 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet 83, 103, 315, 316, 323, 324, 325
Lagen 29/11 1968 (nr 688) om upphävande av lagen om återköpsrätt 21, 284

Lagen 29/5 1969 (nr 246) om fastighetsdomstol 30
Lagen 11/12 1970 (nr 741) om statlig lönegaranti vid konkurs 31
Lagen 17/12 1970 (nr 995) om införande av nya jordabalken, förkortad PromL 36, 42, 45, 88, 92, 98, 101, 104, 105, 124, 127, 138, 316, 422, 443
Lagen 17/12 1970 (nr 996) om förvärv i vissa fall av del av fastighet 316
Lagen 17/12 1970 (nr 1011) om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal 125, 226
Lagen 14/5 1971 (nr 494) om exekutiv försäljning av fast egendom 30, 283
Lagfart 240, 241, 242
Lagfartsbok 242
Lagfartsregister 57
Lagfartsstämpel 350
Lagfartstidens utgångspunkt 269, 270, 272, 273, 299, 326, 327
Lagfartsvittne 245, 252, 253, 256
Lagkommittén 11, 187, 202
Lagligen bestämd gräns 35, 36, 92—101
Lagrådet 15
Landskapslagarnas regler om formerna för köp av fast egendom 238—239
Landslagens regler om formerna för köp av fast egendom 239—240
Landvinning 117, 118
Lantbruksnämnd 29, 30
Lantmätare 30
Lantmäteriförrättning som fastställts eller eljest är lagligen gällande 67
Lantmäteriväsendets inrättande 62
Leasing 167, 170, 171
Ledning 125, 128, 130, 133—138, 139
Ledstång 139, 144
Legal förköpsrätt 20
Legal lösningsrätt 235
Legalisering av privat jorddelning 84—88
Legalt villkor 296, 302, 309
Lekmannainflytande vid fastighetsbildning 30
Leverantörsfordran 31
Lokomotiv 160
Luftfartyg 158
Luftförorening 189, 192, 193, 195, 196
Luftrummet 50
Lyftkran 153, 160
Långtidsvillkor 288—302, 437—441
Länsstyrelse 29, 30, 193, 204, 224, 225, 226
Lönefordran 31
Lös egendom som överlåts samtidigt med fast egendom 278, 431
Lösenskyldighet i fråga om tomträtt 182

Makes samtycke till avhändelse eller inteckning av fast egendom 257—258
Mantalssättning 72, 73, 76, 77
Markförskjutning 188, 205, 207
Markis 139, 144
Markutredningen 229
Maskin för tvätt eller mangling 139, 146
Maskin och annan utrustning (som tillförts fastighet) 147—149, 151, 157—158
Medelbara fastighetstillbehör 121; se Byggnadstillbehör
Medgivande vid fastighetsreglering 328—329
Mellangift 431
Miljöfarlig verksamhet 194, 195—196, 197
Miljöskyddslagen 29/5 1969 (nr 387) 18, 193—194, 195—198, 199
Minimiareal 72, 73, 74
Minimikrav (i fråga om köpets form) 262, 273—281, 282
Minimikrav (rörande formen för annullering av köp av fast egendom) 274—275, 347—348
Missräkning vid köp av fast egendom angående vad som utgjorde fastig-

hetstillbehör (rättsligt fel) 378, 382—383
Mobila redskap 152
Modernisering av äldre rättsinstitut 16, 17
Mora; se Dröjsmål
Motorsåg 161
Muntligt avtalselement vid köp av fast egendom 259—267
Mur 128, 189, 190, 194, 195, 199
Myrslog 48
Mätapparat 164, 169, 171, 172
Mätning och taxering av ägor 64
Mätningsförrättning 97

