

SVENSK SAKRÄTT

II

FAST EGENDOM

AV

Östen Undén

FÖRRA AVDELNINGEN

SJÄTTE GENOMSEDDA UPPLAGAN

**NEDRE
JUSTITIEREVISIONENS
BIBLIOTEK**

GLEERUPS FÖRLAG · LUND

1969

**NEDRE
JUSTITIEREVISIONENS
BIBLIOTEK**

civile. Sakratt

Ex. 1.

Högsta domstolens bibliotek



2 6120 012 601

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 göra något som licensen tillåter.

Se även information på

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv>

SVENSK SAKRÄTT

II

FAST EGENDOM

AV

Östen Undén

FÖRRA AVDELNINGEN
SJÄTTE GENOMSEDDA UPPLAGAN

HÖGSTA DOMSTOLENS KANSLI
BIBLIOTEKET

GLEERUPS FÖRLAG · LUND

Mångfaldigandet av innehållet i denna bok, helt eller delvis, är enligt lag om upphovsrätt av den 30 december 1960 förbjudet utan medgivande av förlaget, C W K Gleerup Bokförlag, Lund. Förbudet gäller varje form av mångfaldigande, genom tryckning, duplicering, stencilering, bandinspelning etc.

LUND 1969
Bröderna Ekstrands Tryckeri AB

17600261

ALLMÄNNA FRÅGOR INOM FASTIGHETSRÄTTEN¹

§ 1. FASTIGHETSRÄTTEN

I. I förevarande del av sakrätten behandlas de rättsregler som angå sakrätter med fastigheter såsom objekt. En begränsning av ämnet har dock skett dels gentemot de rättsförhållanden som bruka hänföras till den »speciella privaträtten», dels i avseende å inskrivningsväsendets detaljbestämmelser. Utanför framställningen faller sålunda på grund av förstnämnda begränsning bl. a. lagstiftningen angående skog, vatten, gruvor, fiske, jakt, expropriation. Av lagstiftningen rörande fastighetsbildning och fastighetsregistrering ha grunddragen sin plats inom sakrätten såsom underlag för viktiga rättsregler av allmännare natur avseende fastigheter.

Vad sålunda återstår inom den här behandlade delen av sakrätten motsvarar till innehållet ungefärligen den fastighetsrätt som är avsedd att utgöra det väsentliga innehållet i en ny jordabalk. Förslag till en fullständig jordabalk framlades av lagberedningen 1909. Sedermera har lagberedningen erhållit i uppdrag att revidera detta förslag och utgivit en första del av jordabalken med motiv 1947, en andra del 1960 varjämte ytterligare en revision av förslagen företagits av "jordabalksutredningen" 1963. Dock ingå i lagberedningens förslag rättsregler angående fastighetsköp m. m. ävensom angående arrende och hyra — se gällande nyttjanderättslag — avseende kontrahenternas inbördes rättigheter och skyldigheter, vilka regler närmast tillhöra obligationsrättens område. Dylika spörsmål skola icke i det följande upptagas.

De särskilda sakrätter som ha fastighet eller fast egendom till objekt äro äganderätt, servitut, nyttjanderätter, avkomsträtt och

¹ Förkortningar av citerade arbeten torde kunna tolkas med ledning av litteraturuppgifter nedan under § 1, VI. — Justitierådet *Arne Brunnberg* har genomsett denna del av Svensk sakrätt.

andra reallaster (såsom rätt till elektrisk kraft) samt panträtt. Retentionsrätt till fastighet förekommer däremot icke enligt svensk lag.

II. Den svenska litteraturen rörande fastighetsrätten i nu angiven mening är icke omfattande. Bland läroböcker må nämnas de föråldrade framställningar av *Nehrman*, *Tengwall*, *Schrevelius* och *Ask* som äro angivna i Del 1 § 1, VI samt *Björling-Malmströms* Civilrätt, numera ersatt av *Malmström* Civilrätt. De i förra delen anförda otryckta föreläsningarna av *W. Sjögren* och *Ekeberg* omfatta även fastighetsrätten ^{1a}.

Den viktigaste tryckta framställningen av den gällande fastighetsrätten föreligger i motiven jämte bilagor till lagberedningens förslag till jordabalk I—II (utg. i tryck resp. 1905, 1908 och 1909) samt nyssnämnda reviderade förslag. Dessa redogörelser ha i viss mån gjort tjänst som handbok i ämnet.

Bland monografier och kommentarer må här anföras:

angående äganderätt och fastighetsbildning *Nordling* Om präskription (1877; behandlar bl. a. hävd å fast egendom) samt Lagfarts- och inteckningslagarne (2 uppl. 1888); *Undén* Kommentarer till lagfartsförordningen (7 uppl. 1967); *Berglund* Stadsbyggnadslagstiftning och grannelagsrätt (1929); *Malmström* Till frågan om villkor vid fastighetsköp I—II (1932—33); *Rodhe* Om fastighetsindelningen och dess betydelse (1941) och Gränsbestämning och äganderättstvist (1944); *Ljungman* Om skada och olägenhet från grannfastighet (1943); *Prawitz* Tomter och stadsägor (2 uppl. 1954); *Grefbergs* editioner av lagen om fastighetsbildning i stad (2 uppl. 1926) och lagen om delning av jord å landet (1927 jämte supplement 1933); *Henkow-v. Schultz* Avstyckning och sammanläggning beträffande fastigheter å landet (1948); *Vahlén* Formkravet vid fastighetsköp (1951) och Fastighetsköp (2 uppl. 1968); *Cervin* Delningslinje och gränsbestämningslinje (1964); *Brunnberg-Nordenstam* Strandlagen (1952); *Ljungman-Stiernquist* Den rättsliga kontrollen över mark och vatten I—II;

angående nyttjanderätt och servitut *Nordling* Om servituter (1868); *Lundstedt* Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten (1923); *Bergman* Servitut i modärnt rättsliv (1926); *Hedlund* Till frågan om rättshandlingsservituten och tvångsservituten (1938); *Lejman* Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom (1944) samt *Skarstedt-Ekbergs* edition av »nya jordabalken» (3 uppl.

^{1a} Stencilerade anteckningar ha utgivits också efter andra universitetslärares föreläsningar inom sakrättens område.

1941) och *Skarstedt-Ekberg-Anderberg* Arrendelagstiftningen av 1943 (1945); *Westerlind* Studier över tomträttsinst. I (1965);

angående reallaster *Wikander* Om rätt till undantag av fast egendom (1909); *Ekeberg* Om frälseränta (1911);

angående panträtt, förutom *Nordlings* redan nämnda kommentar till lagfarts- och inteckningslagarna, *Lundstedt* Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning (1917); *Lamm* Inteckning för fordran i fast egendom (1918); *Holmbäck* Ägarehypoteket i fast egendom enligt svensk rätt (1927); *K. Olivecrona* Inteckningsförordningen (8 uppl. 1968), Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom (1932) samt Utsökning (1945); *Hassler* Utsökningsrätt (1960).

Av sakrättsligt innehåll äro vidare *Köersner* Om de föreslagna reformerna av vårt lagfarts- och inteckningsväsen (1910) och *Holmbäck* Begränsade sakrätter till fast egendom (1925). Åtskilliga arbeten av rättshistoriskt innehåll ge naturligen värdefulla bidrag till förståendet av gällande fastighetsrätt. I tidskrifter och andra samlingsverk, särskilt Minnesskrift ägnad 1734 års lag (1934), ha publicerats sakrättsliga uppsatser av översiktlig karaktär eller behandlande speciella frågor inom fastighetsrätten. Men framför allt finnes ett betydande material i kommittébetänkanden.

Vidare hänvisas till de i Del I angivna arbeten av svenska författare, som till någon del beröra även sakrättsliga frågor, samt till de därstädes likaså nämnda läroböckerna av författare i de andra nordiska länderna. Därutöver må nämnas *Lundstedt* Obligationsbegreppet, senare delen (1930); *Wrede-Caselius* Grunddragen av sakrätten (1947, utgörande 2 uppl. av Wredes arbete); *Vinding Kruzes* verk över Ejendomsretten (3 udg. 1951) och samme författares arbeten Tinglysning (2 udg. 1925) och Tinglysningssloven (3 udg. 1952); *Illum* Tinglysning (1950); *Alf Ross* Ejendomsret og Ejendomsövergang (1935); *Harbek* og *Solem* Tinglysningssloven med kommentar (4 utg. 1961); *Arnholm* Panteretten (3 utg. 1962); *af Hällström* Formkravet vid fastighetsöverlåtelse (1932).

§ 2. GRUNDERNA FÖR FASTIGHETSINDELNINGEN ²

I. För rätta förståendet av fastighetsbegreppet inom sakrätten är det av största vikt att känna principerna för fastighetsindelningen. Reglerna härom bruka framställas inom den speciella privaträtten,

² Litteraturen angående fastighetsindelningen i Sverige utgöres framför allt av offentliga utredningar. Se i sht. förslagen till JB. Vidare innehålla de taurika ut-

men huvuddragen tillhöra den allmänna civilrättens område. En översikt skall därför här lämnas av grunderna för fastighetsindelningen.

I 1 § av 1966 års lag om vad som är fast egendom stadgas, att fast egendom är jord, varjämte tillägges, att av jorden bildas fastigheter och att om fastighetsbildning gälla särskilda bestämmelser. I övrigt innehåller lagen regler om vad som är »tillbehör» till fastighet. I lagen finnas alltså inga grunder för jordens indelning i särskilda fastigheter angivna. Lagens syfte är endast att draga en gräns mellan fast egendom och lös egendom, se Del I § 2 och nedan § 4.

Enligt övergångsbestämmelserna till 1966 års lag gälla fortfarande vissa regler i 5 § 1895 års lag ang. vad till fast egendom är att hänföra. Där behandlas s. k. oegentliga fastigheter. Såsom i förra delen framhållits ha vid gränsdragningen mellan fast och lös egendom vissa ålderdomliga mellanformer mellan äganderätt samt nyttjanderätt eller reallast hänförts till fast egendom. Enligt nämnda lagrum kan fast egendom sålunda bestå i en varaktig besittningsrätt till jord (ofri tomt m. m.) eller i en reallast av visst slag (frälseränta). Dessa oegentliga fastigheter skulle inte behöva uppmärksammas i samband med fastighetsindelningen, som rör indelningen av områden å marken, om de ej i vissa hänseenden hade behandlats enligt särskilda regler vid registreringen av fastigheter. De ha nämligen upptagits i jord- och fastighetsregister såsom självständiga fastigheter (utom frälseränta).

redningar, som föregingo 1926 års lagstiftning om jorddelning, åtskilligt av intresse rörande fastighetsindelningen. De av fastighetsregisterkommissionen publicerade »Meddelanden» som tjänat till ledning för uppläggning av fastighetsregister i stad och för bedömandet av därmed sammanhängande spörsmål innehålla redogörelser för talrika fall ur det praktiska rättslivet (förkortas: FRK). Se ock SOU 1963:68.

Av annan litteratur må nämnas — förutom de i NJA II intagna förarbetena till nya lagar — *Wohlin* Den svenska jordstyckningspolitiken i de 18:de och 19:de århundradena (1912); *Nordling* Lagfarts- och inteckningslagarne; *Grefbergs* editioner av lagarna om fastighetsbildning i stad, om delning av jord å landet (jämte supplement) och om sammanläggning av fastigheter å landet; *Köersner* Om de föreslagna reformerna etc.; *Undén* Kommentar; *Grefberg* Något om vattenverk och fastighetsregistrering i Minnesskrift II s. 176; *Prawitz* Tomter och stadsägor. Systematiska framställningar rörande fastighetsindelningen ha givits av *Holmbäck* (stencilerade kompendier utg. av jurid. föreningen i Uppsala), *Rodhe* Om fastighetsindelningen och dess betydelse (1941) *Ljungman—Stiernqvist* a. a. Jfr ock *Cervin* Skattetal eller ägovidd? i Festskrift till Karl Olivecrona (1964).

³ Äng. begreppen fast egendom och fastighet i historisk belysning se *Malmström* i Festskrift tillägnad Vilhelm Lundstedt (1947) s. 344 ff.

I 1734 års lag funnos inga allmänna bestämmelser om fastighetsbegreppet³. Lagen använde för särskilda kategorier av »orörligt gods» (ÅB 17: 5) eller »fast gods» (GB 10: 2) sådana beteckningar beträffande lantfastighet som »jord» eller i fråga om stadsfastighet »jord, hus och tomt» (JB 4: 2), »hus, gård och tomt» (JB 5 kap. rubriken). Byggnad å egen grund i staden har av ålder räknats såsom integrerande del av fastigheten. I fråga om fastighet å landet voro de för jordbruket erforderliga åbyggnaderna enligt tankegången i 1734 års lag tillbehör till den fasta egendomen. Mera ovisst var hur andra byggnader såsom väderkvarnar, backstugor, villor o. d. skulle betraktas, vilka ej voro nödvändiga för fastighetens nyttjande till jordbruk⁴. Så småningom trängde dock i praxis den ståndpunkten igenom att även »överflödiga» byggnader å landet voro tillbehör till jorden och alltså inbegripna i den fasta egendomen⁵. Det ansågs emellertid att byggnad borde behandlas såsom lösöre om den uppförts på annans grund, ehuru denna regel ej gällde undantagslöst. I GB 10: 2 fanns en föreskrift att såsom fast egendom i giftorätts-hänseende skulle behandlas »hus och vattenverk, evad de å egen eller annans grund byggde äro»⁶. Såsom fast egendom räknades även byggnad å ofri grund i stad, om besittningsrätten till tomten var sådan att tomten ej fick återtagas så länge tomtören erlades⁷. Här var den ständiga besittningsrätten till tomten tydligen nära besläktad med äganderätt⁸. Men fränsett dessa undantagsfall behandlades byggnader som uppförts av annan än ägaren till grunden, t. ex. av åbo å kronohemman eller av arrendator å arrenderad mark, såsom lösören.

Vissa fisken (fiskerättigheter) ha av ålder räknats såsom fast egendom. I den mån kronan gjorde anspråk på ett vattenregal var det följdriktigt att mera betydande fisken icke ansågos tillhöra hemma-

⁴ Sådana byggnader betraktades såsom lös egendom t. ex. av *Calonius Opera omnia* II s. 203; *Knut Olivecrona* Om lagbestämd gifterätt i bo (1851) s. 153.

⁵ Nya Lagb:s fsl. till lag ang. vad till fast egendom är att hänföra (1892) s. 12.

⁶ Olika åsikter rådde om stadgandets tolkning i vad avser vattenverk, men sannolikt åsyftade detsamma endast vattenverk varmed sådan rätt till grunden var förenad, att ägaren till verket ej finge skiljas från grunden så länge verket uppehölls. Sådana verk funnos anlagda å kronans mark. I senare lagar föreskrevs uttryckligen att de skulle lagfaras och intecknas såsom fast egendom. Se *Winroth* Sv. C. II s. 103 noten; *Grefberg* i *Minnesskrift* II s. 181; *Håkansson* i *Svensk lantmäteritidskrift* 1936 s. 121.

⁷ *Winroth* a. a. s. 104 noten.

⁸ I 1818 års Int.F. nämndes dylik ofri tomt såsom föremål för inteckning.

nen. Det förordnades på 1600-talet att fiske kunde upplåtas och i jordeboken skattläggas såsom självständig lägenhet. I jordeboken uppförda fiskerier kommo sålunda att i olika hänseenden behandlas enligt reglerna för fast egendom ⁹.

Såsom fast egendom behandlades redan före 1734 års lag frälseränta, ehuru detta endast var föreskrivet för ett särskilt fall ¹⁰. Enligt KF ^{10/4} 1810 skulle avhändelse av frälseränta ske jämlikt reglerna om fast egendom och fånget lagfaras. Den åskådning enligt vilken frälsemans rätt till ränta från en fastighet likställdes med äganderätt hade sina rötter i doktrinen om delad äganderätt, se nedan § 7.

Huruvida gruvor borde behandlas som självständiga fastigheter eller som lös egendom var länge omtvistat. Lagen nämnde intet där- om. I praxis segrade den meningen att gruva var lös egendom. Orsa- ken härtill torde i första rummet ha varit att rätten till en gruva enligt gruvlagstiftningen var ganska prekär. Den kunde ju förfalla vid underlåten brytning ¹¹. Ny inmutning kunde därefter göras av annan person. Komplikationer kunde därför lätteligen inträffa därest gruva finge lagfaras och intecknas såsom fastighet.

Genom 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra bibehöllos de nu angivna kategorierna av oegentliga fastigheter: byggnad å ofri tomt i stad; vattenverk med tryggad besittningsrätt till grunden; i jordeboken upptaget fiskeri; frälseränta. Ofri tomt förekommer endast i stad; den har enligt nutida terminologi karak- tären av antingen tomt eller stadsäga. Frälseränta torde ha före- kommit endast å landet och är numera avlyst såsom rättsinstitut. Vattenverk och fiskerier av angivet slag förekomma såväl å landet som inom stads område. Enligt övergångsbestämmelserna till 1966 års lag äga de äldre bestämmelserna — utom i fråga om frälseränta — alltjämt tillämpning, om besittningsrätten fortfarande består. I fastighets- och jordregister äro såsom ovan nämnts dessa oegentliga fastigheter upptagna (frånsett frälseränta), liksom samtliga kate- gorier återfinnas i fastighetsböckerna ¹².

II. Fastigheterna å landet ha av ålder i stor utsträckning utgjort

⁹ Winroth a. a. s. 103 noten. — Numera kunna ej dylika fisken upplåtas såsom fast egendom utan att även äganderätt till grunden eller åtminstone till marken därtill medföljer, NJA 1915 s. 571. Enbart fiskerätt kan förvärfvas endast såsom nyttjanderätt eller servitut.

¹⁰ KF ^{17/6} 1720 om bördsrätt å landet § 1.

¹¹ Högsta domstolen vid granskning av LagC:s fsl. (se *Boyés Tableau över jordabalken* s. 2); *Olivecrona* a. a. s. 133.

¹² Jfr emellertid beträffande vattenverk *Grefberg* a. a. s. 184, 193 ff.

andelar av bysamfälligheter. Detta har dock ej betytt sambruk av den odlade jorden. Varje fastighet i byn hade redan under landskapslagarnas tid sina lotter utlagda i inägojord. I 1734 års lag, BB 1: 1, beskrives hur fastigheterna i en by skola ha sina lotter i ägorna fördelade när bönder »bygga by av nyo». Fördelningen av tomterna i byn skulle vara mönstret för ägornas uppdelning, ett slags karta i smått för samtliga ägor som överhuvud voro skiftade och ej hade karaktären av allmänning. För varje fastighet fanns ett mått uttryckande skatteförmågan, *skattetal*, vanligen hemmantal eller såsom den senare beteckningen blev: mantal. Från skattetal bör skiljas »jordatal», som är ett direkt mått på fastighets delaktighet i bysamfälligheten, ett »byamål» som stundom ännu användes såsom delningsgrund vid skifte av förut icke skiftad jord. Det anförda lagrummet fortsätter: »Tomt skall delas till varje gård i byn, efter öre och örtug, pund och tunne ränta, eller hemmantal, allt som varje landsorts gamla sed är att mäta och räkna eller framdeles stadgas kan». Det delningssätt som användes för uppdelning av samfällda ägor eller för omdelning av förut fördelade ägor kallades i lagen solskifte och har i andra författningar även benämnts tegskifte. Såsom nyss nämndes skulle jorden skiftas efter tomterna i byn: »Nu haver vardera sin tomt i by fått, då delas till var och en dess lott i åker och äng och alla tillägor, så av det bättre som det sämre; och vare tomt grunden till all delning och skifte i by, därefter alla andra ägor delas skola. Vardera skall få sitt skifte, den ene efter den andre, som hans tomt ligger till i solskifte och väderstreck, och råde han eller de, som största del i by äga, i huru många skiften åker och äng läggas må; dock att var njuter jämgott emot annan» (BB 1: 3).