Naturlig avkastning 350, 351—353, 446—448
Naturskyddsutredningen 200
Naturvårdslagen 11/12 1964 (nr 822) 385
Nedsättning; se Deposition av ersättning
Nettodräktighet 158
Normal klassificering av föremål som fastighetstillbehör (med utgångspunkt i det normala läget att äganderättsförhållandena är kongruenta) 122, 162
Normal standard 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397
Nya lagberedningen 11, 50, 297
Nybildningar i JB 16, 17
Nyckel 139, 144, 150—151, 170
Nyttig kostnad 444, 454—457, 459—469
Nyttjanderätt 18, 118, 183, 184, 199, 343, 380, 421
Nyttjanderättshavare 122, 161, 162—165, 176, 177, 198, 211, 219, 379
Nyttjanderättshavare som tillför fastigheten föremål 122, 161, 162—166
Nyttjare 198
Näringsidkare 161, 177—178
Nödvändig kostnad 444, 454—457, 459, 461

Obestånd 422, 425
Obestämd-tid-villkor vid gåva av fast egendom 437—441, 442
Objektivt fel 387
Obligationsrättslig verkan av äganderättsförbehåll och återtagandevillkor 169, 175, 179—180
Obligationsrättsliga regler rörande köp av fast egendom; se Kontrahenternas vid köp av fast egendom rättigheter och förpliktelser
Obligatoriska innehållselement i köpehandling rörande fast egendom 273, 274—281
Offentlig ackordsförhandling utan konkurs 422, 425
Offentlig myndighets beslut såsom inverkande på rådigheten över fast egendom 383—386
Offentligrättsligt vittne 251, 252, 253, 255
Ogiltighetseffekt i fråga om köp av fast egendom 296—297
Ogulden köpeskillings förmånsrätt 421, 422, 457
Oljecistern 129
Olyckshändelse; se Våda
Omedelbara fastighetstillbehör av allmän beskaffenhet 121, 125—139
Omedelbara fastighetstillbehör av speciell beskaffenhet 121; se även Industritillbehör
Omgivningen 198, 199, 200
Områdesförvärv; se Förvärv av område
Omskifte 29
Ond tro 186, 227, 234, 380, 401, 407, 435, 436, 445, 446, 450, 451, 452, 455, 461
Oneröst fång 236
Ordningsstadgan för rikets städer 24/3 1868 (nr 22) 205, 208
Originärt fång 235
Osjälvständig rättighet 126

Pactum de contrahendo 300—301
Pant 204, 223, 224
Panträtt 14, 15, 16, 18, 31, 75, 84, 152, 157, 185, 187, 235, 303, 312—313, 329, 333, 344, 369—377, 425, 426—430, 441—443; se även

Tvångspanträtt
Pensionsfordran 31
Plakatet av år 1459 61
Plakatet 21/7 1677 emot skattskyldig jords delning och förminskande 71—72
Plakatet 10/6 1684 angående hemmansklyvning 62
Polismyndighet 205
Politirättsliga föreskrifter 204—205, 230
Positiv fastställelsetalan 467
Positivt kontraktsintresse 401, 409
Preskription av rätt till talan om hävning av köp av fast egendom 349, 360, 361, 362, 367, 368, 369, 378, 382, 383, 386, 399, 412, 415
Preskription enligt allmänna regler 402, 410, 453
Preskriptionstid för anspråk på ersättning enligt 5 kap. 1—3 §§ JB 457—458
Privat jorddelning 59—88, 309, 310, 311, 329, 332
Privat ägostyckning 60, 61, 76—80, 309, 310, 311
Publicitetsåtgärder vid hävande av tillbehörsegenskap 185—187

Ras 188, 205, 207
Registerbeteckning 57—59
Registerenhet 58
Registerfastighet; se Fastighetsbegreppet
Registernummer 59
Registerområde 58
Registrering av elektrisk anläggning 127, 134—138
Relaxation 376, 377
Renumeratorisk gåva 435, 436, 442
Rent arealförvärv 60, 61, 71—76, 309, 310, 311, 312
Reparationsrörelse 155
Reservdel 140, 150
Resolutivt villkor 176, 290, 291, 292, 293, 438
Retentionsrätt 31, 346, 375
Rivningsarbete 205
Rot 131
Rådighetsfel hos köpeobjektet vid köp av fast egendom 343, 344, 345, 383—386, 391, 398
Rågång 34, 95, 101
Råskillnadstvist 93
Räckvidden beträffande avtalsinnehållet av de för köp av fast egendom uppställda formkraven 258—267, 345
Räckvidden beträffande dubbla köpehandlingar av de för köp av fast egendom uppställda formkraven 267—273, 302—304, 304—308
Räknemaskin 160
Räls 130, 131
Ränta på inteckning 350, 371
Ränta på köpeskilling 418—422
Ränterätt 22
Rätt att underlåta skyddsåtgärd 204, 207, 212—213
Rätt till elektrisk kraft 18, 379
Rätt till ersättningskraft 126
Rätt till ianspråktagen ytmark (vid gruvdrift) 184
Rätt till likvid i anledning av fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsförrättning 126
Rättegång i mål om fastighetsbildning 30
Rättegång vid klander 408—409, 414
Rättegångsbalken 191, 192, 209, 210, 232, 250, 317, 400, 408, 409
Rätten för köpare vid klander att innehålla resterande köpeskilling 414
Rätten för köpare vid klander att kräva säljarens fångesmän 412—413
Rättsförhållanden mellan grannar 187—234
Rättsligt fel hos köpeobjektet vid köp av fast egendom 343, 344, 345, 367—382, 391, 398

Saklegitimation 201, 203, 204
Sakrättslig verkan av äganderättsförbehåll och återtagandevillkor 172—176
Sambandet (enligt 4 kap. 7 § JB) mel-

lan arealförvärv och fastighetsbildning 319—326
Samfälld mark 336—342
Samfällighetsrätt 15, 25—28
Samlingslokal 139, 147
Sammanföring av vägmark 29
Sammanläggning 29
Sammanträde vid fastighetsbildningsförrättning 30
Samtidighetskravet (slopat) 247, 248, 249
Samtycke till gåva 439
Samverkan mellan fastigheter 26
Samäganderätt 70, 330, 331, 332, 333, 334, 335
Sanitetsanläggning 139, 145
Sanktionsfri immission 200
Schaktningsarbete 205, 206
Sekundär gräns 34
Servitut 18, 19, 24—25, 26, 121, 125, 126, 129, 131, 132—139, 343, 379, 380, 381
Servitutshavare 198
Servitutsutbrytning 29, 93, 97
Sexmånadersfristen 311, 327—329
Sidoavtal 280, 284
Singularfång 235
Sittplatsanordning 139, 147
Skada eller försämring å försåld fastighet genom säljarens vanvård eller vållande 342, 361—362
Skada till följd av skakning 195, 197—198
Skadeståndsansvar i anledning av att fast egendom frånvinns köpare efter klander (tvesala) 399, 400, 401, 408, 409, 410, 415, 416, 420, 421, 432, 445—449, 449—454
Skadeståndsansvar i anledning av grävning eller liknande arbete 204—223
Skadeståndsansvar i anledning av grävning eller liknande arbete, betingat av vårdslöshet (culpa-ansvar) 204—219
Skadeståndsansvar i anledning av grävning eller liknande arbete, oberoende av vårdslöshet (strikt ansvar) 206, 219—223
Skadeståndsansvar i anledning av kontraktsbrott vid köp av fast egendom 361, 362, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 371, 378, 382, 383, 384, 386, 391, 398, 399, 422—426
Skifte i betydelsen av byte 236, 288
Skifteslagstiftningskommittén 68, 120
Skifteslinje 34
Skifteslägging 69
Skilda ägare till fastighet och till föremål som tillförts denna 122—123
Skillnadslinje 34
Skjul 128, 129
Skogsavverkning; se Avverkning av skog
Skriftlighet såsom formkrav i fråga om köp av fast egendom 245—246, 273, 274, 275, 276
Skrivmaskin 160
Skyddsanordning till säkerställande av uthyrares intresse 161, 166—171, 172
Skyddsåtgärd (vid grävning eller liknande arbete) 204, 207—210, 223—224
Skyddsåtgärd (vid grävning eller liknande arbete) som förläggs till annan fastighet 208, 223—224
Skyddsåtgärd (vid grävning eller liknande arbete) som skall bekostas av den hotade markens ägare 204, 207, 213—219
Skyltfönsteranordning 139, 146
Solennitetsvittne 249, 250, 251, 254, 257
Solskifte 63
Specifikation 165
Spis 139, 145, 163
Sprängning; se Grävning och annat liknande arbete, Vad som är liknande, d. v. s. med grävning jämförligt, arbete, Gränsdragning mellan miljöskyddslagen och grannelagsregleringen i JB
Spärrar mot vidare privat jorddelning 80—84, 310
Stadgan 4/5 1827 (nr 62) om skiftes-