Denna skiftesform medförde att varje fastighets ägor voro splittade i ett stort antal lotter. Vid klyvning av hemman i byn nödvändiggjordes ytterligare sådan splittring. Då någon gradering av jorden efter dess beskaffenhet icke förekom, ansågs det oundvikligt att varje fastighet i byn hade del i alla ägostycken av olika jordmån och beskaffenhet. Det var icke sällsynt att en fastighet hade ett 50-tal eller flera på olika ställen utlagda lotter, utgörande till stor del smala tegar¹³.

Genom specialförfattningar på skiftesväsendets område ersattes tegskiftet med nya grundsatser för skifte av ägorna i en by, vilkas tillämpning borde i möjligaste mån avhjälpa de ur jordbruksteknisk och jordbruksekonomisk synpunkt uppenbara olägenheterna av ägo-

¹³ Grefberg Lagen om delning av jord å landet s. 4.

splittringen. Genom lantmäteriets utveckling underlättades reformer på detta viktiga område. Kort tid efter 1734 års lags tillkomst erhöles vi den första förordningen om storskifte, $\frac{1}{3}$ 1749¹⁴. Ett ännu radikalare steg var införandet av enskiftet, först i Skåne genom en förordning av 1803 och under de följande åren i hela landet¹⁵. Den nya metod som skulle möjliggöra koncentrerings av ägorna till ett skifte i åker, ett i äng och ett i avrösningsjord, var *utflyttningstvånget*, dvs. skyldighet för delägare i byn att för underlättande av ett lämpligt skifte flytta ut på ägorna och uppföra nya byggnader. Enskiftet kunde endast i vissa delar av landet, företrädesvis slättbygder, med framgång genomföras. Meningen var ej heller att förut genomförda storskiften skulle göras om. Enskiftet ersattes sedermera med en skiftesform som fick namnet laga skifte och som ställde mindre stränga krav i fråga om ägornas koncentrerande. Denna kompromisslösning infördes genom 1827 års skiftesstadga och bibehölls i huvudsak i 1866 års skiftesstadga. Nu gällande skiftesregler återfinnas i 1926 års lag om delning av jord å landet, varefter begreppet laga skifte är bibehållet och utsträckt till att innefatta även vad förut kallades hemmansklyvning.

III. Vid tiden för 1734 års lags tillkomst fanns i Sverige sedan århundraden en jämförelsevis ordnad fastighetsindelning å landet. Den enskilde skattebonden kunde icke godtyckligt dela sin fastighet eller avsöndra områden därifrån och därmed förminska sin ekonomiska bärkraft och särskilt sin skattekraft, kronan till förfång. I JB 4: 9 upprätthölls principiellt det tidigare förbudet mot minskning av skattejord: »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». Enligt författningsbestämmelser utanför den allmänna lagen fick visserligen ett hemman *klyvas* mellan flera delägare, men icke i hur små lotter som helst. I de fall då samäganderätt uppkommit genom arv eller då flera jämnskylda släktingar gjorde gällande börsrätt till viss fastighet och en klyvning ej kunde ske med iakttagande av stadgat minimimått eller eljest utan olägenheter, inträdde lösningsrätt för en av delägarna, ÄB 12: 7 och JB 6: 3. Motivet för dessa regler var närmast kronans intresse av skatternas utgörande men även allmänna nationalekonomiska hänsyn torde ha spelat in.

¹⁴ På initiativ av den framsynte lantmäterichefen *Jakob Faggot*.

¹⁵ Godsägaren *Rutger Maclean* på Svaneholms gods i Skåne praktiserade denna delningsmetod med sådant utomordentligt resultat att lagstiftning följde.

Den viktigaste delningsformen på landet var *hemmansklyvning*, som vid tillkomsten av 1734 års lag enligt specialföreskrifter ej fick ske till mindre delar än $\frac{1}{4}$ mantal såvitt fråga var om skattejord. Senare vidgades rätten till klyvning av skattehemman men tillika gjordes de återstående inskränkningarna tillämpliga även på frälsehemman. Minimimåttet på de särskilda hemmansdelarna ersattes under 1800-talet med grundsatsen om besuttenhet för en bonde å varje hemmansdel såsom förutsättning för klyvningens tillåtlighet. Även denna begränsning bortföll till sist genom 1881 års förordning i ämnet. En annan delningsform var *jordavsöndring*, som beträffande skattejord blev legaliserad i samband med enskiftets införande i början av 1800-talet. Från ett hemman fick avsöndring ske högst intill $\frac{1}{10}$, senare $\frac{1}{5}$ av ägovidden. Under 1900-talet infördes för de norra och mellersta länen andra inskränkningar i rätten att erhålla avsöndring, åsyftande att förebygga jordbrukets försvagande å stamfastigheten. Genom 1896 års lag om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring blev ett nytt jorddelningsinstitut infört, nämligen *ägostyckning*. Institutet jordavsöndring och ägostyckning ersattes i 1926 års jorddelningslag med *avstyckning*.

Hemmansklyvning karakteriserades därav att den utgjorde en utbrytning av ideella andelar i en fastighet. Därest t. ex. två syskon ärvt hemmanet $\frac{1}{2}$ mantal Skogsby nr 1 till hälften vardera och ville uppdelat gården i två brukningsenheter, kunde envar erhålla utbrytning av sitt $\frac{1}{4}$ mantal genom att begära hemmansklyvning. Därvid bestämdes genom lantmäteriförrättning varderas områden i olika ägoslag i den genom mantalet angivna proportionen. Genom hemmansklyvning blev hemmanet uppdelat i hemmansdelar, var för sig utgörande en fullt självständig fastighet. Varje hemmansdel fick övertaga sin part av hemmanets efter mantal utgående allmänna bördor och blev delaktig i hemmanets rättigheter och förmåner. Hemmansklyvning verkställdes enligt de för laga skifte gällande reglerna under medverkan av lantmätare och fastställdes av ägodelningsrätten. Men redan före verkställandet av en klyvning har varje förvärvat andel kunnat för sig lagfaras och intecknas etc., med andra ord betraktats såsom en i rättsligt avseende självständig lott i fastigheten och underkastad de för fast egendom gällande reglerna angående t. ex. form för köpavtal, giftorätt m. m.

Jordavsöndring såsom delningsform innebar fränskiljande från en fastighet av ett till läge och gränser å marken bestämt område, utan att någon ändring skedde i stamfastighetens mantal och därmed förenade förmåner och skyldigheter och utan att mantalsbeteckning

åsattes den avsöndrade lägenheten. Här avgjorde alltså ägaren-säljaren vilket område som skulle avsöndras, och detta kunde bestå i ett eller flera ägoslag. Å lägenheten skulle enligt den före 1897 gällande lagstiftningen läggas en avgäld att utgå till stamhemmanet, avsedd att motsvara den å lägenheten belöpande delen av stamhemmanets utskylder. Avgäldens belopp fastställdes av länsstyrelsen, som även hade att pröva och fastställa själva avsöndringen, efter hörande av lantmätare om så befanns erforderligt. Lantmätares medverkan var sålunda ej nödvändig. Avsöndring innebar en överlåtelse av äganderätten och överlåtelsehandlingen skulle företes för länsstyrelsen¹⁶. På grund av en föreskrift från 1917 har därefter karta över avsöndringen fordrats för fastställelse, varigenom en välbehövlig kontroll möjliggjordes över den avsöndrade lägenhetens gränser. Genom jordavsöndring kunde ock en särskild fastighet bildas av vattenfall, fiske eller annan dylik lägenhet.

Ägostyckning skedde genom att vissa på marken av ägaren anvisade områden utstakades till självständiga fastigheter, varefter lantmätare uträknade hur stor del av mantalet borde komma å varje lott. Det var alltså en kombination av de metoder som användes vid hemmansklyvning och vid jordavsöndring. Vid ägostyckning behövde icke varje lott tilldelas områden i alla ägoslag såsom vid hemmansklyvning. Denna delningsform tillkom icke minst för att underlätta försäljning av skogsområden. Däremot var ägostyckning ej avsedd såsom form för uppdelning av ett hemman mellan flera samägare. Skedde ägostyckning av en fastighet under samägarerätt, medförde styckningen icke någon upplösning av gemenskapen. Samägarna kunde visserligen gemensamt låta verkställa styckning, men var och en av de nybildade fastigheterna tillhörde i sådant fall fortfarande alla ägarna gemensamt. Ägostyckning kunde förekomma antingen utan samband med överlåtelse av äganderätt (ägostyckning utan föregående styckningsavtal) eller sedan visst område överlåtit och i ändamål att göra delningen definitiv (ägostyckning efter styckningsavtal). Ägostyckning skulle underställas ägodelningsrättens ordförande, eventuellt ägodelningsrätten, för prövning och fastställelse. På grund av framträdande olägenheter av ägostyckning såsom jorddelningsreform, särskilt den därmed givna metoden att frånsälja stödsfog från jordbruksfastigheter i sådan omfattning att fastig-

¹⁶ Beteckningen avsöndring användes också för ett slags nyttjanderättsupplåtelse för viss tid, som ej bör förväxlas med jordavsöndring för alltid, varom i texten är fråga.

heternas bestånd äventyrades, inskränktes efterhand genom särskild lagstiftning användningen av detta institut i de norra länen och sedermera även i mellersta Sverige.

Förutom delning enligt de legala formerna ha även helt privata delningar förekommit, s. k. *sämjedelning*. Även när sådana uppgörelser ej varit erkända såsom giltiga delningar, har det varit nödvändigt att på olika sätt taga hänsyn till dem ¹⁷.

Den nya jorddelningslagen av 1926 har icke bibehållit beteckningen hemmansklyvning, men dess »*laga skifte*» motsvarar såväl den äldre lagstiftningens laga skifte som hemmansklyvning. Föremålet för laga skifte kan enligt JDL 1:2 vara antingen by eller enstaka hemman (primära skifteslag) eller vid tidigare delning utbrutna ägotalter, avsöndringar m. m. (sekundära skifteslag) eller ock områden, som vid lantmåteriförrättning undantagits för gemensamt ändamål eller eljest lämnats oskiftade (samfälligheter).

Avstyckning enligt 1926 års lag ersätter, såsom nyss nämnts, både ägostyckning och jordavsöndring enligt äldre lag. Denna delningsform skall användas för avskiljande av ett visst å marken angivet område. Stamfastighetens mantal ändras ej genom avstyckning. Delningen verkställs av lantmätare och underställs skiftesmyndighet för prövning och fastställelse. Avstyckning kan ske såväl i som utan samband med överlåtelse av området. Det avstyckade området blir ej alltid självständig fastighet. Avstyckningen kan nämligen även företagas för områdets sammanläggande med annan fastighet. Genom uppställandet av allmänna normer för avstyckning har lagstiftaren sökt förebygga de olägenheter som varit förenade med ägostyckning och jordavsöndring enligt 1896 års lag.

Nya fastigheter kunna å landet bildas ej blott genom delning utan även genom *sammanläggning*. Sedan gammalt har väl i enstaka fall förekommit sammanläggning av fastigheter genom beslut av jordeboksmyndigheten (kammarkollegium) angående införande i jordeboken av en ny fastighet i stället för två eller flera förut bestående

¹⁷ Se bl. a. SOU 1944:46 s. 50 ff. och 1947 års fsl. t. JB s. 41, 176 ff. Genom lag ²⁹/11 1968 har öppnats möjlighet att få sämjedelning legaliserad som ägt rum före ¹/7 1962. En tidigare legaliseringslag med mera begränsat syfte infördes 1953. Se ock lag ²⁵/5 1962 ang. förbud mot sämjedelning av fast egendom samt lag ²⁹/11 1968 om förvärv av område av fastighet, vilken sistnämnda lag innebär att sådant förvärv är giltigt endast om fastighetsbildning sker genom förrättning som sökts inom viss tid efter förvärvet. Vissa slag av förvärv av område äro över huvud ej giltiga (bodelning, arvskifte m. fl.)

men några allmänna lagbestämmelser för sammanläggning ha ej funnits. Även om flera fastigheter kommit i samme ägares hand och sammanlagts till en brukningsenhet ha de i allmänhet måst behålla sin rättsliga självständighet, bl. a. i lagfarts- och inteckningshänseende. Först i samband med 1926 års jorddelningslag antogs en lag om sammanläggning av fastigheter å landet. Sådan sammanläggning kräver alltid ägodelningsdomarens eller ägodelningsrättens tillstånd och får ske endast om vissa förutsättningar beträffande lagfarts- och inteckningsförhållanden äro uppfyllda.

IV. Till grund för indelningen av fastigheterna å landet har tidigare legat jordeboken, en kameral förteckning å fastigheterna, som förts allt ifrån nyare tidens början. Vid sidan härav har funnits indelningen i »skifteslag» — skifteslagstiftningens fastighetsbegrepp — vilka under tidernas lopp uppdelats i ägolotter genom skiften, hemmansklyvningar och ägostyckningar. Ett skifteslag bestod i regel av en eller flera jordeboksenheter¹⁸. Jordeboken har alltemellanåt gjorts till föremål för revision, men uppgifterna däri ha ej grundats på sådan mätning av jorden, som tillfredsställer nutida anspråk, ehuruval vid skattläggning av fastigheter skett en »jordrevning» och de senast fastställda jordeböckerna rentav grundats på lantmäteriförrättningar. Numera har jordeboken såsom grundval för den civilrättsliga fastighetsindelningen ersatts med *jordregistret*. För det rätta förståendet av dettas fastighetsindelning är det dock av betydelse att känna jordebokens fastighetskategorier.

I jordeboken upptogs såsom enheter — »jordeboksenheter» (kamerala enheter) eller »för sig bestående fastigheter» — dels *hemman*, dels *lägenheter*, men dessutom vissa kategorier av »fastigheter» eller »lägenheter» i oegentlig bemärkelse, nämligen en del fisken samt »verk och inrättningar», jfr ovan under I. Beteckningen hemman användes ursprungligen om en för sig brukad jordegendom, varå en bonde eller landbo var besutten. Enär en sådan egendom ansågs kunna bära ett visst mått av skatter och andra besvär, blev hemmanet tillika ett mått å skatteförmågan, och utskylderna fördelades efter hemmantal eller mantal. I vissa landsdelar ha dock även andra skattetal använts, såsom i Värmland skatteören, i Gästrikland och Hälsingland öresland, i Ångermanland seland, i Medelpad mål, i Jämtland och Västerbotten tunnland, i Härjedalen trög. Lägenheter äro fastigheter av mindre omfattning (torp, utjordar etc.), som icke

¹⁸ Jfr *Rodhe Om fastighetsindelningen och 1947 års fsl. t. JB s. 39.*

fått sig dylikt skattetal åsatt och därmed icke heller ha andel i sådana samfälligheter som äro oskiftade eller undantagna för hemmanen i byn. Jämte lägenheter för vilka jorden är det väsentliga, upptogos som sagt även åtskilliga fiskerier samt »verk och inrättningar», såsom kvarnar, hamrar, sågar etc. Alltså ha även dessa sistnämnda »lägenheter» betraktats såsom fastigheter, om de varit införda i jordeboken. I 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra, 5 §, nämnes sålunda »i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätten till grunden ej är förenad». Även sådana vattenverk (kvarnar, sågar etc.), som i sistnämnda lagrum omtalas, ha upptagits i jordeboken om de funnits av ålder och alltjämt uppehållits.

Såsom i rättsligt avseende självständiga fastigheter ha emellertid ej blott jordeboksenheter betraktats utan även de delar av dessa, vilka uppkommit genom laga delningsförrättningar. Av de på sådant sätt bildade fastigheterna ha i jordeboken (eller i en till densamma hörande avsöndringsförteckning) införts anteckningar endast om avsöndrade lägenheter och även dessa ha ofta varit mycket ofullständiga. Även andra kategorier av fastigheter ha lämnats utanför jordeboken. Denna blev därför allt ofullkomligare såsom förteckning över befintliga fastigheter. Genom uppläggandet av jordregistret jämlikt KF ¹³/₆ 1908 ang. jordregister har erhållits en förteckning över fastigheterna å landet, särskilt avsedd att tjäna såsom grundval för lagfarts- och inteckningsväsendet ¹⁹. Jordregistret grundades emellertid från början på jordeboken såtillvida, att i registret skolat upptagas hemman och övriga jordeboksenheter. Vidare ha vid jordregistrets uppläggande införts alla genom delningar eller annorledes nybildade fastigheter, som ej varit upptagna i jordeboken. Men därjämte skola i jordregistret för framtiden införas alla nybildade fastigheter. Jordregistret skall sålunda innehålla en fullständig redovisning av fastigheterna å landet och utgöra den civilrättsliga urkund. varur upplysning hämtas om befintliga fastighetsenheter (»register-

¹⁹ Betr. Kopparbergs län se KF ²⁵/₄ 1913 med senare ändringar.

²⁰ Från lägenhet i betydelsen av fastighet — vare sig i jordeboken upptagen, från äldre tid bestående lägenhet, eller medelst jordavsöndring bildad »avsöndrad lägenhet» — bör skiljas »lägenhet» såsom betecknande särskild med viss fastighet förenad naturförmån, såsom fiske (av annat slag än i jordeboken upptaget fiske), vattenfall o. d. Lägenhet i sistnämnda betydelse är ej upptagen i jordregistret och utgör icke fastighet i rättsligt hänseende och kan alltså ej vara föremål för särskild lagfart. Först sedan visst jordområde utbrutits genom vederbörligen verkställd delningsförrättning övergår en »lägenhet» av detta slag till självständig fastighet. Dylik lägenhet omtalas t. ex. i 1926 års jorddelningslag,

fastigheter») ²⁰. Emellertid förekomma även fastigheter utanför registret. Åtskilliga avsöndrade lägenheter, som bildats i enlighet med äldre lags bestämmelser, ha icke lagfarits och därför aldrig kunnat redovisas vid registrets uppläggande. Dessa lägenheter äro dock i civilrättsligt hänseende att betrakta såsom självständiga fastigheter.

I vissa tätare bebyggda samhällen å landet har tomtindelning fastställts, utan att dock fastighetsregister upplagts enligt för städerna gällande föreskrifter. Fastigheterna inom det tomtindelade området registreras då i en särskild tomtbok, vilken emellertid är att anse såsom en del av jordregistret, KF ang. jordregister 37 §. De för städerna gällande reglerna om tomtmätning och sammanläggning av tomter skola tillämpas i avseende å dessa samhällen.

V. Angående fastighetsindelningen i städerna innehöll 1734 års lag inga direkta föreskrifter ²¹. I BB 29: 1 förekom en allmän hänvisning till särskilda stadganden, och i JB 4: 2 föreskrevs att fastebrev för tomt i stad skulle nämna huru många alnar tomten var bred och lång, så ock i vilket kvarter och fjärding och emellan vilka gator och gränder den var belägen. Detta senare stadgande blev förebild för 1875 års lagfartsförordning § 9. Byggnadsordningar för de särskilda städerna innehöllo varierande bestämmelser om indelningen i tomter, om tomtmätning, om styckning av tomter, om deras bebyggande o. d.

Enhetliga bestämmelser för hela landet rörande fastighetsindelning i städerna tillkommo först genom utfärdandet av 1874 års byggnadsstadga för rikets städer. Denna innehöll vissa grundsatser om stadsplan och tomtindelning. Från fastighetsbildningens synpunkt är stadgan av betydelse bl. a. därigenom att indelning i tomter blev ett i lag reglerat förfarande, i det tomtindelning krävde fastställelse. Stadgan hade dock icke civillags karaktär och de med stöd av densamma uppgjorda tomtindelningarna kunde ofta icke realiseras, enär de vid tillämpningen kommo i strid med bestående äganderätts- och panträttsförhållanden. Angående förändring av tomts område föreskrevs i byggnadsstadgan att sådana frågor skulle liksom den ursprungliga tomtindelningen behandlas av byggnadsnämnden samt underställas KB:s prövning. Men dylikt i administrativ ordning

10: 4: »strömfall, fiske, torvmosse, stenbrott eller annan sådan särskild lägenhet, som icke utgör fastighet för sig . . .»

²¹ Under förarbetena till lagen hade dock författats förslag till byggnadsordning i städer, se tre sådana förslag av resp. 1692, 1694 och 1713 hos *Sjögren* Förarbetena. Se även 1911 års kommittébet. med fsl. till förordning ang. fastighetsregister för stad II s. 17; *Herlitz* i Sv. stadsförbundets tidskrift 1922 s. 263; *Prawitz* s. 23 f.

tillkommet beslut medförde icke rubbning i förut gällande inteckningar, vilka alltjämt häftade vid de områden vari de ursprungligen meddelats. Ett område som lades till en tomt enligt beslut om ändrad tomtindelning kom icke att belastas av de inteckningar som förut funnos i tomten, och vid exekutiva försäljningar såldes därför ofta tomtdelarna var för sig²². Först genom lagar ²⁶/₅ 1899 ang. förändring av tomts område m. m. infördes en ny ordning i dessa avseenden. Där medgavs »avstyckning» från tomt i och för sammanläggning av tomtdelen med annat område endast efter prövning av rätten. Avstyckning skulle icke få ske utan att samtidigt äganderätts- och lagfartsfrågorna prövades, och för sammanläggning förutsattes även ett ordnande av inteckningarna så att inga andra gravationer kvarstode än sådana som kunde belasta den nybildade tomten. De grundsatser som infördes genom 1899 års lagstiftning ha sedan i huvudsak upptagits i 1917 års lag om fastighetsbildning i stad. Genom 1907 års lag angående stadsplan och tomtindelning infördes bestämmelser, avseende framför allt att reglera fastighetsägarnas skyldigheter i fråga om bebyggande av tomter, expropriation av gatumark m. fl. »stadsbyggnadsfrågor». Även 1907 års lag infogades i huvudsak i 1917 års fastighetsbildningslag. Sedermera blev dock detta parti av FBL utbrutet och intogs i reviderat skick i 1931 års stadsplanelag. Denna har i sin tur upphävts genom tillkomsten av 1947 års byggnadslag.

VI. För den tätare bebyggda delen av en stads område finnes såsom nämnts *stadsplan*, utgörande en plan för närmare reglering av bebyggelsen, se numera 1947 års byggnadslag. De områden inom stadsplanen som äro reserverade för byggnadskvarter äro tomtindelade.

Fastigheterna i stad äro enligt FBL antingen *tomter* eller ock fastigheter utanför det tomtindelade området, de senare enligt den i nämnda lag upptagna terminologien kallade *stadsägor*. Såsom tomt har vid fastighetsregistrets uppläggande behandlats ej blott fastighet som har karaktären av tomt enligt fastställd tomtindelning utan även »av ålder bestående tomt», FBL 7:3. Vid sidan av tomter och stadsägor har man emellertid också att räkna med *områden, som icke ingå i fastighetsindelningen*. Dit höra gator, torg och andra allmänna platser (»gatumark») och vattenområden som ej äro under enskild äganderätt, men därjämte enskild mark som utgör samfällighet: områden som blivit vid lantmäteriförrättning eller annan mätningss-

²² Se t. ex. *Westring Lagen om stadsplan och tomtindelning* (3 uppl. 1915) s. 90.

förrättning avsatta för delägarnas gemensamma behov eller vid dylik förrättning lämnats oskiftade.

Sedan fastighetsregistret blivit upplagt — och det föreligger nu färdigt för befintliga städer — framgår det av registret, vilka fastigheter som finnas och deras natur av tomter eller stadsägor. Fastighetsregistret är sålunda den civilrättsliga grundvalen för fastighetsindelningen i städerna liksom jordregistret utgör grundvalen för fastighetsindelningen på landet²³. I nyare lagspråk har termen fastighetsregister använts såsom gemensam beteckning på städernas fastighetsregister och landsbygdens jordregister, se lag ³/₆ 1932 om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet 3 §.

FBL använder en ganska förvillande terminologi genom att såsom tomter beteckna ej blott de fastigheter, för vilka rättsreglerna för tomter gälla och som efter fastighetsregistrets uppläggande återfinnas i den del av registret, som kallas tomtboken, utan även blivande sådana tomter, om vilkas bildande ett administrativt beslut fattats men som tills vidare ej kunnat i civilrättsligt hänseende få karaktären av färdigbildade fastigheter och ej behandlats såsom sådana i lagfarts- och inteckningshänseende. Dessa »administrativt bildade tomter» såsom de kallas i FBL 1:2 upptagas i en annan del i fastighetsregistret, kallad tomtbildningslängden, och äro alltså inga tomter i egentlig mening. Den administrativa tomtindelningen är endast första stadiet i en fastighetsbildning och det kan dröja mycket länge, innan de »administrativt bildade tomterna» få egenskapen av »rättsligt bestående tomter». Innan så skett kunna de områden som avsetts med beslutet om tomtindelning vara stadsägor eller bestå av mark utanför fastighetsindelningen eller ock utgöra ett antal rättsligen bestående tomter med delvis andra gränser. Det administrativa beslutet om tomtindelning har visserligen trätt i kraft med fastställelsen och har enligt byggnadslagen vissa betydelsefulla rättsverkningar i avseende å områdets bebyggande m. m., men det är ej omedelbart utan snarare villkorligt fastighetsbildande. När förutsättningarna för den nya tomtbildningen äro klara, markeras övergången från administrativt bildad tomt till rättsligt bestående tomt genom den nya tomtens införande i tomtboken, FBL 7:3, eller, då fråga är om sammanläggning som kräver ägodelningsdomarens eller ägodelningsrättens medgivande, genom att sådant medgivande lämnas, FBL 1:2.

²³ Enligt lagstiftning 1950 ha reglerna så uppmjukats att ett områdes reella karaktär av landsbygd eller tätort blir avgörande för valet av register.

Med en tomt kan undantagsvis följa såsom tillbehör andel i en samfällighet som ej ingår i det fastighetsindelade området och som utgöres av område vilket vid mättningsförrättning lämnats oskiftat eller avsatts för delägarnas gemensamma behov. Vidare kunna med tomt vara förenade såsom tillbehör en eller flera stadsägor, och sådan stadsäga utgör då antingen ett å marken utlagt område eller en andel i ett för flera fastigheter gemensamt område. Stundom är dylik ägolott »oskiljaktigt förenad» med tomten (»tomtskiftesområde») på grund av äldre rättsförhållanden, och sambandet kan upplösas endast genom beslut av K. Maj:t.

Även stadsäga är i regel ett å marken utlagt område inom bestämda gränser. En stadsäga kan även utgöras av flera från varandra skilda områden. Såsom framgår av det ovan sagda, kan dessutom en stadsäga undantagsvis bestå av allenast en kvotdel i ett för flera ägare gemensamt område. Liksom med en tomt kan även med en stadsäga såsom tillbehör vara förenad en kvotdel i ett område. Då en stadsäga kan vara tillbehör till en tomt ligger däri att stadsäga ej alltid utgör självständig fastighet.

Den här beskrivna fastighetsindelningen är sålunda ej systematiskt genomförd. En befintlig samfällighet kan ligga utanför det fastighetsindelade området och andel däri vara tillbehör till tomt eller till stadsäga. Samfälligheten kan även ingå i det fastighetsindelade området, i det andel däri är registrerad såsom stadsäga. Sådan stadsäga kan åter vara självständig fastighet eller tillbehör till tomt. Såsom avvikelser från grundsatserna för en strängt genomförd fastighetsindelning må ytterligare nämnas, att fall kunna förekomma då en viss ägovidd av en tomt äges av annan person än återstoden av tomten, FBL 7: 8²⁴.

Orsaken till att dylika oregelmässigheter inte kunnat undgås vid fastighetsregistrets uppläggande är givetvis att allmänt gällande normer för fastighetsindelningen i städerna tidigare ej funnits och att äganderäts- och inteckningsförhållanden nu lagt hinder i vägen för en fullt konsekvent indelning.

Vad angår delning och sammanläggning av fastigheter i stad må anmärkas följande.

För tomter finnes intet annat delningsinstitut än ny *tomtindelning*, vilken kan avse ett större område, t. ex. ett eller flera kvarter, eller endast innefatta t. ex. en obetydlig jämkning i ett par närgränsande fastigheters områden eller delning av en tomt i flera nya tomter. När

²⁴ FRK I s. 61, III s. 27.

en ny tomtindelnings genomförande leder till avskiljande av ett område från en dittills bestående tomt, säges tomtindelningen ha »avstyckande verkan». Såsom ovan framhållits, blir denna verkan dock ej definitiv redan med fastställelsen i administrativ ordning av tomtindelningen, utan först med ytterligare åtgärder, varigenom tomtindelningen blir »rättsligen genomförd». När lagfart sökes å den frånskilda delen, skall denna »anses vara avstyckad», men de fulla verkningarna av delningen inträda först med den nybildade tomtens införande i tomtboken. Även fastställelse av ny *stadsplan* — som eljest icke behöver beröra tomtindelningen — kan medföra »avstyckande verkan» å viss tomt, nämligen om en del av tomten enligt stadsplanen skall uteslutas ur det tomtindelade området och frånskiljas för att utläggas exempelvis till gata. Avstyckningen har skett när lagfart sökes å det frånskilda området eller detta utan sådan åtgärd avföres ur tomtboken ²⁵.

Ärenden angående tomtindelning handläggas av byggnadsnämnden, vars beslut skola underställas KB för fastställelse. Rättens prövning fordras ej. Gravationer som åvila en tomt gälla efter delning enligt reglerna om gemensamma inteckningar.

Tomtindelning är ej att betrakta uteslutande som ett delningsinstitut. I första hand betyder tomtindelningen ett led i stadsplanens genomförande. Även sammanläggning av tomter eller tomtdelar kan däri ingå såsom moment, liksom för övrigt sammanläggning med mark utanför de rättsligen bestående tomterna. Så snart sammanläggning skall ske, fordras prövning och medgivande av domstol. Sådan åtgärd kunde eljest medföra komplikationer i fråga om gravationer i de fastigheter eller delar därav, som skola förenas. Bestämmelser om sammanläggning i 9 kap. FBL skola garantera att den nybildade tomten kommer att häfta för de gravationer, som före sammanläggningen besvärade endast en del av området. För att vinna detta syfte har lagstiftaren måst förebygga att olika inteckningar kvarstå i skilda delar av det område som skall sammanläggas.

Vad stadsägor beträffar finnas enligt FBL två delningsformer: *avstyckning* och *laga skifte*. Den förra avser frånskiljande av ett visst av ägaren anvisat område och kan ske med eller utan sammanhang med överlåtelse av området. Laga skifte såsom form för delning av stadsäga avser utbrytning av kvotdel ur samfällighet som har stadsägas karaktär eller är tillbehör till en eller flera stadsägor.

I fastighetsregistret för stad ingå tomtbok och stadsägebok samt

²⁵ Detta kan ske när staden redan förut äger den tomt, från vilken området avstyckats genom stadsplanen, FBL 1:2.

tre bihang, A, B och C, av vilka bihang A utgör den tomtbildningslängd varom ovan talats, medan bihang B omfattar samfälligheter utanför fastighetsindelningen och bihang C gatumark, vattenområden och andra publika områden utanför den fastighetsindelade marken.

K. Maj:t äger förordna att fastighetsregister såsom för stad skall föras i vissa stadsliknande samhällen. Genom ett sådant förordnande bli va i avseende å fastighetsbildningen samma regler gällande som för städerna. Jfr vad ovan sagts angående den grupp samhällen, för vilka visserligen tomtindelning fastställts men utan att fastighetsregister såsom för städerna införts.

VII. Den tidigare använda metoden för hemmanens beteckning — se KK ^{14/9} 1875 huru lagfarts- och inteckningsböcker skola inrättas och föras, 5 § — har varit angivande av skattetalet (vanligen mantal) å hemman eller hemmansdel jämte namnet å byn och nummer å hemmanet enligt jordeboken. Lägenheter ha betecknats med namn och nummer, där sådant funnits åsatt. Ett hemman har sålunda betecknats t. ex. $\frac{1}{2}$ mtl Alby n:r 1, en lägenhet såsom »lägenheten Albytorp n:r 1, avsöndrad från $\frac{1}{2}$ mtl Alby n:r 1». Dessutom har angivandet av hemmanens kamerala natur (»skatte», »frälse», »krono») kunnat bidra ga till individualiseringen.

Beteckningssättet för fastigheterna har dock varit bristfälligt. Stundom ha väl de litterabeteckningar, som vid lantmåteriförrättningar åsatts därvid utbrutna lotter, bidragit att individualisera fastigheter som uppkommit vid sådana förrättningar. Men någon systematisk, de särskilda fastigheterna individualiserande litterabeteckning har ej varit föreskriven ²⁶.

Det nya jordregistret använder ett mera rationellt beteckningssätt. Varje fastighet i jordregistret har åsatts ett registernummer. Detta består av fastighetens nummer enligt jordeboken (eller enligt rubriken på upplägget i jordregistret) med en sifferexponent som stiger i aritmetisk sifferföljd (1^1 , 1^2 , 1^3 , osv.). Hemmanet Alby n:r 1 kallas i jordregistret Alby 1^1 . Om det genom laga delning blivit delat i flera delar, betecknas dessa med nya registernummer sålunda att den först registrerade erhåller till exponent 2, den andra 3, den tredje 4 osv., se närmare KF angående jordregistret 7 §. Har alltså hemmanet Alby 1^1 genom delning (hemmansklyvning, ägostyckning, laga skifte) delats i tre lotter, skola dessa kallas Alby 1^2 , Alby 1^3 och Alby 1^4 . Dessa bli de *gällande* registernumren och Alby 1^1 antecknas för alla tre såsom

²⁶ Betänkande ang. jordregisterförordning s. 89.

förutvarande registernummer. Delas sedan exempelvis Alby 1² i två lotter, kallas de Alby 1⁵ och Alby 1⁶ med förutvarande registernummer Alby 1². En därefter från Alby 1³ avsöndrad eller avstyckad lägenhet betecknas såsom Alby 1⁷ (men i detta fall har stamfastigheten fått bibehålla sitt registernummer oförändrat).

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

För stadsäga är registerbeteckningen *nummer*. I regel sker numreringen i fortlöpande följd för staden i dess helhet. Dock kan numreringen även få ske inom församling eller ägotrakt. Består stadsägan av flera skilda områden på marken, skall den betecknas med motsvarande antal nummer, t. ex. stadsägan n:r 8+25. Delas stadsägan, skall för beteckning av de nya fastigheterna användas ett system med littera (stora alfabetet) efter samma princip som exponentsystemet i jordregistret. Delas stadsägan n:r 20 i tre lotter, betecknas dessa n:ris 20 A, 20 B och 20 C. Delas sedan stadsägan n:r 20 A i två nya lotter, betecknas dessa n:ris 20 D och 20 E. Avstyckas ett område från stadsägan n:r 20 C för att bilda en ny stadsäga, kallas denna n:r 20 F, medan stamfastighetens beteckning ej ändras. Vid sammanläggning av stadsägor betecknas den nya stadsägan antingen med de förutvarande numren, t. ex. n:r 34+43, eller med närmast lediga nummer. Stundom må även littera användas för individualisering av den sammanlagda stadsägan, se KF om fastighetsregister för stad 2: 17.

Dessutom kunna för stadsägor ävensom för tomter i villakvarter särskilda namn fastställas, vilka införas i fastighetsregistret ²⁷.

²⁷ Önskemålet att bringa de nya beteckningarna för stadsfastigheter till allmän användning har föranlett stadgandet i KF om fastighetsregister 36 §, enligt vilket

§ 3. ÄGOGRÄNSER²⁸

I. Jordabalken i 1734 års lag innehåller åtskilliga föreskrifter om ägogränser, huvudsakligen i 12 kap. Såsom av rubriken till detta kapitel framgår, avses där endast gränser mellan byar, ej gränser mellan fastigheter inom en by. Alltsedan landskapslagarna ha funnits stadganden om gränsbestämning mellan byar genom rå och rör, dvs. särskilt anordnade stenrösen, vilka i 1734 års lag, JB 12:1, närmare beskrevos²⁹. *Rågång* är beteckningen å gränslinjen kring en by eller med by likställt s. k. enstaka hemman eller annat ursprungligt skifteslag. *Rågångar* kallas ock *primära gränser*.

Gränsmärkena mellan fastigheter inom samma by eller skifteslag ha icke tillmätts enahanda betydelse som rågången kring byn. Förklaringen är att söka däri att andelarna i byns särskilda ägoslag av ålder bestämts efter fastigheternas jordatal eller skattetal varför de rätta gränserna för en viss fastighet inom byn kunde angivas genom en beräkning, grundad på den andel som fastigheten utgjorde av byns samlade ägor. Jämlikt skiftesförfattningarna ha vid skiftesförrättning byns ägor betraktats såsom ett helt att fördelas bland delägarne enligt föreskriven delningsgrund. Sedan fastigheterna ingått i skifte har emellertid läget ändrats såtillvida att de fått mer eller mindre definitiva gränser, alltefter skiftets högre eller lägre grad av »orubblighet». Gränsen mellan fastigheter inom en by eller ett skifteslag kallas *sekundära gränser* eller *skillnadslinjer*. Till sekundära gränser höra i första rummet de s. k. *skifteslinjerna*, som tillkommit vid skifte.

Alltjämt finnes anledning att i rättsligt avseende göra skillnad mellan dessa två slag av ägogränser: rågångar och sekundära gränser. De sistnämnda ha tillkommit förutom vid skifte även vid andra

domstol åläggas att i alla handlingar använda registerbeteckningen sedan denna en gång införts i fastighetsbok.

²⁸ O. H. Forssell Om ägoskillnader (1851); Fsl. t. JB III (1909) s. 114 ff. och t. JB I (1947) s. 39 ff.; lagberedn:s utl. ang. lagstiftning om gräns mot allmänt vattenområde, SOU 1949:23; Prop. 1921:70 och 1932:4; *Almqvist* Det processuella förfarandet vid ägotvist (1923) samt *Rågång*, administrativ gräns och riksgräns (i »Studier i svensk jordrätt» 1928); *Grefberg* Lagen om delning av jord å landet (1927); *Strahl* i SvJ 1932 s. 465; *Rodhe* Gränsbestämning och äganderättstvist (1944); *Cervin* Delningslinje och gränsbestämningslinje (1964).

²⁹ »Rå och rör byar emellan skola läggas med fem stenar, fyra utan, och en hjärtesten mitt uti; den bör vara halvannan aln ovan jord och en aln i jord, de andra tre kvarter, alla med sten under och kring skolade. De böra ock vara mer än mans börda och med sina kanter visa strecket, dädan rågången kommer och dit han gå skall.» — Stadgandet är numera upphävt, se nedan under VI.

laga jorddelningsförrättningar, såsom hemmansklyvning, ägostyckning, avstyckning och avvitrering, samt dessutom vid jordavsöndring. Gränserna kring avsöndrad lägenhet intaga en särställning eftersom denna form av jorddelning icke krävt lantmätarens medverkan.