verket i riket 34, 63, 64, 94, 95
Stadgan 9/11 1866 (nr 76 s. 1) om skiftesverket i riket 34, 64, 94, 95, 337
Stadigvarande bruk 121, 125, 128, 130, 139, 140—142
Stadslagens regler om formerna för köp av fast egendom 240—241
Stadsplanekommittén av år 1884 227, 228
Stadsplanelagen 29/5 1931 (nr 142) 229, 230
Stadsäga 66, 102—103
Starkströmsledning 127, 133—139
Statens naturvårdsverk 193
Stationsfastighet 134—138
Stationsanläggning vid underjordisk järnväg 128
Statlig lönegaranti 31
Stoppningsrätt 424
Storskifte 41, 63, 68, 93, 94, 95
Strafflagen 218
Strikt skadeståndsansvar 197
Strömfall 23—24, 330, 331, 332, 338, 339
Ströäng 48
Stämpelskatteförordningen 21/5 1964 (nr 308) 355, 357
Stämpelutredningen 355
Stängsel 125, 128, 130, 131, 133, 180—184
Störning; se Immission
Subjektivt fel 387
Suspensivt villkor 176, 290, 291, 292, 293, 438
Svamp 200
Svetsaggregat 161
Svikligt förfarande 361, 367, 369, 386, 388, 398, 412, 416, 427
Syll 130, 131
Synerätt 93
Systematisering av regelstoffet 16, 17
Systematisk indelning av fången till fast egendom 235, 236
Säkerhet 204, 213, 223, 224, 422—426, 459, 468, 469, 470
Säljarens underlåtenhet att i rätt tid avträda försåld fast egendom 342, 362—364
Säljarens underlåtenhet att medverka vid upprättande av köpebrev eller annan sådan ytterligare köpehandling 343, 365—366
Sämjedelning i egentlig mening 60, 61—71, 309, 310, 329
Sämjedelning 34, 49, 330, 337; se även Sämjedelning i egentlig mening
Sämjeklyvning 60
Sämjeklyvningslott i inskrivningsrättsligt hänseende 70
Sämjestyckning 60
Sämjestyckningslott i inskrivningsrättsligt hänseende 78—79
Sämjeägoutbyte 36

Talan om hävning av köp av fast egendom 349; se även Hävning av köp av fast egendom
Talregistreringsapparat 160
Tappande vindikationsparts bortföringsrätt 444, 459—469
Tappande vindikationsparts skyldighet att redovisa avkastning 444, 445—449
Tappande vindikationsparts skyldighet att utge ersättning för skada eller värdeminskning på fastigheten 444, 449—454
Tegskifte 63, 68
Teknisk jämkning av gräns 35, 37, 92
Tekniska nomenklaturcentralen 161
Termen det totala formkravet 246, 258, 259
Termen formkrav 246, 258
Termen kravet på intagande i köpehandlingen 259, 262
Termen kravet på total formbundenhet 259
Termen skriftlighetskravet 246, 258, 259
Termen villkor 258, 262, 283, 290
Terminologiska bestämningar i förevarande kommentarbok 246, 258, 259, 262, 343, 438, 442
Testamente 82, 185, 235, 253, 257, 287, 440, 441