II. I JB 12: 3 angivas de normer, efter vilka gränser *mellan byar*, dvs. rågångar, bestämmas i händelse av tvist: »Dela byar om skillnad dem emellan, gälla 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 eller rör där emot äro.» Såsom framgår av detta stadgande kan rågången ha varit föremål för domstols prövning och en viss sträckning därvid ha »gillats» såsom den riktiga; jfr även JB 13: 1 enligt 1734 års lags ursprungliga lydelse. Dessa bestämmelser ha emellertid kompletterats med föreskrifter i de olika skiftesförfattningarna, enligt vilka sträckningen av en rågång kan ha på ett bindande sätt blivit avgjord även i annan ordning än genom ett direkt domstolsbeslut. Rågång anses sålunda fastställd om rågångsutstakning ägt rum och vunnit laga kraft. Därest förening (avtal) träffats mellan rågrannarna om rätta sträckningen av gränsen i samband med jorddelningsförrättning och denna uppgörelse skett i överensstämmelse med de vid tiden för densamma gällande bestämmelserna i skifteslagstiftningen, anses jämväl rågången vara behörigen bestämd. Däremot innebär icke den omständigheten att skifte övergått en by och att man vid skiftesförrättningen utgått från en viss angiven sträckning av rågången, i och för sig att en definitiv bestämning av rågången skett. Härför fordras ytterligare att rågrannarna — dvs. jordägarne i den angränsande byn — blivit behörigen kallade till förrättningen och alltså fått tillfälle bevaka sina intressen, samt att rågången blivit av förrättningsmannen utstakad å marken utan att anmärkning då eller senare under skiftets fortgång framställts mot densamma.

Sålunda kan gränsen mellan byar vara bestämd genom en av domstol fastställd eller eljest genom en i laga ordning bestämd rågång. Finnes ej en sålunda fastställd eller bestämd rågång, gälla i händelse av tvist de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utgöra gränsen, JB 12: 3³⁰. Om icke heller sådana märken finnas och följ-

³⁰ Jfr ock prop. 1921: 70 med förslag till lag om ägo- och gränser, 1—3 §§. — Uttrycket »av ålder» får ej pressas så att det tages i betydelsen av en tidrymd,

aktligen intet stadigt besittningsförhållande kan påvisas till förmån för den ena eller andra pretentionslinjen, återstår ej annat än att efter fri »billighet», *ex æquo et bono*, avgöra gränsens sträckning³¹.

De nu nämnda reglerna för rågångs bestämmande skola tillämpas vare sig frågan uppkommer i samband med laga skifte eller annan jorddelningsförrättning eller den upptages såsom ett fristående spörsmål. Gällande lag om delning av jord å landet innehåller i 7 kap. föreskrifter, som skola garantera att för framtiden rågångens rätta sträckning kring skifteslaget alltid fastställles definitivt i samband med skiftesförrättningen, vare sig helt enkelt genom konstaterande av tidigare, lagligen fastställd gräns eller genom uppgörelse mellan rågrannarna enligt härom gällande särskilda regler eller slutligen genom beslut av lantmätaren rörande den omstridda gränsens dragning enligt normerna i JDL 7:3, 4 och JB 12:3. Spörsmålet om sträckningen av en rågång kan som sagt uppkomma även i samband med annan jorddelningsförrättning än skifte och jämväl upptagas såsom fristående fråga, antingen genom anhållan i vederbörlig ordning om bestämmande av rågång enligt JDL 20 kap. eller genom stämning till domstol (ägodelningsrätten) enligt JDL 21:24.

Rågångarna sträcka sig mellan vissa kända punkter på marken och till dessa hänföra sig domar och föreningar samt även vid laga skiften upprättade kartor³². De på marken befintliga gränsmärkena ha vitsord framför kartan³³.

III. Med skifteslinjer och andra sekundära gränser *mellan fastigheter inom en by* förhåller det sig stundom på annat sätt. Vid *skifte* ha gränserna för de olika ägototterna i första hand beräknats och utmärkts på kartan, varefter de utlagts på marken i överensstämmelse härmed. Vid tvist om gränsens rätta sträckning har fördenskull kartan med därtill hörande handlingar ansetts äga vitsord framför de å marken utstakade gränslinjerna³⁴. Dock märkes att särskild gränsbestämningsförrättning kan ha påkallats — se JDL 7 kap. — och en viss sträckning å marken därmed fastställts med definitivt bindande verkan. Det kan ock inträffa att omständigheterna utvisa att syftet varit att utstakningen på marken skulle gälla framför kartlinjen.

motsvarande den som fordras enligt reglerna om urminnes hävd, se Fsl. t. JB III (1909) s. 125.

³¹ A. st.

³² Fsl. t. JB III s. 145; Prop. 1932:4 s. 7.

³³ Jfr NJA 1949 s. 514.

³⁴ Fsl. t. JB III s. 145.

Med de vid skifte tillkomna gränslinjerna ha likställts gränser, som tillkommit vid vissa andra jorddelningsförrättningar: *hemmansklyvning* och *avvittring*. Även dessa gränser ha sålunda ansetts bestämda av förrättningskartan med tillhörande handlingar³⁵ och utmärkandet å marken har betraktats såsom en verkställighetsåtgärd, som borde i händelse av upptäckta fel rättas till överensstämmelse med kartan. I fråga om gränser, upprättade vid *ägostyckning* och *avstyckning*, har det berott på omständigheterna om kartan haft vitsord framför gränsskillnaden på marken eller tvärtom. Det förra har varit fallet när förfarandet varit detsamma som vid skifte. Men om jordägaren, såsom oftare inträffat, bestämt gränserna för styckningslotterna i förväg genom beskrivning i försäljningsavtal eller annorledes av viss sträckning å marken, har vid lantmäteriförrättningen kartan avfattats i överensstämmelse därmed såsom en verkställighetsåtgärd. Kartan har då ej tillerkänts vitsord framför gränsmärkena å marken och överlåtelsehandlingen³⁶. Vad slutligen angår gränserna kring *avsöndrad lägenhet*, har ju lantmäteriförrättning ej erfordrats för avsöndrings fastställande. Grundläggande för gränsens sträckning har varit överlåtelsehandlingen, såvida icke särskild förrättning begärts för gränsbestämning eller lägenheten ingått i skifte och gränsen därvid erhållit karaktär av skifteslinje³⁷.

Grundsatsen om kartans vitsord framför gränsmärkena å marken när det gällt vissa sekundära ägo gränser har väl varit följdriktig med hänsyn till dessa gränsers tillkomst men har dock befunnits praktiskt otillfredställande såsom medförande otrygghet i jordbesittningen. En fastighetsägare som på grund av felaktigt utstakad gräns kommit att besitta större område än som rätteligen tillhört fastigheten, har icke kunnat avvärja ett anspråk om rättelse av gränsen genom åberopande av hävd. En aldrig så långvarig besittning i god tro har icke skyddat mot grannens på förrättningskartan stödda anspråk. Felaktigheter vid gränsutstakning å marken ha varit ganska vanliga under äldre tid, i synnerhet i skogsmark, enär man dels tillämpat mer summariska mätningssätt än i nutiden dels icke fäst större vikt vid en noggrann gränsutstakning å mark som ansetts relativt föga värdefull. Genom lag 17/6 1932 med särskilda bestämmelser om äldre ägo gränser har man sökt undanröja de

³⁵ Prop. 1932: 4 s. 7; NJA 1912 s. 367; 1915 s. 32.

³⁶ Prop. 1932; 4 s. 8. Detsamma gäller gräns, som tillkommit vid förrättning enligt ensittarlagen, se lagrådet ib. s. 80.

³⁷ Ib. s. 8.

nämnda olägenheterna av kartans vitsord framför gränsutstakning å marken. Lagen innebär i huvudsak att, beträffande ägogränser som tillkommit vid lantmäteriförrättning före lagens ikraftträdande, en preklusionsfrist av 10 år införts, efter vilken frist den å marken verkställda gränsutstakningen gäller trots att den avviker från förrättningskartan, om tvist i saken icke anhängiggjorts före fristens utgång³⁸. Samtidigt har beträffande framtida jorddelningsförrättningar intagits en bestämmelse i JDL 21: 47 om ett års klandertid, varefter rättelse av fel vid gränsutstakning å marken icke skall kunna påkallas. *Numera är alltså den allmänna regeln även för sekundära gränser att sträckningen på marken är avgörande.*

IV. Om ägogräns i vattenområden innehåller JB 12: 4 särskilda föreskrifter. Huvudregeln uttalas i följande ord: »År å, sjö eller sund sidolånga byar emellan; ägen då halvt vardera ... Ligger by vid ändan, eller å sido vid stora sjöar; äge då i sjö eller holma efter rågång och bolstad sin.» Även här är det fråga endast om gräns mellan byar, ej mellan fastigheter inom en by.

Detta lagrums tolkning har i olika avseenden varit föremål för meningsskiljaktigheter. Ett spörsmål som i annat sammanhang skall beröras rör den s. k. kungsådran, vartill en hänvisning göres i slutet av paragrafen. Vad sedan beträffar den skillnad som synes angiven mellan ägogränser i långsträckta vatten och i sjöar av annan form, har den ingen betydelse. Enligt rättstillämpningen skall varje by råda över den del av vattenområdet som är dess strand närmast, oavsett vattenområdets form³⁹. Grundsatsen är dock av subsidiär natur. Finnes nämligen rågång utmärkt enligt JB 12: 3 även i vattenområdet, komma föreskrifterna i 12: 4 ej till användning.

Vad beträffar det anförda stadgandet i sistnämnda lagrum kan såtillvida en betydelsefull olikhet finnas mellan stora sjöar och andra vattenområden, vilken form dessa i övrigt ha, att enskildas rätt icke omfattar vattenområdet i dess helhet i större sjöar⁴⁰. Vilka dessa »större insjöar» äro, har numera i lag angivits. Enligt 1950 års lag om gräns mot allmänt vattenområde räknas dit Vätern, Vättern,

³⁸ Ang. tillämpningsområdet för 1932 års lag se NJA 1952 s. 387, 538.

³⁹ Fsl. t. JB III s. 131 samt NJA 1902 s. 146; 1907 s. 163; 1933 s. 224; 1934 s. 253.

⁴⁰ Fsl. t. JB III 2 kap. 6 §; se ock beredningens förslag till lag ang. fastställande av yttergränsen för strandägares områden i vissa större insjöar, ib. s. 94, samt Betänkande med förslag ang. rätt till fiske i Vätern, Vättern, Mälaren, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland I—II (SOU 1937: 10, 11); fsl. t. JB I (1947) 1: 4; lagberedningens utl. ang. lagstiftning om gräns mot allmänt vattenområde (SOU 1949: 3); prop. 1950: 59.

Hjälmaren och Storsjön i Jämtland. Huvudregeln är att enskilt vatten sträcker sig 300 meter utåt från fastlandet eller från holme av minst 100 m. längd; dock att, där den stranden följande kurvan för högst 3 m. djup går längre ut, den enskilda vattenzonens gräns följer denna djupkurva. En särskild regel gäller för vattenområde inomskärs i det att sådant område vars förbindelse med öppet vatten är av mindre bredd än en kilometer regelmässigt är enskilt (»kilometer-regeln»). Angående närmare bestämmelser hänvisas till lagtexten. I Hjälmaren och Storsjön har det enskilda vattenområdet vidgats enligt särskilda regler.

Enligt föreskrifterna i JB 12:4 inverkar det ej på ägo gränsens sträckning i vattenområde att sådana mindre öar och skär, som kunna betecknas såsom holmar, där förekomma: »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. Flottholma have han, som den vid land sitt fäster.» Däremot är det givet, att större öar behandlas såsom fastland, så att byn erhåller sitt vattenområde, räknat efter de ytterst belägna öarnas⁴¹. Beträffande holmar kan givetvis en av ålder befintlig rågång utmärka gränsen annorlunda än vad nyss sagts. I lagrummet framhålls vidare möjligheten av att en by kan ha urminnes hävd till »utholmar, fisken eller fiskeskär», som ligga utanför eljest gällande gränslinje.

Den ägo gräns mellan byar som sträcker sig genom ett vattenområde anses ej förskjutas på grund av sänkning av vattenståndet. I lagrummet uttalas härom: »Kan insjö eller en del därav, till äng växa; äge var äng eller land, efter ty som han i sjön rådande varit.» Ett genom uppgrundning eller torrläggning vunnet landområde anses följaktligen vara uppdelat mellan respektive byar på samma sätt som när området var vattentäckt⁴². Man har brukat uttrycka denna regel så att gränserna i vatten varom här är fråga äro »fasta», ej »rörliga» gränser.

⁴¹ Lagb. i Fsl. III s. 142: »Enligt den i 4 § angivna regeln bestämmas en bys ägo gränser i det vattenbetäckta området av vad äldre lagar kallat byns bolstad, dvs. av byns ägor å land, sådana dessa framträda vid stranden... Att detta gäller även för det fall, att byns bolstad icke utgöres av fastland i geografisk bemärkelse, är självklart... ägo gränsen i vattnet måste dragas så, att byn erhåller sitt tillbörliga vattenområde, räknat icke efter fastlandets strandlinje utan efter de ytterst belägna öarnas.»

⁴² Se NJA 1907 s. 163 och där anförda äldre rättsfall. *Wrede* s. 107. — Se ock nedan § 13.

I JB 12: 4 nämnes ej det fall då by har strand vid havet ⁴³. Tidigare gällde enligt 1896 års fiskerättslag att vid öppna havsstranden samt utom skären strandägarens fiskerätt omfattade allt det vatten, som finnes till och med 180 meter från det ställe invid stranden, där stadigt djup av 2 meter vidtager. Denna regel var dock underkastad vittgående undantag till förmån för en allmänhetens fria fiskerätt, i synnerhet på västkusten. Nyssnämnda 1950 års lag om gräns mot allmänt vattenområde ger samma bestämmelser för havet som rör de stora insjöarna. Sålunda är vattenområde i havet antingen allmänt eller enskilt vatten. Mellan den enskilda vattenzonens yttergräns och territorialgränsen (4 nautiska mil utåt havet) är allt vatten allmänt ⁴⁴. Fiskerätten är i stor utsträckning fri även inom enskilt vattenområde i havet ⁴⁵.

Vad härefter angår ägogränser i vatten mellan fastigheter inom en by gälla i princip samma regler som rör andra områden. Har byn undergått skifte, kan vattenområdet antingen ha fördelats mellan fastigheterna eller lämnats oskiftat såsom samfällighet. Ofta giva emellertid skifteshandlingar från äldre tid ofullständiga uppgifter om vattenområden, förklarligt nog då sådana områden ansågos värdelösa ifall icke fisket var av större betydelse. När sedermera vattenområden fått värde — särskilt kan man tänka på vattenkraftens oerhörda betydelse i nutiden — ha tvister uppkommit om rätten till vattnet mellan å ena sidan strandägare, som förmenat att skiftet omfattat även vattnet och att, där ej annan fördelning påvisas, strandfastigheten skulle anses ha erhållit det utanför liggande vattnet, å andra sidan övriga byamän som förfäktat meningen att vattenområdet varit oskiftat. Samma frågor har uppstått även i anledning av andra jorddelningar än skifte. Utgången har bestämts av tolkningen av skifteshandlingarna och av vad i övrigt kunnat utrönas om jorddelningens innebörd. Då denna fråga egentligen tillhör skiftesrätten, skall den ej här närmare behandlas ⁴⁶.

V. Beträffande gränsbestämning i städerna finnas föreskrifter

⁴³ Jfr fsl. t. JB III s. 135; NJA 1875 s. 521; 1900, s. 74; 1918 s. 158; 1933 s. 54.

⁴⁴ Ang. innebörden härav se för visst fall prop. nr 212 vid 1953 års RD. Huruvida Sverige skall vidga sitt territorialvatten och sålunda utnyttja de befogenheter som medgives i den av Sverige bitradda fiskerikonventionen 9/3 1964, kommer att bli föremål för särskild utredning.

⁴⁵ *Undén* Om strandägares vattenrätt vid öppna havet (i Festskrift tillägnad Thore Engströmer 1943).

⁴⁶ Se Fsl. t. JB III s. 155 ff.; *Grefberg* Lagen om delning av jord å landet s. 120; *Rodhe* Gränsbestämning och äganderättstvist (1944) s. 103 ff. samt rättsfall i lageditionen under JB 12: 4.

i 1917 års FBL. Är det fråga om en tomt, som bildats genom fastställd tomtindelning, skall den över tomtindelningen upprättade kartan ligga till grund för bestämningen av tomtens gränser och dessa utsätts på marken och avfattas å tomtkarta vid tomtmättningsförrättning enligt reglerna i FBL 2 kap. Tomtkartan har vitsord sedan den vunnit laga kraft. Stundom är emellertid tomtindelningsskarta bristfällig och det visar sig vid tomtmätningen omöjligt att å marken erhålla de å kartan angivna måtten å tomtsidor och vinklar. Förrättningsmannen får då utstaka tomten i så nära anslutning till tomtindelningsskarta som förhållandena medgiva, och den över mätningen upprättade tomtkartan äger därefter vitsord⁴⁷. Beträffande av ålder bestående tomt vilken icke tidigare varit föremål för gränsbestämning, som kan tillerkännas vitsord, får hänsyn tagas till innehavet och till märken å marken. Stundom kunna dessutom upplysningar erhållas i tillgängliga handlingar och kartor, t. ex. förrättningshandlingar med karta från en jorddelningsförrättning, genom vilken tomten en gång utbrutits, privaträttsliga urkunder rörande överlåtelse av tomten eller inteckning däri etc.⁴⁸ 1932 års lag med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser avser ej gräns varom nu är fråga.

I fråga om stadsägor föreskrives i FBL 2: 13 att gränsbestämning må efter ansökan av sakägare äga rum enligt reglerna för tomter; dock skall gränsens bestämmande i vissa fall ske enligt JDL:s regler, varvid gränsutstakningen å marken får vitsord framför kartan.

Med fastighet i stad som är belägen vid en strand följer i allmänhet ej rätt till vattenområde. Så kan dock undantagsvis vara fallet, t. ex. i fråga om inkorporerade områden, i det en fastighet ej genom inkorporeringen går förlustig vattenområde som tidigare följt med fastigheten⁴⁹.

VI. Rörande gränsmärkens beskaffenhet och förfarandet vid utstakning av ägogräns lämnas närmare föreskrifter i mättningsförordningen^{17/12} 1920, vilken författning upphävt bestämmelserna i JB 12: 1—2.

§ 4. TILLBEHÖR TILL FASTIGHET⁵⁰

I. Genom lag^{24/5} 1895 ang. vad till fast egendom är att hänföra gavs för första gången i svensk rätt detaljerade föreskrifter om fas-

⁴⁷ *Grefberg* Lagen om fastighetsbildning i stad, s. 104.

⁴⁸ *Grefberg* a. a. ss. 102, 109, 114; Fsl. t. JB III s. 167.

⁴⁹ Fsl. t. JB III s. 166. Se rättsfall anf. i lageditionen under JB 12: 4, däribland NJA 1903 s. 399; 1907 s. 325; 1932 s. 114.

⁵⁰ Del I § 2 med hänvisningar; motiven till 1895 års lag i NJA II 1896 nr 1;

tighetsbegreppet även i vad avser »tillbehör» till fast egendom⁵¹. Nu gällande regler i ämnet innefattas i lag^{29/7} 1966 om vad som är fast egendom. Huvudstadgandet i 1 § innehåller att fast egendom är jord. Det tillägges, att av jorden bildas fastigheter och att särskilda bestämmelser gälla om fastighetsbildning. Övriga stadganden gälla frågan om vad som är tillbehör till en fastighet; spörsmålet om vad som rättsligen utgör tillbehör till fast egendom anses nämligen uppkomma först sedan fastighetsbildning skett. Tillbehören äro antingen omedelbara, som hänföra sig direkt till jorden, t. ex. byggnader, träd, industritillbehör (2 och 4 §§), eller också medelbara, som hänföra sig till byggnad, vilken i sin tur är omedelbart fastighetstillbehör (3 §). Genom lagen har alltså en gräns dragits mellan tillbehör till fastighet å ena sidan och självständiga lösa saker eller tillbehör till lös egendom å andra sidan. Såsom i annat sammanhang framhållits är en dylik legal definition av stort praktiskt värde, se Del I § 2. Lagstiftaren har genom densamma avgjort vad till fast egendom skall räknas, när situationer uppstå som kräva ett skiljande mellan olika rättsägares intressen. I vissa fall är definitionen att anse som en tvingande regel, t. ex. när den skall tillämpas för bestämmande av inteckningshavares rätt i avseende å den intecknade fastigheten eller överhuvud för bestämmande av olika intressenters rätt vid exekutiv försäljning av fastigheten. För andra fall åter kan definitionen vara till hjälp för parterna i ett avtal utan att de äro bundna att använda den, t. ex. vid brandförsäkring av fastighet eller vid uppgörandet av ett köpekontrakt till fast egendom. Ingenting hindrar att från brandförsäkringen uteslutas föremål som ha karaktären av tillbehör eller att vid överlåtelse av fastighet vissa legala tillbehör undantagas från köpet. Men såsom allmän tolkningsregel när avvikande föreskrifter ej i avtalet införts gäller, att »fastighet» tages i den legala betydelse som begreppet fått i 1966 års lag.

I utländsk lagstiftning förekomma ej sällan motsvarande regler. Enligt franska C. c. räknas som fasta saker (tillbehör) ej blott byggnader o. d. samt föremål som äro på visst sätt fästade vid en byggnad, utan även varjehanda uppräknade föremål med hänsyn till sin bestämmelse, t. ex. inventarier och husdjur å en jordbruksfastighet och även husdjur som lämnats av jordägaren till hans arrendator för fastighetens bruk. Tysklands BGB innehåller i sin

1909 års fsl. t. JB III s. 101 ff., 1947 års fsl. t. JB; 1960 års fsl. t. JB kap. 2; SOU 1963: 65; motiven till 1966 års lag i NJA II 1966 nr 1; *Westerlind* Vad som är fast egendom (1967). — Ang. rättsfall se lageditionen vid 1895 års lag.

⁵¹ Jfr i 1734 års lag BB 27: 10.

allmänna del vissa definitioner på »saker», »beståndsdelar» av en sak och »tillbehör» till en sak, varvid till saker räknas både fastigheter och lösöre. Tysk lag skiljer mellan »väsentliga beståndsdelar» och »Zubehör», bland vilka senare ingå sådana saker som t. ex. kreatur och inventarier å en lantegendom⁵², maskiner och redskap i en fabrik. Den rättsliga innebörden av begreppsbestämningen såvitt avser beståndsdelar anges i BGB § 93 på det sätt, att beståndsdelar av en sak ej kunna vara föremål för särskilda rättigheter. I schweizisk lag göres en liknande uppdelning i beståndsdelar och tillbehör. Reglerna förekomma i den avdelning som handlar om äganderätten och den rättsliga innebörden av begreppet beståndsdel anges i § 642 på det sätt att »den som är ägare till en sak har äganderätt till alla dess beståndsdelar». I den danska tinglysningsloven av 1926 ha upptagits regler som angiva vilka föremål som omfattas av panträtt i fast egendom.

Den svenska lagen upptager ej beståndsdelar såsom särskilt begrepp. Det har ansetts obehövt att särskilt nämna att t. ex. sand, sten, torv, lera, mineral äro beståndsdelar av fastigheten. Härvid märkes dock att en annan än fastighetsägaren — exempelvis en arrendator — kan ha en sakrättsligt tryggad rätt att tillgodogöra sig dylika beståndsdelar. Såsom omedelbara tillbehör till fastighet i allmänhet (d. v. s. annan fastighet än industrifastighet) uppräknas i 2 § hus, vattenverk och annan byggnad; ledning, stängsel och annan anläggning, som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk; på rot stående träd och andra växter; naturlig gödsel; samt vidare byggnad eller anläggning — utom elektrisk starkströmsledning⁵³ — 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 finns. För tillbehörsegenskap förutsättes i dessa fall i allmänhet ett mekaniskt samband med jorden. Byggnader, ledningar etc. skola vara anbragta på eller i den ifrågavarande fastighetens jord och de bli lös egendom om sambandet bryts. Ett undantag från kravet på mekaniskt sam-

⁵² Jfr ÄB 2: 1 i 1734 års lag: »Dock skiftas efter landsrätt den jord med boskap och åkerredskap som borgare å landet äger och efter stadsrätt frälsemans och bondes hus och tomt i staden.»

⁵³ Beträffande sådan ledning beredes genom lag ^{22/6} 1920 möjlighet att genom ett registreringsförfarande ernå anknytning till fastighet, där den elektriska huvudstationen finns. 1920 års lag reglerar exklusivt frågan huruvida kraftledningar som framgå över annans mark utgöra fast egendom. — Ett liknande undantag berör frågan om tillbehör till järnvägsfastighet, se härom lag ^{15/10} 1880.

band utgör byggnad eller anläggning utanför fastigheten som är avsedd för utnyttjande av servitut. Liksom själva servitutsrätten utgör ett slags bihang till äganderätten till den härskande fastigheten äro dylika föremål, avsedda för servitutets begagnande, tillbehör till fastigheten.

De medelbara tillbehören angivas i 3 § genom en definition jämte exemplifierande uppräknningar. Principen är 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. Att föremålet är ägnat för stadigvarande bruk för byggnaden eller byggnadsdelen innebär bl. a. att tillbehörsegenskapen inte följer av det subjektiva syfte som byggnadens ägare kan ha haft vid anskaffandet utan av ett objektvt ändamålssammanhang mellan föremålet och byggnaden eller byggnadsdelen. Tillbehöret skall vara typiskt för en byggnad eller byggnadsdel av ifrågavarande slag och normalt vara till nytta för varje ägare av fastigheten. I kravet på att byggnaden blivit »försedd» med föremålet ligger att detta anbragts i ett sådant direkt yttre samband med byggnaden som svarar mot ändamålsgemenskapen. De exempel som angivas hänföra sig dels till byggnad i allmänhet, dels till vissa huvudtyper av byggnader för speciella ändamål. I det förra hänseendet uppräknas viss fast inredning såsom avbalkning, hiss, värmepanna och element till värmeledning samt vidare andra typiska tillbehör såsom kamin, innanfönster, brandredskap och nyckel. Byggnader av speciella slag, för vilka givas exempel på tillbehör, äro bostad (badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling), butikslokal (hylla, disk och skyltfönsteranordning), samlingslokal, ekonomibyggnad till jordbruk och fabrikslokal (kylsystem och fläktmaskineri).

Den betydelsefullaste nyheten i 1966 års lag gäller de s. k. industri-tillbehören. Om dessa stadgas i 4 § att till fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet, hör utöver vad som följer av 2 och 3 §§ maskin och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Härifrån görs det undantaget, att fordon, kontorsutrustning och handverktyg ej höra till fastigheten.

Till skillnad från den nya lagen utgick 1895 års lag vid bestämmande av kategorin industritillbehör från att ett mekaniskt samband skulle finnas mellan föremålet och byggnaden. Till fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad hörde i allmänhet kraftledningar samt vidare »varje motor, maskin, kärl eller

därmed jämförligt redskap, som för sin användning kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett underlag». Denna definition ansågs vara dels svårtolkad och inte anpassad efter moderna tekniska och industriella förhållanden, dels onödigt restriktiv. Den lösa, flyttbara maskinparken vid en fabrik ingick ej i begreppet fast egendom och blev därför ej medräknad i vad som är föremål för fastighetsinteckning. Över huvud taget har bestämmningen av industritillbehören sin största betydelse med hänsyn till möjligheten att belåna industriell utrustning genom fastighetsinteckning. Maskiner, motorer och redskap av skilda slag, som användas inom industrier, representera ofta mycket stora kapitalvärden och behöva därför kunna utnyttjas som kreditunderlag. Därvid har fastighetsinteckningen vissa fördelar framför företagsinteckningen. Nya lagen tar vid gränsdragningen mera sikte på föremåls ändamålsbestämning. Kretsen av industritillbehör har vidgats. Avgörande vikt fästes vid samhörigheten mellan en fabriks ändamålsinriktning med hänsyn till en viss verksamhet och maskinerna eller vad som kallats för det »inre sambandet». Det är här icke såsom beträffande medelbara byggnadstillbehör (3 §) fråga om ett samband med det huvudsakliga ändamål, för vilket lokalen blivit inrättad, utan om föremåls betydelse för den speciella produktion som bedrives. Med industriell verksamhet avses i 4 § 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. Men inte blott fabriksindustri avses utan även produktion i mindre lokaler, t. ex. källare i hyreshus. I föremålets ändamålsbestämning ligger, såsom också framgår av lagtexten, att dess användning skall vara koncentrerad till fastigheten i fråga, men detta hindrar inte att föremålet i mindre utsträckning kommer till användning utanför fastigheten, t. ex. på en angränsande fastighet inom samma fabriksområde. De extensiva reglerna om industritillbehör ge alltså upphov till vissa gränsdragningsproblem. Särskilda exekutiva regler ha också varit nödvändiga⁵⁴.

Såsom nämnts utgöra reglerna om industritillbehör en komplettering av bestämmelserna i 2 och 3 §§. Beträffande en och samma fastighet kan det finnas tillbehör enligt alla tre lagrummen: allmänna omedelbara fastighetstillbehör (byggnader, träd etc.) enl. 2 § medelbara tillbehör anknyttande till en byggnads eller lägenhets huvudsakliga användning (t. ex. uppvärmningsanordningar, kylsystem)

⁵⁴ SOU 1966: 7.

enl. 3 § samt de speciella omedelbara tillbehören till fastighet där industriell verksamhet bedrives, 4 §.

II. Såsom tillbehör beskrivas alltså i lagen vissa föremål, som stå i antingen visst mekaniskt samband med fastigheten eller ock viss ändamålsgemenskap med byggnad eller på fastigheten bedriven verksamhet. Uppställandet av tillbehörsbegreppet har emellertid skett på den grund, att man velat knyta vissa rättsverkningar vid tillbehörsegenskapen. Vilka dessa rättsverkningar äro, har ej direkt uttalats. Men tankegången har varit den att tillbehör skola med huvudsaken bilda ett enhetligt rättsobjekt, så att rättsliga transaktioner angående huvudsaken skola omfatta även tillbehören. Äganderätt till fastighet skall sålunda innefatta även fastighetens legala tillbehör. En självständig sakrätt i ett tillbehör kan regelmässigt ej stiftas på annat sätt än genom tillbehörets skiljande från sambandet med fastigheten; denna sistnämnda regel är utsagd i lagens 8 §. Den som har inteckning i en fastighet och blir nödsakad att framtvunga fastighetens exekutiva försäljning, skall ej behöva riskera att de föremål, som enligt lag äro tillbehör, finnas med äganderätt tillhöra annan än fastighetsägaren och sålunda vara undandragna den exekutiva försäljningen. Av särskild betydelse är ock den förenkling i rättsreglernas avfattning som nås genom ett generellt lagstadgande om vad med tillbehör förstås.

Den nu angivna tankegången har indirekt kommit till uttryck i föreskrifterna angående undantag från de huvudregler som uttala vad med tillbehör skall förstås. Föremål som motsvara den givna beskrivningen på tillbehör skola i visst undantagsfall icke bilda ett med fastigheten enhetligt rättsobjekt.

Undantagen äro huvudsakligen följande:

1) Enligt 5 § första stycket skall föremål, som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten, ej höra till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand. Detsamma gäller föremål, som enligt 4 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde det. Under det att 2—4 §§ utgå ifrån normalfallet att fastighet och föremål äro i samma ägares hand, regleras alltså i 5 § fall av inkongruens i äganderätten. Föremål som en hyresgäst eller arrendator tillfört fastigheten under förhållanden som, om det gjorts av ägaren, skulle ha medfört att föremålet blivit tillbehör, bevarar sin egenkap av lös egendom, om icke antingen fastighetsägaren förvärvar

föremålet eller nyttjanderättshavaren förvärvar fastigheten⁵⁵. En hyresgäst eller arrendator eller boställshavare, som inmurat ett föremål i byggnaden eller uppsatt kamin eller kakelugn eller anskaffat annat dylikt »tillbehör», äger vid sin avflyttning föra det med sig mot skyldighet att reparera eller ersätta skada, som kan ha orsakats å fastigheten genom infogandet eller borttagandet. Nyttjanderättshavarens äganderätt består även gentemot ny ägare till fastigheten såvida han alltså är i besittning av sin lägenhet. Även om nyttjanderättshavaren avflyttat och försummat bortföra föremålet i fråga, torde en ny ägare till fastigheten ej kunna påstå godtrosvärk till »tillbehören» enligt de för lösören gällande regler⁵⁶. Beträffande åter föremål, som tillförts fastigheten av fastighetsägaren utan att han ägde det (han kan t. ex. ha förhyrt det eller köpt det under äganderättsförbehåll), gestalta sig förhållandena olika för skilda fall. Är föremålet sådant, som enligt 4 § kan vara industritillbehör, gäller den nyssnämnda regeln även i detta fall. Men om det av annan ägda föremålet kan utgöra tillbehör enligt 2 eller 3 §, blir det genom att av fastighetsägaren tillföras fastigheten tillbehör till denna. Sistnämnda regel är grundad på långvarig rättspraxis; den beträffande industritillbehören gällande motsatta principen är en nyhet i 1966 års lag, motiverad av de ifrågavarande föremålets ekonomiska betydelse och vikten av att kredithandel med dem möjliggöres. Om ett föremål, tillhörande annan än fastighetsägaren, enligt vad nu sagts blivit tillbehör enligt 2 eller 3 § genom att av fastighetsägaren tillföras fastigheten, innebär detta att ägaren ej kan rikta sakrättsligt anspråk mot tredje man på att återfå föremålet. Om detta är sålt till fastighetsägaren under äganderättsförbehåll, kan säljaren ej heller obligationsrättsligt gentemot köparen göra förbehållet gällande, 6 §.

2) Företagsinteknad egendom, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren och sedan kommit i samma ägares hand som fastigheten, skulle enligt huvudregeln bli tillbehör, vilket skulle komma att medföra att egendomen icke vidare häftade för företagsin-

⁵⁵ En byggnad måste stundom, oaktat den ligger å annans mark, räknas såsom tillbehör till fast egendom, t. ex. om en jordägare vid skifte fått sig ålagt att flytta en byggnad till annat område som tilldelats honom, men ännu ej verkställt flyttningen, jfr t. ex. NJA 1920 s. 32; 1922 s. 282. Jfr ock ang. gemensam brandmur *Ernberg* i Statsv. T. 1935 s. 203.

⁵⁶ Se Del I § 17 B samt *Almén* i SvJ 1918 s. 19 och Köp II § 59 not 10 a; *Undén* i SvJ 1921 s. 18; *Karlgrén* ib. 1937 s. 387 och 1941 s. 467; *Agell* i SvJ 1965 s. 225. Rättsfall i SvJ 1916 s. 302 och 1941 rf. s. 21; NJA 1933 s. 447.

teckningen. Till skydd för inteckningshavaren har en undantagsbestämmelse införts i 5 § andra stycket.

3) Byggnad, stängsel och annan anläggning kan vara tillbehör till tomträtt, vattenfallsrätt, åborätt eller gruva i stället för att räknas som ett med jordområdet enhetligt rättsobjekt, se 1966 års lag 7 §, lag om nyttjanderätt till fast egendom 4: 5, 9, lag 4/6 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord 4 §. Även för det fall att jordägare har äganderätt till dylik anläggning, räknas den ej som tillbehör till jorden.

Meningen är att 1966 års lag skall infogas som ett särskilt kapitel i en blivande ny jordabalk.

§ 5. PUBLICITETSPRINCIPEN

I. Såsom i Del I § 8 framhållits, har beträffande lösören ändring i rättsläget stundom gjorts beroende av åtgärder, som äro ägnade att göra den avsedda rättsändringen skönjbar utåt, göra den offentlig eller publik. Vanligen är det i fråga om lösören *besittningsförhållandet* som får tjäna detta syfte. Särskilt har i olika rättsliga situationer en ändring i besittningsläget genom sakens överlämnande eller övergång i annans besittning tillagts rättsliga verkningar, en regel som kan betecknas såsom traditionsprincipen, Del I § 9. Mera sällan tillgodoses publicitetskravet såvitt gäller lös egendom genom ett inskrivningsförfarande, Del I § 4. Det förekommer dock en inskrivning av rätt till lösöre, särskilt vid stiftande av säkerhetsrätter, t. ex. inteckning i fartyg, inteckning i jordbruksinventarier, företagsinteckning. Även registreringen av de s. k. lösöreköpen enligt 1845 års förordning kan i detta sammanhang nämnas.

I fråga om fastigheter har ändring i besittningsförhållandet endast i undantagsfall någon uppgift såsom betingande ändring i rättsläget, medan i stället ett utvecklat *inskrivningssystem* tillgodoser publicitetskravet. I särskilda fall tillmätas dock besittningsläget rättslig betydelse även i avseende å rättigheter som hänföra sig till fastighet. Såsom exempel må nämnas nyttjanderättslagens bestämmelser om den förstärkning i rättsläget, som kan inträda för arrendator och hyresgäst genom tillträde till den arrenderade fastigheten eller den hyrda lägenheten, se nyttjanderättslagen 1: 3, 2: 28 och 3: 28. Vilka motiv det är som föranlett detta hänsynstagande till besittningsförhållandet må i detta sammanhang lämnas därhän. Såsom ett annat exempel kan nämnas den grundsats i förordningen om tjuguarig

hävd, som uppställer såsom en av förutsättningarna för vinnande av hävd en oavbruten besittning av fastigheten under hävdetiden. Dock märkes att den »ägarebesittning» varom här stadgas ej med nödvändighet innebär besittningsläge i betydelsen av »omedelbar» besittning. Vidare förekommer att i händelse av tvist om äganderätten till en fastighet innehavaren därav är legitimerad att föra talan för fastigheten, Int.F 18 § 2 mom., JDL 3: 12.

Bestämmelser av denna art utgöra i varje fall enstaka undantag. I regel är det *lagfarten*, *inteckningen* eller annat inskrivningsförfarande som i fråga om fastigheter motsvarar vad traditionen eller besittningsläget betyder vid sakrättsförvärv som hänföra sig till lösören.

II. I fråga om rättigheter som avse fast egendom har i Sverige liksom i många andra länder utbildats ett noggrant utformat inskrivningsväsende⁵⁷. Rättigheterna inskrivas i offentliga urkunder och inskrivningen har mer eller mindre vittgående rättsverkningar. I åtskilliga avseenden har inskrivningen eller ett visst led i inskrivningsproceduren såsom nyss nämnts en uppgift motsvarande traditionens vid sakrättsförvärv som hänföra sig till lösören.

Inskrivningsförfarandet brukar framför allt motiveras såsom ett uttryck för publicitetsprincipen. Genom inskrivningen skall tillgodoses det viktiga intresset av att ändringar i avseende å sakrätter till fastigheter bringas till allmän kännedom. I 1930 års sakkunnigutredning i detta ämne uttalas sålunda att rättsförvärv rörande fast egendom icke skulle utan de svåraste olägenheter kunna ske därest det saknades ett rättsligen ordnat förfarande genom vilket rättsförändringarna bragtes till tredje mans kunskap. »Utan dylik publikation skulle all trygghet i rättsinnehavet försvinna och all ekonomisk samfärdsel på förevarande område råka i upplösningstillstånd»⁵⁸.

Historiskt sett torde emellertid även andra faktorer ha i väsentlig mån medverkat till inskrivningsväsendets införande. Det moderna inskrivningsväsendet är en följdriktig utveckling av de rättsregler om offentlighet och solennitet vid transaktioner rörande fastigheter som nästan överallt varit rådande redan på relativt primitiva utvecklingsstadier⁵⁹. Bland de syften som bidra till nämnda reglers upprätthållande torde i främsta rummet böra nämnas önskemålet

⁵⁷ Ang. dess historiska utveckling intill nutiden se *Nordling Lagf.*; Fsl. t. JB II Bilagor s. 545, 564; *Wrede-Caselius* § 14.