Testamentsvittne 257
Tidpunkten för fastighetsköpets tillblivelse 327, 328; se även Lagfartstidens utgångspunkt
Tidpunkten för gåvas fullbordande 433—435
Tillbehör; se Fastighetstillbehör
Tillbehörsegenskapens hävande 123, 184—187
Tillförande till fastighet av föremål i annans ägo än fastighetsägarens 122—123, 161—179 (se särskilt 165)
Tillförande till fastighet av maskin och annan utrustning (för användning i verksamheten huvudsakligen på fastigheten) 151, 157—158
Tillförsäkrad egenskap 391
Tillträdesdag 350—358, 361, 362, 363, 364, 378, 382, 383, 386, 426, 447
Tillägg enligt 6 kap. 3 § JB 374
Tjänande fastighet 132—139
Tomt 66, 102, 200, 205, 228
Tomtindelning 29, 75, 76, 311, 316
Tomträtt 12, 13, 19, 123, 180, 181—182, 185, 204
Tomträttens tillbehörsbestånd 182
Tomträttshavare 204, 211, 219
Tomträttsregister 57
Trakt 58
Traktor 159
Transmissibel 126
Transportanläggning 128, 130
Trappa som skjuter över gatulinje 227, 229, 231, 233, 234
Travers 160
Tredje lagutskottet 16
Tredje man 166, 169, 172, 173, 175, 180, 185, 186, 239, 259, 279, 312, 349, 351, 382, 400, 403, 408, 409, 410, 427, 437, 438, 439
Truck 159
Tryckluftsborr 161
Träd 125, 129, 131, 185, 186, 202, 203
Tvesala 235, 343, 404, 414—418, 432, 436, 444, 470—471
Tvångsförvaltning av fast egendom 32
Tvångspanträtt 345—347
Tvångsservitut 139, 234
Tvångsöverlåtelse 235
Tvåårsregeln 288, 293, 294, 295—301, 437—441
Typicitet 140
Typklausul 262

Undantag från de grundläggande tillbehörsreglerna 122—123, 161—179
Underhandsförsäljning av fast egendom 31
Undersökning av köpeobjektet 387, 388, 389, 390, 393, 394, 396
Universalfång 235
Uppbud 239, 240, 242
Uppdelning av inteckning 376, 377
Urfjäll 47
Urminnes hävd 19
Utbetalning av deponerad ersättning 224—227
Utbyggnad av äldre rättsinstitut 16, 17
Utfästelse angående beskaffenheten av fastighet som överlåts 263, 263—267, 344, 345, 370, 378, 384, 386, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 406
Utfästelse att framdeles sälja fast egendom 292, 300—301
Uthyrare (av föremål) 166—171
Utmål 183—184
Utmärkning av gräns 35, 92—101
Utmätning 30, 31, 165—166, 422, 425
Utmätningsfordran 31
Utmätningsränta 374
Utomobligatoriskt skadestånd 218
Utstakning 94, 228
Utsöknings-lagberedningen 248
Utsökningslagen 10/8 1877 (nr 31 s. 1) 31, 32, 131, 191, 192, 204, 208, 209, 210, 223, 224, 251

Vad som är liknande, d. v. s. med grävning jämförligt, arbete 207, 222
Vanligt källardjup 204, 207, 214, 216—218, 224