⁵⁸ Betänkande med förslag till lag om handläggning av inskrivningsärenden m. m. (SOU 1930: 29) s. 1.

⁵⁹ Se ang. det följande i sht *Vinding Kruse* Tinglysning.

att trygga bevisningen av dessa viktiga rättshandlingar. I sammanhang härmed står att offentligheten betytt en viss garanti för rättsförvärvens giltighet med hänsyn till parternas personer och deras behörighet att företaga rättshandlingen m. m. Slutligen blev tredje man, i äldre tid framför allt lösningsberättigad släkting, varskodd om rättshandlingen, och den offentliga proceduren kunde utformas till ett »uppbud» eller överhuvud ett förfarande med preklusiva verkningar, varigenom å andra sidan rättshandlingen, därest invändning ej framställdes eller ej godkändes, fick mera definitiv och orubblig karaktär.

Om inskrivningsväsendets uppgift i nutiden kan sägas att det skall skapa ordning, översiktlighet och möjlighet till kontroll inom de rättsförhållanden som röra fast egendom ävensom göra dem offentliga. De allmänna intressen som hänföra sig till den fasta egendomen inom landet kräva ett inskrivningsväsende, omhänderhaft av offentlig myndighet. Den enskilde som vill inlåta sig i rättshandling angående fastighet skall kunna förvissa sig om vilka rättigheter gälla i fastigheten. Ett praktiskt ordnat inskrivningsväsen är av den största betydelse för trygghet i fastighetsomsättningen och vid förvärv av begränsade sakrätter i fast egendom. Alldeles särskilt är inskrivningens lämpliga anordnande ett villkor för en utvecklad fastighetskredit. Kan kreditgivare icke på förhand med noggrannhet bedöma vilka konkurrerande rättigheter belasta fastigheten eller nödgas han räkna med överraskningar i fråga om en intecknings giltighet eller dess plats i prioritetsordningen eller riskerar han överhuvud förluster på grund av brister i inteckningsförfarandet och i fastighetsbokföringen, skall uppenbarligen fastigheten te sig mindre lockande som pantobjekt.

Inskrivningsväsendet kan tänkas så ordnat att inskrivning i fastighetsbok är *betingelse* för stiftande av en rätt eller för annan ändring i rättsläget rörande en fastighet. Med ett sådant system utgör fastighetsboken en uttömmande och tillförlitlig urkund, varur envar kan erhålla säker kännedom om alla vidkommande rättigheter. Inskrivningen har konstitutiv betydelse. En dylik långt driven formalisering av alla rättsförvärv rörande fastigheter är dock förenad med avsevärda olägenheter och torde ingestädes ha med full konsekvens genomförts. Systemet kan i skilda hänseenden modifieras och ändock — såsom det tyska inskrivningsväsendet — i stort sett bygga på principen om inskrivningens konstitutiva betydelse för stiftande av sakrätter till fast egendom. Härvid tillerkännes fastighets-

boken tillika *publica fides*, offentlig trovärdighet. Tredje man som inlåter sig i en rättshandling rörande en fastighet kan förlita sig på att bokens innehåll är *riktigt* (»positiv publica fides») och *uttömmade* (»negativ publica fides»).

Inskrivningsväsendet kan ock vara anordnat så att inskrivningsåtgärden tillägges rättslig betydelse endast i vissa särskilda avseenden, medan i princip rättsförvärv angående fastighet äro bindande utan inskrivning. I den nya inskrivningslagstiftningen i Danmark och Norge har fastighetsboken sålunda i stor utsträckning tillerkänts såväl positiv som negativ publica fides. Den som genom avtal i god tro förvärvar en rätt från en enligt fastighetsboken behörig ägare skall icke drabbas av förlust på den grund att fångesmannen felaktigt inskrivits såsom ägare. I regel utgör inskrivningen en grund för godtrostsförvärv, men i några fall tillgodoses förvärvarens intresse i stället genom en penningersättning från statsverket. Tinglysning är i regel nödvändig för att rättigheter till fast egendom skola erhålla sakrättsligt skydd.

Själva proceduren kan ock i ett sådan system ha sin tyngdpunkt i ett förfarande inför rätten eller domaren eller i myndighetens protokollförda eller eljest offentliggjorda beslut, medan införandet i fastighetsbok blir en senare bokföringsåtgärd utan särskild rättsverkan. Men även om fastighetsbokens betydelse i ett dylikt system minskas och det kronologiskt förda protokollet blir huvudurkund, är sättet för fastigheternas registrering och fastighetsbokens anordning av synnerlig praktisk vikt.

Vad angår de materiella verkningarna av inskrivningen, är enligt svensk rätt domarens beslut angående »inteckning» av konstitutiv betydelse såvitt angår stiftande av panträtt. I övrigt fall äro rättsverkningarna av inskrivningsåtgärd begränsade till i huvudsak *prioritetsverkan* vid stridiga rättsförvärv samt *legitimerande verkan* i vissa lägen. Däremot är ett rättsförvärv för sin *giltighet* icke beroende av inskrivning. För äganderättens övergång är sålunda lagfarten icke ett villkor. Ej heller är meddelad lagfart garanti för den förvärvade äganderättens giltighet. Principen om fastighetsbokens »offentliga trovärdighet» har överhuvud icke vunnit erkännande i gällande svensk rätt. Den som i tillit till fastighetsboken förvärvat äganderätt eller en begränsad rätt till fastigheten genom avtal med den som vunnit lagfart såsom senaste ägare, kan icke desto mindre gå förlustig sin rätt.

Den med nuvarande system förbundna risken att en verkställd inskrivningsåtgärd underkännes såsom felaktig motväges i viss mån

av att inskrivningsdomaren skall pröva de rättsliga förutsättningarna för begärd inskrivning, en grundsats som brukar kallas *legalitetsprincipen*. Denna prövning är icke inskränkt till de ingivna handlingarnas formella riktighet utan omfattar i princip alla omständigheter rörande rättshandlingen och dess giltighet. Ehuru såsom nyss anförts denna prövning icke är definitiv, i det rättegång kan senare anställas angående giltigheten av rättighet varå lagfart eller inteckning beviljats, erbjuder dock den förutgående prövningen relativt stor trygghet för riktigheten av verkställd inskrivning. Legalitetsprincipens tillämpning kan därför sägas i viss utsträckning giva ersättning för den publica fides, som de svenska fastighetsurkunderna sakna.

Domarens prövning av de legala förutsättningarna för en inskrivning ökas i effektivitet därest fastighetsbokföringen är ordnad på ett överskådligt och tillförlitligt sätt. Härutinnan har i Sverige mycket brustit i vad angår landsbygdens fastigheter, innan det nya jordregistret upplades. Numera är sörjt för att fastighetsbokföringen även på landsbygden kan ske med tillbörligt iakttagande av *specialitetsprincipen*, dvs. den grundsatsen att fastighetsböckerna tydligt och överskådligt angiva för varje fastighetsenhet de rättsförhållanden som hänföra sig till fastigheten. Under de senaste decennierna ha på landet nya specialiserade fastighetsböcker, grundade på jordregistret, blivit upplagda. I dessa för lagfart och inteckning gemensamma fastighetsböcker skall för varje registerfastighet finnas särskilt upplägg, varigenom överskådligheten av fastigheten berörande rättsförhållanden väsentligt ökas. Det får dock betraktas som ett önskemål att de reformer, som i Sverige successivt genomförts beträffande fastigheternas registrering och fastighetsböckernas anordnande, erhålla sitt komplement i en lagstiftning varigenom grundsatsen om fastighetsbokens publica fides upptages i ungefärligen samma omfattning som enligt dansk och norsk rätt.

§ 6. BESITTNINGSSKYDD

De grundläggande reglerna om besittningsskydd för vilka redogörelse lämnats i Del I § 6, gälla även i avseende å fastighet, ehuru den nya brottsbalken trätt istället för strafflagen. Besittningskränkning straffas såsom «egenmäktigt förfarande» och restitution av besittningen kan erhållas ej blott efter talan inför domstol utan även medelst det summariska förfarandet inför överexekutor. Alltjämt

kvarstår även ett ålderdomligt stadgande i ämnet i JB 18 kap., men detsamma har näppeligen något tillämpningsområde vid sidan av straffbestämmelserna angående åverkan samt brottsbalken 8:8—11⁶⁰.

Angående besittningsprocessen (possessorisk process) finnes ett stadgande i nya RB 15:4. En äldre bestämmelse i BB 10:6 har upphävts genom prom.lagen till Nya RB, 2 §.

Det är tydligt, att *besittningsläget* i avseende å jordområden ofta skall vara föga markerat. Om en jordägare inhägnat ett gränsområde eller vidtagit andra åtgärder därå i tro att marken tillhörde honom, men med överskridande av en gräns som dittills i praktiken respekterats, blir åtgärden straffbar såsom egenmäktigt förfarande; så ock t. ex. om dylika åtgärder vidtagits efter det grannen tidigare hade genom liknande åtgärder markerat sin uppfattning att området i stället tillhörde honom⁶¹. Däremot är den förstnämndes åtgärd icke straffbar besittningskränkning om grannen icke på något sätt ådaga-lagt sitt anspråk att äga området. En ren besittningskränkning, företagen av en person som trott sig vara ägare till området men insett att besittningen icke tillkom honom eller som saknat tillägnelseav-sikt, straffas icke som stöld eller åverkan utan regelmässigt som egenmäktigt förfarande⁶².

De vanligaste fallen av besittningskränkning i avseende å fastighet torde vara ägares tilltag att utestänga hyresgäster från förhyrda lägenheter eller att utan myndighets anlitande vräka hyresgäster på grund av utebliven hyresbetalning. Ägaren straffas för dylik besittningskränkning, »självtäkt», oavsett om tilläventyrs hyreskontraktet medgiver vräkning utan myndighets anlitande⁶³. I vad mån reglerna om jordägares och hyresvärds retentionsrätt innefatta inskränkningar i arrendators och hyresgästs besittningsskydd, se Del I § 7.

Såsom exempel på besittningskränkning kan ock nämnas det fall, att någon tar väg över annans fastighet, i tro att han har rätt därtill men mot ägaren-besittarens förbud, eller under samma förutsättningar leder bort vatten från den andres fastighet eller fiskar i hans fiskevatten eller avmejar gräs å hans äng. Överhuvud föreligger besittningskränkning när en person i något avseende egenmäktigt

⁶⁰ Fsl. t. JB III s. 238; *Undén* Om hyresgästs besittningsskydd (1913) s. 17; jfr LagU utl. nr 7 vid 1884 års RD.

⁶¹ NJA 1923 s. 136.

⁶² *Undén*, a. st. Se brottsbalken 8:8,9.

⁶³ NJA 1883 s. 282; 1889 s. 161; 1890 s. 302; 1896 s. 185; 1897 s. 120 (plenium); 1901 s. 150; 1908 s. 550; 1913 s. 108; 1933 ss. 229, 354. Se ock Del I § 6.

tillvällar sig nyttjandet av en fastighet som hittills innehafts och nyttjats av någon annan. Huruvida intrånget stöder sig på en verklig eller blott inbillad rätt, är utan betydelse för tillämpningen av reglerna om besittningskränkning. Han hade bort göra gällande sitt anspråk på rättslig väg i stället för att egenmäktigt undantränga den hittillsvarande besittaren från nyttjandet ⁶⁴.

⁶⁴ Se t. ex. JA XXXI s. 173 (avledande av vatten) och s. 558 (bärgande av foder), NT 1869 s. 140; NJA 1880 s. 245 (plöjning); 1883 s. 444; 1885 s. 307 (fiske); 1896 s. 249 (besittningstagande av markområde); 1897 s. 246; 1901 s. 515; 1902 s. 68; 1910 s. 286 (fiske). Se ock rättsfall anförda i lageditionen vid UL § 191.

ÄGANDERÄTT

Kap. I. *Äganderättens begrepp och innebörd*

§ 7. ÄGANDERÄTTENS BEGREPP

I. Angående äganderättens begrepp hänvisas till vad i annat sammanhang uttalats, se Del I § 10¹.

Ehuru i allmänhet äganderättsinstitutet framstår såsom skarpt avgränsat mot de typiska formerna av begränsade sakrätter, förekomma i avseende å rätt till fast egendom övergångsformer mellan

¹ *Lundstedt* har i Obligationsbegreppet II kritiserat den beskrivning på äganderätten, som givits i Sakrätt I. Utan att här ingå i diskussion av L:s begreppsanalys, hänvisar jag till mina uppsatser Några synpunkter på begreppsbildning inom juridiken (i Festskrift tillägnad Axel Hägerström, 1928) och Några reflexioner om termen gällande rätt (i T. f. R. 1933). — Då L. t. ex. a. a. s. 114 yttrar: »Undén tror ju att äganderätten innebär ett en person 'enligt gällande rätt har vissa befogenheter i avseende å tinget'», må endast anmärkas att L. emellanåt tillåtit sig beskrivningar av äganderätten som äro helt identiska med den av honom kritiserade, se t. ex. Kritik av nordiska skadeståndsläror i T. f. R. 1923 s. 120: »I själva verket betyder äganderätt till en sak intet annat än att en mängd olika befogenheter i avseende å densamma tillkommer en person, ägaren, samt att andra personer i allmänhet äro uteslutna från att utan den förres medgivande tillgodogöra sig sakens nytthet.» På ett annat ställe i samma skrift kompletteras beskrivningen med hänvisning till gällande rätt. Det heter nämligen (s. 139) att svaret på frågan vilka befogenheterna äro naturligtvis är »uteslutande att hämta ur innehållet av de rättsregler, som konstituera befogenheterna». — Se även i detta ämne *Alf Ross* Ejendomsret og Ejendomsövergang.

I sitt omfattande verk Ejendomsretten I—V har *Vinding Kruse* förordnat en revision av äganderättsbegreppet bl. a. i det avseendet att begreppet utvidgas till att omfatta även vad enligt gängse systematik räknas till immateriella förmögenhetsrätter, begränsade sakrätter och fordringsrätter. Samtidigt vill förf. dock för de sista två kategorierna behålla en systematisk särställning såsom »medelbara» äganderätter. Såsom äganderätter skulle alltså räknas allt vad man enligt svensk rätt betecknar såsom »egendom» vid användningen av indelningen fast och lös egendom.

äganderätt och vissa nyttjanderätter av perpetuell karaktär. Såsom exempel kan nämnas den nyligen avlysta fideikommissrätten, till fast egendom som i lag och praxis behandlats såsom äganderätt, ehuru innefattande mindre vidsträckt förfoganderätt än den typiska äganderätten, se nedan § 21. Ett annat exempel är den besittningsrätt till grund i stad, som avses i 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra, § 5 ^{1a}. Innehavaren av dylik »ofri tomt» intager i skilda avseenden samma ställning som en ägare, se nedan § 22. Staden anses dock ha ett slags överäganderätt, yttrande sig i rätt till tomtören och i lösningsrätt vid överlåtelse. Ur systematisk synpunkt vore det i och för sig inget hinder att beteckna en dylik besittningsrätt såsom äganderätt, inskränkt genom stadens lösningsrätt och graverad med en ränta till staden, men en sådan systematisk behandling av rätt till ofri tomt är icke den brukliga. En ständig besittningsrätt till vattenområde förekommer även, se ovan § 2 om vattenverk som hänföras till fast egendom. Vidare kan nämnas stadgad åborätt till kronojord, en perpetuell och ärftlig nyttjanderätt, som dock är mer avgränsad från äganderätt än nyssnämnda besittningsrätt till tomt eftersom åborätten icke i inskrivningshänseende likställes med äganderätt. Av samma skäl är den moderna åborätt, som införts genom lagen ^{4/6} 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord, till sin juridiska struktur skild från äganderätt ^{1b}.

Frälseränta behandlades enligt 1895 års lag såsom fast egendom, se ovan § 2. Enligt teorin om den »delade äganderätten» har ock under äldre tid ränterätten betraktats såsom ett slags äganderätt, »ränteägaren» ansågs såsom innehavare av en överäganderätt till den räntepliktiga jorden liksom kronan ansågs ha överäganderätt till skattejord, jfr här nedan under III. I senare tid har frälseräntan betraktats såsom en begränsad sakrätt av typen reallast.

II. När 1734 års lag tillkom, hade ännu den kamerala indelningen av de enskilda fastigheterna å landet i frälse- och skattejord den största betydelse. Väl avsåg denna indelning i främsta rummet jordegendomens ställning i skattehänseende. Men jordens kamerala natur hade även privaträttslig betydelse i det ägare av frälsejord var privilegierad i olika avseenden i förhållande till skattebonde. Åtskilliga bestämmelser i byggningsbalken, som härutinnan icke medförde ändring i äldre rätt, gjorde skillnad mellan frälse- och

^{1a} Stadgandet gäller alltjämt enl. övergångsbest. t. 1966 års lag om vad som är fast egendom.

^{1b} 1926 års lag har upphävts från ^{1/1} 1969 men gäller alltjämt åborätt som då består.

skattejord i fråga om ägarens dispositionsrätt över jorden, se nedan § 8. Skiljaktigheterna i rättsläge mellan ägare av frälsejord och ägare av skattejord voro vid tiden för lagens tillkomst så betydande att det var omtvistat huruvida skattebondes rätt överhuvud borde karakteriseras såsom äganderätt och icke snarare såsom en ärftlig besittningsrätt (nyttjanderätt) till jord, som ägdes av kronan ².

Väl bekant är den skarpa strid om skattebondes äganderätt som uppblossade mellan bonde- och frälseståndet vid 1731 och 1734 års riksdagar i anledning av ett förslag att i kapitlet om jakträtt i byggningsbalken förbjuda skattebonde att jaga ädlare villebråd å sin mark ³.

Det är i och för sig inte förvånande att växlande uppfattningar gjorde sig gällande om kvaliteten av skattebondes rätt till sin jord. Begreppet äganderätt hade icke den bestämda betydelse som i nutidens juridiska språk. Terminologien var ock skiftande. Skattebondes rätt till jorden benämndes ofta med andra ord än äganderätt, t. ex. bördsrätt ⁴, skatterätt, skattemansrätt. För kronans rätt i avseende å skattejord begagnades ofta ordet ränterätt eller ränteägarerätt, med hänseende på den kronan tillkommande rätten till grundskatt eller »ränta». Den skillnad, som i nutidens juridiska systematik göres mellan en offentligrättslig skatt å jorden och en privaträttslig avgift (»avrad», arrende), iaktogs icke med samma noggrannhet under 1600- och 1700-talen. Beteckningen »ränta» kunde innefatta båda lagen. Men framför allt voro de privilegier, som frälseståndet förskaffat sig i fråga om frälsejord — och som bestodo såväl i frihet från vissa gärdar och i exklusiv rätt att förvärva och besitta frälsejord som även i friare dispositionsrätt över jorden i skilda avseenden — så betydande att skattebondes rättsläge i förhållande till den ställning som intogs av ägaren till frälsejord med fog kunde uppfattas såsom varande av en lägre kvalitet.

I juridisk teori och i myndigheters och domstolars praxis togo sig dessa olikheter emellan de båda jordnaturerna enligt då gällande rätt uttryck i skilda juridiska konstruktioner. En sådan konstruktion var såsom ovan antytts karakteriseringen av skatteböndernas rätt såsom en ärftlig besittningsrätt eller nyttjanderätt varvid kro-

² Se dock redan 1695 års förslag till jordabalk, *Sjögren* IV s. 193: »Trehanda slags självägande jord är å landet, krone, frälse och skatte.»

³ *Östergren* Twisten om ägande- och nyttjanderätten till skattejord . . . hos 1731 och 1734 års ständer, Lund 1896.

⁴ Härmed bör ej förväxlas bördsrätt i betydelsen av bördemans lösningsrätt till jord, som såldes utom börd, se nedan § 18.

nan uppfattades såsom ägare⁵, en ståndpunkt som framfördes från flera håll ännu så sent som under behandlingen i riksdagen av 1734 års lag. En annan besläktad konstruktion, som fortlevat ända in på 1800-talet, var »den delade äganderätten», se nedan under III. Kronan såsom »ränteägare» betraktades därvid såsom innehavare av »dominium directum» till skattejorden, medan skattebonden visserligen också hade äganderätt men en sådan av lägre kvalitet, »dominium utile».

Hur än skattebondens rätt till jorden juridiskt konstruerades, är det givet att bestämmelserna i jordabalken i 1734 års lag om laga fång, lagfart, in-teckning, klander, urminnes hävd m. m. voro tillämpliga såväl å rättsförhållanden avseende frälsejord som å rättsförhållanden rörande skattebondes jordegendom. Vad angår in-skränkningarna i skattebondes dispositionsrätt över jorden, vilka föranlett tvekan om dess rättsliga klassificering, bortföll de så småningom. Genom 1789 års privilegieutjämning erkändes uttryckligen att skattebondes dispositions- och äganderätt till skattejorden var lika fri och fullständig som frälsemannens till frälsejorden.

Efter grundskatternas avskrivning under senare delen av 1800-talet har betydelsen av de olika »jordnaturerna» så gott som alldeles upphört. De kamerala beteckningarna, som kvarstått i jordeböckerna och i fastighetsböckerna, ha före jordregistrets färdigställande kunnat emellanåt underlätta fastigheternas individualisering.

III. I den systematiska framställningen av civilrätten, som *Nehrman* utgav några år före tillkomsten av vår allmänna lag, framhöll han att de i äganderätten ingående befogenheterna kunde finnas hos en ägare allena eller vara fördelade mellan flera, och härvid stundom på lika och stundom åter på olika sätt. Härav hade de olika slags dominia sitt ursprung. »Dominium plenum» kallades en full äganderätt, när proprietas var indivisa, i annat fall förelåg »dominium minus plenum» eller ofullkomligt ägandevälde. Därefter utvecklade *Nehrman* den tidens bekanta lära om »den delade äganderätten»⁶. Vid ofullkomligt ägovälde hade en ägare *dominium direc-*

⁵ *Almqvist* Om ärftlig besittningsrätt till jord (1929) s. 126 f.

⁶ *Nehrman* Jur. prud. civ. s. 121. Samma konstruktion hos bl. a. *Botin* Beskrifning om svenska hemman och jordagods (1755—56) II s. 1 f.; *L. J. Rabenius* Lärobok i svenska kamerallagfarenheten 2 uppl. (1832) I s. 126, 148 f. Se för övrigt bl. a. *Dahlberg* i Ek. T. 1905 s. 67; *Ekeberg* Frälseränta s. 10; *Kuylenstierna* Om rekognitionsskogar (1916) s. 8 ff.; *Bergman* Översikt av svensk rättsutveckling (1918) s. 45; *Wrede-Caselius* § 19; *Thomson* Grundskatterna s. 63, 84 ff.; *Almqvist* a. a. s. 128 not 7 och i *Minnesskrift* II s. 98 ff. — I sist anförda arbete

tum, en annan *dominium utile*. Det förra slaget av äganderätt tillkom den, »som lämnat nyttan åt en annan och förbehållit sig största delen av proprietate, jämte någon viss erkänsla och avgift samt rättighet att få det åter vid vissa tillfällen». *Dominium utile* tillkom den som fått »ej allenast nyttan utan ock en del av äganderätten» för sig och sina arvingar, emot någon viss erkänsla och avgift. Såsom exempel på förhållandet mellan *dominium utile* och *directum* nämndes skattebondes rätt (dom. utile) och kronans rätt (dom. directum) till skattejord.

Nehrman tillade, att dessa voro samägare, »men på olika sätt». När flera ägde ett ting på lika sätt, kallades det »*dominium commune*» eller »*cummunio positiva*». Såsom exempel på dylik samäganderätt anfördes det fall, att flera ärvt en egendom. Här föreläge ett bland flera ägare fördelat ägovälde. Även fideikommiss räknades för övrigt av Nehrman till denna sistnämnda typ av delad eller gemensam äganderätt.

Läran om den delade äganderätten i först angivna bemärkelse hade flera rötter⁷. Angående den dogmhistoriska utvecklingen av läran ha olika uppfattningar gjort sig gällande. Det synes i varje fall vara ådagalagt i fråga om den svenska rättsutvecklingen att *dominium utile* under ett äldre skede avsåg sådana rättsinstitut, som närmast motsvarade det romerska *emphyteusis*, dvs. ärftlig besittningsrätt till jord (ex. besittningsrätt till s. k. sänje- och stadgeheman), medan under 1700-talet somliga författare använde begreppet *dominium utile* å rättsförhållanden som betydde äganderätt (ex.

hävdar förf. att läran om den delade äganderätten sådan den utvecklades av Nehrman icke haft någon större betydelse för den svenska rättsutvecklingen i det den aldrig slog igenom i 1700-talets praxis, se s. 119 ff.

⁷ I den medeltida italienska doktrinen uppkom en teori om *dominium duplex*, två olika typer av ägovälde, av vilka den ena var verklig äganderätt och kallades *dominium directum*, den andra ett slags kvasi-äganderätt, kallad *dominium utile*. Till sistnämnda kategori hänfördes ständigt besittningsrätt till jord, det romerska institutet *emphyteusis*. Denna de italienska juristernas lära omplanterades sedermera i tysk jord och kom till användning för återgivande av den feodala uppfattningen. »Der Grundherr» ansågs ha *dominium directum* till sin jord, medan de ofria brukarna av jorden hade en ärftlig besittningsrätt som karakteriserades som *dominium utile*. Sedermera har *dominium utile* i teorien upphöjts till verklig äganderätt, »underäganderätt». Därvid lärdes att äganderätten var delad mellan den som hade *dominium directum*, »överäganderätt», och den som hade *dominium utile*, begrepp som för övrigt upptagits i lagtext för vissa kategorier av fast egendom i Allg. Preuss. Landrecht och Oesterr. allg. bürg. Gesetzbuch. Se härom t. ex. *Stobbe Handbuch des deutschen Privatrechts* II § 80; *Almqvist Om ärftlig besittningsrätt* s. 72.

skattebondes rätt till sin jord). Enligt denna senare uppfattning, närmast hämtad från tysk doktrin, var äganderätten till jord i vissa fall delad mellan ägare med dominium directum och ägare med dominium utile såsom Nehrman i sin ovan återgivna framställning lärde. Dominium utile har sålunda dogmhistoriskt sett under vissa skeden använts såsom beteckning å ärftlig besittningsrätt (samtidigt som äganderätten ansågs »odelbar»), under andra skeden, då teorin om den delade äganderätten fått insteg, betecknat äganderätt eller närmare preciserat »underäganderätt» (»Untereigentum»). Skattebondes rätt till jord karakteriserades av Nehrman såsom dominium utile, men därmed ville han för sin del ej fränkänna skattebonde äganderätt. Detta ville däremot åtskilliga jurister särskilt under 1600-talet, som från sin utgångspunkt om dominium utile såsom endast en ärftlig nyttjanderätt karakteriserade skattebondes rätt såsom dominium utile⁸, jfr ovan under II.

Såsom minnen av äldre förhållanden kvarstå i nutida rätt några ålderdomliga rättsinstitut. Dessas systematiska klassificering erbjuder vissa svårigheter eftersom den moderna doktrinen helt övergivit begreppet delad äganderätt. De rättsinstitut varom här är fråga äro i första hand de ovan nämnda: rätt till ofri grund i stad och de övriga ständiga besittningsrätter, vilka omnämnas i 1895 års lag ang. vad till fast egendom är att hänföra, 5 §. Vidare kan nämnas frälseränta.

Klart är att vad dessa kvarstående rättsregler angår vi endast ha att göra med ett systematiskt spörsmål. Man får inte uppfatta saken så som vore det logiskt omöjligt från den nutida rättens ståndpunkt att använda begreppet delad äganderätt för dessa speciella rättsföreteelser⁹. I själva verket kan begreppet »delad äganderätt» icke vara logiskt mera anstötligt än t. ex. begreppet »samäganderätt». Nehrman har ock — icke helt utan fog — uppställt dessa två institut såsom olika fall av gemensam äganderätt. Man bör icke heller förklara läran om delad äganderätt, sådan den under ett visst skede uppfattades av juristerna, såsom beroende på något slags missförstånd av det rätta juridiska begreppet äganderätt. Den delade äganderätten var ingen förkastlig begreppsbildning för de rättsföreteelser som därmed åsyftades, ehuru vi finna detta begrepp överflödigt för moderna rättsförhållanden.

⁸ Se framställningen härom hos *Almquist* a. a. s. 127 ff. samt de ovan § 7 not 6 angivna författarna.

⁹ Jfr dock *Holmbäck* Kvarnkommissionerna (1914) s. 5: »...läran om de två samtida — för den moderna uppfattningen icke tänkbara — äganderätterna ...»

En öppen fråga är dessutom huruvida icke den utskiftning av befogenheter mellan olika ägare, som fick sitt juridiska uttryck i den delade äganderätten, kan befinnas ånyo ändamålsenlig och föranleda ett återupptagande av den gamla konstruktionen ¹⁰.

§ 8. JORDÄGANDERÄTTENS FRIHET OCH GRÄNSER

I. Äganderätten till jord är enligt gällande rätt i åtskilliga avseenden mera begränsad än äganderätten till lösa saker. Härvid avses ej tillfälliga av ägaren själv föranledda begränsningar, vilande på upplåtelser av begränsade sakrätter till andra personer, ehuru uppenbarligen sådana upplåtelser kunna betyda att i det enskilda fallet ägarens kvarstående befogenheter te sig som ett tomt skal. Det är de generella, i lag eller sedvanerätt givna gränserna för ägarens förfogande över fastigheten som i detta sammanhang åsyftas. En omfattande lagstiftning rörande skogar, vatten och gruvor, jorddelning och tomtindelning, städernas bebyggelse, uppsikt över jordbruk, expropriation, jakt och fiske, åtskilligt annat att förtiga, kringgårdar fastighetsägarens handlingsfrihet i avseende å sin egendom i skilda hänseenden. En redogörelse för denna speciallagstiftning skulle falla utom ramen för en framställning av sakrätten enligt hävdvunnen svensk systematik. Utan att här lämpligheten av denna systematik skall diskuteras, må alltså för en närmare utläggning av hörande rättsregler hänvisas till den speciella privaträtten och i viss mån till förvaltningsrätten. Tillika hänvisas till vad redan sagts under § 2 angående regler för fastighetsindelning och normer för delning av bestående fastigheter.

En kortfattad översikt över några av de viktigare legala gränserna för en fastighetsägares rådighet över sin egendom, torde i detta sammanhang vara tillfyllest. Först må härvid erinras om det utgångsläge i fråga om jordäganderätten för vilket 1734 års lag är ett uttryck ¹¹.

II. Vid tiden för antagandet av 1734 års lag funnos såsom redan framhållits två huvudkategorier av jord å landet under enskild ägan-

¹⁰ Jfr *Gierke* II § 121, I: »Ob in Zukunft das geteilte Eigentum noch einmal berufend sein wird, bei der Aufteilung des Bodens eine Rolle zu spielen, ist eine offene Frage. Die Sesshaftmachung breiter Volksschichten durch innere Kolonisation kann kaum mit dauerndem Erfolge bewirkt werden, ohne dass Besitzformen Verwendung finden, die den Grundgedanken des geteilten Eigentums wieder aufnehmen.»

¹¹ Se t. ex. framställningen hos *Almquist* i *Minnesskrift* II s. 102 ff.

derätt, dels *skattejorden*, den egentliga bondejorden i skatteböndernas ägo, dels den privilegierade *frälsejorden*, som fick ägas och besittas endast av adelsmän (såvida ej särskilt tillstånd givits av Kungl. Maj:t) men som i betydande utsträckning bestod av gårdar upplåtna till arrendatorer eller »landbor» (frälsebönder). Inom frälsejordens grupp funnos vid sidan av det »allmänna frälset» även jordegendomar, med vilkas besittande större privilegier voro förenade, framför allt säterierna. Vid sidan av skatte- och frälsejord under enskild ägo fanns ett tredje huvudslag av kameral »jordnatur»: kronojord, i stor omfattning brukad av arrendatorer såsom kronans landbor. Kronojord kunde ock vara direkt förvaltd av statens myndigheter, exempelvis såsom kronoparker, eller vara upplåten till enskilda brukare under en mera tryggad besittningsrätt än den vanliga landborätten eller disponerad för speciella ändamål, såsom för bergsbruk. Skillnaden i rättsläge mellan den självägande skattebonden och kronans landbo eller »kronobonden» var ej synnerligen stor, vare sig hänsyn toges till ekonomiska pålagor eller till de med äganderätt till skattejord förenade inskränkningarna i dispositionsrätten. Både de skattejorden åvilande grundskatterna av olika slag och den »avrad» en landbo å kronojord hade att erlægga till kronan inbegreps i det allmänna begreppet »ränta». Den ränta som utgick från innehavaren av nyttjanderätt till kronohemman kom att sammansättas av såväl den ursprungliga avraden (arrendet) som åtskilliga till ursprunget mer eller mindre tillfälliga skatter, vilka drabbade såväl skatte- som kronobönder ehuru vanligen i olika proportion ¹².

Skattebondens äganderätt till jorden var icke utgestaltad efter någon individualistisk äganderättstyp. Hans rätt var i praktiken föga innehållsrik. Den ränteskyldighet som skattejorden var underkastad till kronan — eller efter ränteförsäljning från kronans sida i stället till enskild ränteägare — tyngde hårt de oprivilegierade jordägarna. Ränteägaren hade legal panträtt i fastigheten, JB 17: 3, och häftade jorden för tre års ogulden skatt, tillföll den ränteägaren såsom »skattevrak». Vidare var skattebondens faktiska och rättsliga möjlighet att förfoga över sin jord inskränkt i åtskilliga hänseenden. Ville han sälja sitt hemman utom börd, skulle det först hembjudas kronan, JB 4: 5 (eller, vid skattefrälse, den adlige ränteägaren). Skatte-

¹² »Den princip kronan tillämpade gentemot skattebönder och landbor gick antagligen ut på att dessa skulle till staten erlægga så mycket, att återstoden jämnt räckte för bonden att försörja sig och sin familj på.» Se *Thomson Grundskatterna i den politiska diskussionen 1809—1866 I* (1923) s. 15. — Jfr ock *Ekeberg Frälseränta* s. 1 ff. och 63 ff.

bonde fick ej å sin jord hugga och fälla »bärande träd, som äro ek, bok, apel och oxel», BB 13: 1. Om »masteträd» funnos å skattejord, fingo de ej huggas eller säljas utan att först ha hembjudits kronan till inlösen, BB 10: 3. Beträffande jordens hävd och bebyggande var bonden icke allenarådande. Byggningsbalken inpräglade genom noggranna regler »huru åker och äng skolas hävdas och ökas, gärdesgårdar stängas och diken grävas» (kap. 6) och hur svedjande borde ske så att ej skogen skadades (kap. 14). Husesyn skulle hållas å skattejorden »när vanhävd och missbyggnad därå märkes» (kap. 27). Kronans jaktregal innebar liksom andra kronans grundregal begränsningar av skattebondens jordägarerätt. I dessa hänseenden var frälsejord i stort sett fri från de band som inskränkte skattebondes rådighet. Beträffande delning av jord gällde för skattejord grundsatsen att ett hemman ej fick genom hemmansklyvning — den enda legala delningsformen — delas i mindre delar än att varje del kunde föda en åbo, jfr ÄB 12: 7 och 6: 3, varjämte vissa fixerade minimigränser för mantalskvoterna voro uppställda, i regel $\frac{1}{4}$ mantal.

En bonde fick ej förvärva frälsejord utan kungligt medgivande. Däremot kunde såsom nyss antytts en adlig jordägare få sin jordegendom ökad med skattejord genom ränteköp och blev därmed såsom innehavare av den för framtiden utgående »frälseräntan» enligt ett betraktelsesätt, som adeln sökte hävda, ett slags feodal överägare till sådan »skattefrälsejord». Kronojord kunde genom »skatteköp» förvärfvas av bonde och ändrade därmed kameral natur, blev skattehemman. Men under vissa perioder ingick det i kronans jordpolitik att inställa skatteköpen.

Såsom en allmän begränsning av den enskilde jordägarens — både frälsemans och bondes — dispositionsrätt över jorden märkes arvejordsinstitutet. Genom bestämmelser inom skilda delar av lagstiftningen hävdades intresset av jordegendomens bevarande inom släkten. Jord som förvärvats genom arv — och vissa därmed likställda kategorier — var vid försäljning »utom börd» underkastad närmare släktingars lösningsrätt, JB 5 och 6 kap. Arvejord fick ej bortgivas genom testamente (ÄB 17: 1) eller genom gåva (JB 8: 1).

Jordägarens förfoganderätt kunde vara begränsad även genom enskilda rättshandlingar. Det har nyss talats om uppkomsten av frälseräntor (skattefrälseräntor) genom avtal mellan kronan och enskild ränteköpare. Genom de alltifrån 1600-talet jämförelsevis utbredda fideikommissbrev — stipulationer i testamenten eller gåvobrev — uppkom en äganderätt till frälsejord som för varje fideikommissarie hade karaktären av en väsentligen mera begränsad rätt

än den vanliga äganderätten till sådan jord. Fideikommissegendom fick ej säljas, testamenteras eller bortgivas utan skulle gå i arv enligt den i fideikommissbrevet föreskrivna arvsordningen. Vid försäljning av skattejord förekom åter i betydande omfattning att säljaren förbehöll sig eller annan rätt att mot en på förhand bestämd köpeskilling återköpa fastigheten, särskilt om den såldes utom börd. Sådana förbehåll betydde en skärpning av den legala bördsrätten (ty denna innebar visserligen rätt för bördsmän att vid arvejords försäljning utom börd lösa in fastigheten, men icke — vid tiden för tillkomsten av 1734 års lag och därefter — för en i förväg fixerad summa utan för det pris som överenskommits mellan säljaren och köparen). Förbehåll av nämnda typ lade uppenbarligen ett starkt band på ägaren, som icke kunde vänta någon fördel av egendomens genom hans arbete förorsakade värdestegring.

Krav på ökad frihet för bondejordens innehavare restes under senare delen av 1700-talet allt starkare. Dessa krav gällde i första rummet utjämning av adelns jordprivilegier. Genom Gustav III:s uppgörelse med bondeståndet i sammanhang med 1789 års statsvälvning avskaffades vissa av de företräden som ägare av frälsejord hade framför skattebonde. Skatteköpsförordningen ²¹/₂ 1789 föreskrev i 2 § att skattebönderna skulle över sina hemman både uti in- och utägor samt skog och mark med därå varande fiske, jakt och djurfång, uti allt ha lika orubblig ägande- och lika fri dispositionsrätt som frälseman över frälsehemman enligt privilegier, lag och författning, dock att därifrån undantogs de för K. Maj:ts och kronans behov tjänliga eke-, bok- och masteträd, varmed efter förra författningarna borde förfaras. Enligt 3 § i förordningen upphävdes kronans lösningsrätt till skattejord (men ej ränteägarrens till skattefrälsejord) och enligt 4 § bestämmelserna om skattevrak. Skatteköp av kronohemman skulle ånyo medgivas. Rätten att förvärva frälsejord (med undantag för säterier) upphörde att vara ett ståndsprivilegium. Samtidigt förbättrades läget för nyttjanderättshavare å kronohemman. »Stadgad åborätt», innefattande ärftlig besittningsrätt, tillförsäkrades nya kategorier av brukare.