Vanvård; se Vårdslöshet
Varaktighetsrekvisitet enligt miljöskyddslagen 197
Vattenfallsrätt 13, 22—23, 181, 185
Vattenförorening 189, 193, 195, 196
Vattenlagen 28/6 1918 (nr 523) 23, 24, 105, 106, 116, 117, 119, 120, 189, 192, 193, 195, 199, 200, 224, 332
Vattenområde 37—49
Vattenområde i stad 37, 48—49
Vattenområde inom by 37, 39—43
Vattenområde vars strand tillhör skilda byar 37, 38—39
Vattenrättskommittén 119
Vattenverk 128, 129, 131
Vederlag för föremålets bruk och nyttjande 179
Vederlag för servitut 24—25
Verkan av att fast egendom frånvinns någon efter klander 443—471
Villkor som måste tas in i köpehandlingen för att bli giltiga 262, 263
Villkor som måste tas in i köpehandlingen för att denna skall bli giltig 262, 263
Villkor varav fastighetsöverlåtelses fullbordan eller bestånd har gjorts beroende 258, 259, 260, 262, 263, 283, 284—286, 288—302, 302—304, 304—308, 365, 421, 437—441
Villkorligt köp av fast egendom 236, 288—308
Vindikation 126, 399—412, 443—471; se även Klander, Klandertalan, Vindikationstalan
Vindikationstalan 18, 403, 443—471
Vinnande vindikationsparts rätt att lösa till sig viss egendom 444, 459—469
Vinnande vindikationsparts skyldighet att ersätta viss kostnad som den tappande nedlagt på fastigheten 444, 454—457
Vinningen med JB 16, 17
Vite 31, 191, 209, 366, 399
Vittne vid äktenskapsförords tillkomst 257
Våda 358—360, 449—450
Vållande; se Vårdslöshet
Vårdslöshet 450, 451, 452, 453, 455; se även Skadeståndsansvar — — —
Vägtrafikförordningen 28/9 1951 (nr 648) 160
Värdeminskning å fast egendom 427, 430, 444, 449—454
Värdestegring 409
Värmepanna 139, 144, 186
Värmeskåp 139, 146
Växt 125, 131, 203

Yttre samband 121, 129, 132, 142—143, 144, 186

Åborätt 181, 185
Återbäringsskyldighet vid återgång av köp av fast egendom 299
Återgång av gåva av fast egendom 437—443
Återgång av köp av fast egendom 274, 275, 290, 291, 297—300, 313, 333, 345, 346, 347—348, 404, 427, 428
Återkallande av gåva 442—443
Återköpsrätt 21, 284, 289, 290
Återlösen av exproprierad fastighet 164
Återtagandevillkor 123, 161, 176, 179, 180
Återvinningsförbehåll 288—291, 433, 437—441
Åtföljder till fastighet 126

Äganderättsförbehåll beträffande föremål som i och för sig skulle kunna utgöra fastighetstillbehör 122—123, 166, 172—176, 179, 180
Äganderättstvist med sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal 404, 444, 445, 470
Ägarhypotek 32, 126, 371
Ägnat till stadigvarande bruk; se Stadigvarande bruk
Ägogränssakkunniga 41, 48, 49, 95, 110, 112, 113
Ägostyckning 34, 42, 78, 86, 93
Ägotvist 30, 401, 404, 405, 406, 411,

444, 445
Ägoutbyte 29, 42, 69, 93, 97
ÄJBs regler om formerna för köp av fast egendom 241—243
Äktenskapsförord 253, 257, 435
Äldre lagberedningen 11, 187, 202, 402, 410
Äldre ärvdabalken 165, 289, 440
Ändamålsgemenskap 121, 140—142, 144, 186
Ärvdabalken 82, 257, 290, 316, 440, 441, 446
Överenskommelse i samband med gränsbestämning 36, 37
Överexekutor 191, 209, 210, 224, 283
Överflödig kostnad 455, 457, 459—469
Överhypotek 374
Överlantmätare 29, 30
Överloppshus 122, 164, 382
Överlåtelse av fast egendom 18, 234—443
Överlåtelse av föremål som utgör fastighetstillbehör 184—187
Överlåtelseförklaring vid köp (gåva) av fast egendom 273, 277, 435

Norstedts Blå Bibliotek omfattar bl.a.

Nils Beckman—Carl Holmberg
Bengt Hult—Ivar Strahl:
Brottsbalken I
Brotten mot person och förmögenhetsbrotten m. m.

Brottsbalken II
Brotten mot allmänheten och staten m. m.

Brottsbalken III
Påföljder m. m.

Erik Söderlund:
Rättegångsbalken I
Kap. 1—12

Gösta Walin:
Föräldrabalken och därtill anslutande lagar m. m.

Gösta Walin:
Ärvdabalken I
Arv och testamente

Harry Guldberg—Ragnar Bergendal:
Ärvdabalken II
Boutredning och arvskifte

[ISBN 91-1-710192-1]

Norstedts Blå Bibliotek