Efter detta genombrott för grundsatsen om bondejordens likställighet med frälsejord och för idén om äganderättens frihet kommo efter hand nya åtgärder i samma riktning. Kvarstående inskränkningar i jordägares disposition över skattejord bortföll successivt under 1800-talet. Till slut avskrevos även grundskatterna. En mera individualistisk uppfattning gjorde sig gällande inom alla områden av jordpolitiken, yttrande sig icke minst i en forcerad avhändelse

av kronojord och i uppdelning av samfälligheter mellan enskilda. Under senare delen av 1800-talet började dock långsamt en svängning i statsmakternas jordpolitik ge sig till känna. Den enskilde jordägarens handlingsfrihet hade, särskilt i vad angår dispositioner över skog, framkallat starka missförhållanden som måste avhjälpas. Genom en socialt inriktad lagstiftning begränsades ånyo den enskilde jordägarens frihet, till gagn för bondeklassen och samhället i dess helhet.

Denna utvecklingsgång skall nu på några viktiga områden antyd-
as.^{12a}

III. Sedan gammalt ha i svensk rätt funnits regler om vittgående inskränkningar i enskildas förfoganderätt över skog. Motiven till dessa bestämmelser ha varit skiftande. Stundom har det gällt att förbehålla kronan viss del av skogens värde eller att garantera åt kronan särskilt värdefullt virke. Ur denna synpunkt ha vi att se förbudet i 1734 års lag för skattebonde (liksom för kronabonde) att fälla eller genom svedjande förstöra bärande träd, masteträd och skeppsvirke, BB 10: 3, 13: 1, 14: 1. Stundom voro inskränkningar i skattebondens disposition över skogen vidtagna för bergsbrukets skull. Även det rena skogsvårdsintresset och omsorgen om hemmanens behov av skog ha emellanåt varit bestämmande. Alltifrån 1600-talet ha utfärdats förbud mot svedjande, när ej marken röjdes till åker och äng. Samma skogsvårdssyfte hade bestämmelserna rörande avverkningsbeloppet å skattehemmans skogar, om husesyn för kontroll av bl. a. skogsskötseln å skattehemman, om utsyningstvång varom förekommit spridda stadganden redan på 1600-talet. Byggningsbalken i 1734 års lag medgav principiellt — liksom skogsordningen s. å. — skattebonden fri disposition till skogen genom föreskriften att »skattebonden må nyttja sin enskilda skog till hustarv och avsalu, dock det så sparsamt att skogen ej utödes och hemmanet fördärvas». Han borde först taga vindfälle, torra träd, kvistar och stubbar till vedbrand, innan friska träd därtill fälldes. I samband med statsväl-
ningen 1789 upphävdes vissa av inskränkningarna i skattebondes
dispositions-
rätt över skogen såsom ovan nämnts; de återstående för-
svunno efter hand. En utpräglad laissez-faire-politik kom för övrigt
till uttryck under denna tid även när det gällde förvaltningen av de
allmänna skogarna i landet. Vid 1823 års riksdag fattades det beryk-
tade principbeslutet om försäljning i största utsträckning av kronans

^{12a} En sammanfattning av offentliga utredningar från senare årtionden avseende den rättsliga kontrollen över mark och vatten finns hos *Ljungman—Stiernquist* II.

skogar och fördelning bland intressenterna av lands- och häradsallmänningsarna.

Ett omslag i statens skogspolitik inträdde så småningom under senare hälften av 1800-talet under intrycket i synnerhet av vad som kallats »den stora skogsförödelsen» i Norrland. Genom det väldiga uppsvinget i trävaruindustrin hade skogarnas värde ökats i oanad grad och avverkningar bedrivits utan hänsyn till skogarnas framtida bestånd. De första mer betydelsefulla uttrycken för en ändrad skogspolitik från statsmakternas sida voro — förutom 1866 års förordning om hushållningen med de allmänna skogarna i riket, som påbjöd dessas bibehållande i allmän ägo och rationella vård — åtgärder i avseende å nybyggen å kronans mark i de norra länen. Sedan först tillfälligt förbud mot nybyggesanläggningar utfärdats, infördes genom en lagstiftning av 1866 den grundsatsen att nybyggaren, efter vunnen skattemannarätt, var underkastad vissa inskränkningar i dispositionen över sin skog. Härigenom uppkom i Norrland och Dalarne en kategori av hemman »med inskränkt dispositionsrätt till skogen». Liknande förbehåll infördes från kronans sida beträffande skog som vid avvittring inom Norrbottens och Västerbottens läns lappmarker och inom några områden av Kopparbergs län tilldelades enskilda. Ytterligare träffades samma förbehåll vid försäljning av sådana kronans skogar inom vissa områden i de norra länen, som inte längre lämpligen kunde bibehållas såsom kronoparker och ej heller erbjödo odlingsmöjligheter för nybyggen. Inskränkningen i de enskilda ägarnas förfoganderätt bestod i samtliga dessa fall i utsyningstvång. Ingen avverkning fick ske utöver husbehov förrän vederbörande skogstjänsteman företagit utsyning av det virke som utan olägenhet kunde tagas.

I fråga om skogar som redan funnos på enskilda händer mötte det givetvis större svårigheter att genomföra restriktiva bestämmelser angående förvaltningen. En principiellt betydelsefull lagstiftning kom till stånd 1869 då statsmakterna med hänsyn till den hotande skogsförödelsen på Gotland utfärdade bestämmelser för denna landsända, genom vilka den s. k. återplanteringsprincipen lagfästes. Visserligen hade ett uttryck för denna grundsats funnits redan i 1734 års lag, BB 13: 5, men lagens stadgande torde i brist på övervakning ha varit föga effektivt. Den gotländska lagen föreskrev att skogen ej skulle få skövlas eller förödas så att dess naturliga återväxt omöjliggjordes eller äventyrades. Länsstyrelsen hade rätt att meddela avverkningsförbud om icke ändamålsenliga åtgärder vidtogos för skogens återväxt å den avverkade marken. Återplanteringsprincipen blev först

genom 1903 års lag om de enskilda skogarna i riket antagen såsom allmängiltig.

För Norrlands del befanns en dylik lag inte tillräcklig såsom värn mot skogsförödelsen. Med hänsyn till de stora vidderna var kontrollen över skogsskötseln förenad med stora svårigheter och det kunde befaras att avverkningsförbud ofta skulle komma för sent. Det gällde särskilt att skydda ungskogen och för sådant syfte genomfördes åtgärder, riktade mot avverkningen av undermåliga träd, dvs. träd som ej nått viss dimension. Den första »dimensionslagen» antogs 1874 och gällde blott Norrbottens län (utom lappmarken). Den utvidgades senare till Västerbottens län (utom lappmarken), varjämte den gotländska återväxtlagen kompletterades med en dimensionslag (1894). Dimensionslagarna hade karaktären av provisoriska åtgärder. För Gotlands del avlöstes lagen i ämnet genom en lag av 1908, som ersatte dimensionsprincipen med skärpta regler på grundvalen av återväxtprincipen. Detta gotländska system utsträcktes sedermera till Öland. De ovannämnda dimensionslagarna för Norrbottens och Västerbottens län avlöstes av en reviderad dimensionslag av 1915 för dessa båda län. Lagen förbjöd avverkning av undermåliga barrträd, såvida ej tillstånd erhållits av vederbörande skogstjänsteman. I viss utsträckning kunde dock avverkning för husbehov ske även utan tillstånd.

Den första allmänna skogsvårdslagen för enskilda skogar var såsom redan nämnts byggd på återplanteringsprincipen. Den var icke synnerligen effektiv och ersattes av 1923 års skogsvårdslag. Nu gällande skogsvårdslag antogs 1948. Under mellantiden hade tillkommit åtskilliga lagar av mera provisorisk karaktär, innefattande starkare garantier mot skogsskövling än 1903 års lag. Gällande lag föreskriver ganska långtgående inskränkningar i enskilda jordägares dispositionsrätt över skog. Såsom allmän princip uppställs regeln att skogsmark bör skötas så att tillfredsställande ekonomiskt utbyte vinnes och i huvudsak jämn avkastning erhålles. I regel får utvecklingsbar skog icke avverkas på annat sätt än genom ändamålsenlig gallring. Avverkning av icke utvecklingsbar skog må ej så bedrivas att återväxten avsevärt försvåras eller att större rubbningar i avkastningens jämnhet uppkomma. Särskilda bestämmelser gälla för »svår-föryngrade skogar» och »skyddsskogar» (dvs. sådana som erfordras till skydd mot sand- eller jordflykt). Skogsvårdsstyrelsen i länet tillkommer det att vaka över lagens tillämpning och den äger vidsträckt befogenheter att träffa överenskommelser med skogsägare om

avverkningens bedrivande. Den allmänna skogsvårdslagen har fått ersätta flertalet speciallagar om skogsvård.

IV. Äganderätt till fast egendom innebär bl. a. rätt att i viss utsträckning råda över vattenområden inom fastighetens gränser. Genom en ingående lagstiftning om »vattenrätt» ha jordägarens befogenheter i dessa avseenden närmare angivits och begränsats.

Enligt JB 12:4 i 1734 års lag kunna en fastighets ägor sträcka sig ut i ett vattenområde. Jordägaren kan »äga» vatten eller vara »rådande i sjön». Medan i åtskilliga främmande rättssystem vattenområden i stor utsträckning räknas såsom statsegendom eller allmänning, är ett sådant betraktelsesätt i vårt land antaget endast beträffande de stora insjöarna (utanför kustvattnet) och havet mellan territorialgränsen och den yttre gränsen för strandägarnas zon. Liksom gränsen för en fastighets ägor kan gå genom ett vattendrag eller i en sjö, se ovan § 3, är a fortiori ett vattenområde, som helt omslutes av en fastighets landägor, en integrerande del av fastigheten.

Det har diskuterats huruvida och i vilken utsträckning enskild äganderätt till vatten i floder och sjöar har under olika historiska perioder av svensk rätt erkänts. Särskilt har problemet om kungsådran och betydelsen av detta institut under olika skeden livligt uppmärksamrats i litteraturen.

I 1734 års lag hade reglerna om kungsådra till syfte att tillgodose särskilt samfärdselns och fiskets intressen. Ingen skulle få bygga fiskeverk på det sätt, »att han därmed stänger kungsådra eller farled, och annans fiskeverk ovan eller nedan onyttiga gör», BB 17:4. Ej heller var det enligt lagen tillåtet att bygga kvarnar så att annan jordägare ovanför eller nedanför kunde få men därav, eller så att kungsådra eller farled stängdes, BB 20:2. Kungsådra fanns i de vattendrag, där sådan led av ålder erkänts, och dess befintlighet betydde en föreskrift om öppethållande av en tredjedel av vattendraget. Denna tredjedel, som sålunda ej fick av den enskilde jordägaren utnyttjas genom vattenverk eller dylik anläggning, utgjorde kungsådran. Fanns ej kungsådra, kunde allmän farled (»segelled» och »båtaled») förekomma. Under den följande tiden tillkommo föreskrifter om den s. k. mindre kungsådran — längre fram i tiden avlösta av regler om fiskeled — samt om flottled. Enligt 1880 års vattenrättsförordning skulle kungsådran, såframt den ej var annorledes bestämd, anses framgå i djupaste vattnet och beräknas till en tredjedel av vattendragets bredd vid vanligast förekommande lågt vattenstånd. Förbudet mot byggande i kungsådra mildrades väsentligen genom en lagändring 1899, innebärande att K. Maj:t fick lämna

tillstånd till sådant byggande för tillgodogörande av vattenfall eller fors. Genom 1918 års vattenlag fick kungsådra en väsentligen annan innebörd än tidigare och betyder ej längre förbud mot byggande i viss del av vattendraget utan skyldighet för vattenrättens innehavare att — såvitt angår den tredjedel av den framrinnande vattenmängden, som är måttet å kungsådran — utan ersättning finna sig i att vattenmängd eller fallhöjd tages i anspråk för vissa allmänna ändamål: samfärdsel, flottning, fiskets tillgodoseende, torrläggning, bevattning etc. Kungsådras förekomst bestämmes ej efter historisk hävd utan kungsådra skall anses finnas i sådana områden i rinnande vatten, som äro upptagna å särskild förteckning. Om förteckningen stadgades att däri skulle uppföras de vattendrag, räknade från viss genom utlopp ur sjö eller särskilt tillflöde bestämd plats, i vilka vid lågvatten framrinner en vattenmängd av minst fem kubikmeter i sekunden. Fullständig, lagakraftägan förteckning har genom KK d. 27/7 1923 blivit av K. Maj:t fastställd.

Gällande vattenlag uttalar i sin första paragraf den grundsatsen att envar äger »råda över det vatten, som finnes å hans grund», men samtidigt hänvisas till »här nedan (i vattenlagen) eller eljest lagligen gällande inskränkningar». Medan 1734 års lag kunde nöja sig med några få stadganden om begränsningar av jordägarens rätt i avseende å vattnet, såsom angående kungsådra och farled, öppet hållande av dammlucka vid kvarnanläggningar för undvikande av skada å annans åker eller äng samt förbud mot att avleda vattnet ur dess naturliga bädd, annan till skada och men, har den nyare tekniska utvecklingen nödvändiggjort en ytterst ingående reglering av vattenrättsliga förhållanden, särskilt i vad gäller vattenkraftens utnyttjande som drivkraft men även i fråga om vattendragens användande såsom farleder, flottleder och fiskådra och beträffande dikning, annan vattenavledning, invallning m. m.

Den »vattenrätt» som tillkommer vederbörande jordägare — vanligen strandägaren¹³ — är alltså ingalunda oinskränkt. Huruvida den skall karakteriseras såsom äganderätt eller icke, är endast ett systematiskt eller terminologiskt spörsmål. Detta framgår bäst därav att vattenlagen, som innehåller en så detaljerad reglering av rättsförhållandena på detta område, undviker att taga standpunkt i fråga om rättens karakterisering såsom äganderätt eller en mera

¹³ Jfr ang. strandägares rätt i vattnet utanför hans strand när vattenområdet tillhör annan VL 1:3.

begränsad rätt¹⁴. I det juridiska språkbruket har för övrigt begreppet (subjektiv) vattenrätt, såsom avseende en sammanfattning av de befogenheter, som enligt gällande lag jordägaren må utöva i avseende å vattnet, alltmer vunnit hävd. Frågeställningen äganderätt eller icke äganderätt har framkallat åtskilliga skenproblem och onödiga strider. De reella tvistefrågorna ha däremot gällt, huru långt den enskilde jordägarens befogenheter ha sträckt sig i förhållande till statens, samfälligheters eller allmänhetens intressen, vilka inskränkningar i rätten för strandägaren att nyttja vattnet under olika perioder varit gällande, huruvida ägo gränserna gått ute i vattenområdet eller utmed stranden osv. De häftiga meningsbrytningarna om kungsådrens rättsliga natur kunna anföras såsom exempel på hur en skev frågeställning lätt förvrider diskussionen om ett lagstiftningsproblem. När vattenrätts- och dikningskommittéerna skulle kritisera vissa förslag om koncessionsavgifters införande för tillstånd att bygga i kungsådra eller att överhuvud utnyttja vattenkraften i våra floder, anfördes såsom argument mot den ifrågasatta lagstiftningen att kommittéerna med sin uppfattning om kungsådrens rättsliga natur ansågo »varje som helst rättslig grund saknas för utkrävande av en dylik avgift». Såväl koncessionsavgifters införande som föreskrivande av skyldighet för en kraftanläggnings ägare att efter viss tids förlopp utan lösen avstå anläggningen till staten skulle »givetvis innebära ett kränkande ingrepp i den enskilda äganderätten och den därmed förenade, inom de av lagen utstakade gränser fria förfoganderätten över egendomen, ett ingrepp, vartill hänsynen till berättigade allmänna intressen icke kan giva fog». Här utgingo kommittéerna från en naturrättslig äganderättsidé, som förmenades i och för sig utgöra ett hinder mot de föreslagna reformerna. I ett senare sakkunnigutlåtande rörande vattenrättslagstiftningen (1917) gjordes däremot följande allmänna uttalande: »Såsom redan förut antytts, är den grundägaren tillkommande rådigheten över vattnet — denna må nu kallas äganderätt eller allenast nyttjanderätt — begränsad av de skrankor, som lagstiftningen själv uppställer därför. I fråga om all enskild rätt gäller, att över densamma står det allmännas rätt, det

¹⁴ Vattenrätts- och dikningskommittéernas bet. med fsl. t. vattenlag (1911) s. 162: »Kommittéerna hava icke funnit det behöfvligt eller lämpligt att uttala något bestämt omdöme i det rent teoretiska spörsmålet, huruvida den med äganderätten till grunden förenade rätten till vattnet därå kan betecknas såsom äganderätt eller ej.»

allmänna bästa, samhällsnyttan. Åt den enskilda rätten får icke givas ett innehåll som står i strid häremot. Av förhållandenas egen utveckling följer, att uppfattningen om det allmännas rätt kan från tid till annan växla. De en gång fastslagna gränserna för den enskilda rätten kunna vid sådant förhållande icke vara orubbliga. Den enskilde är pliktig att finna sig i de inskränkningar i hans rätt, vilka det till följd av förändrad uppfattning om det allmännas rätt befinnes nödigt att lagstadga.»

V. Jordägarens befogenheter i fråga om tillgodogörande av mineral inom fastigheten äro sedan gammalt ytterst kringskurna. Den äldre svenska lagstiftningen i ämnet vilade helt på uppfattningen om kronans rätt att disponera över bergverken. Den enskilde jordägaren hade ingen exklusiv rätt till fyndigheter inom fastigheten. Önskemålet att främja upptäckten och bearbetningen av mineralfyndigheter föranledde redan under 1600-talet att upptäckaren tillerkändes viss företrädesställning i fråga om fyndigheters tillgodogörande. Samtidigt hävdades i lagstiftningen med skärpa kronans regalrätt. Under 1700-talet framträdde en motsatt strömning. Regalrätten förtolkades till förmån för jordägarens intressen. Enligt 1723 års förordning skulle jordägaren ha frihet att, om han ville och förmådde, bearbeta fyndigheter å sin egen mark, visserligen mot erläggande av avgift till kronan, olika bestämd för frälsejord och för skattejord. Om han ej ville eller kunde detta, skulle bergskollegium kunna meddela tillstånd åt andra att upptaga gruvan. Den som upptäckte en fyndighet å annans mark skulle äga ta del i gruvdriften till en fjärdedel eller i vissa fall till hälften. Enligt senare gruvlagstiftning har upptäckaren av en inmutningsbar fyndighet — det stora flertalet mineraler äro inmutningsbara — rätt att inmuta densamma och får därigenom rätt att bearbeta och tillgodogöra sig fyndigheten. Detta gäller vare sig fyndigheten är belägen å inmutarens egen eller å annans mark. Men nu gällande gruvlag av 1938 medgiver kronan att inträda i företaget och njuta andel däri med hälften (»kronoandel»). Jordägaren åter har rätt till en mindre avgäld från gruvföretaget under de första tjugu åren. Beträffande stenkol, salt, olja, gas, alunskiffer, uranhaltigt mineral m. m. är inmutningssystemet icke tillämpligt. I stället gäller för dessa kategorier ett koncessionssystem. Mineralfyndigheter som icke äro inmutningsbara och ej heller föremål för koncession må av jordägaren fritt disponeras.

Enligt gällande gruvlagstiftning sträcker sig sålunda jordägarens förfoganderätt icke till inmutningsbara mineralfyndigheter i jor-

den¹⁵. I fråga om dessa har en utskiftning av förmåner skett mellan inmutare, jordägare och kronan.

VI. Att jordägaren enligt svensk rätt icke har någon oinskränkt rätt att »bruka eller missbruka» sin egendom, därom utgör särskilt den skogslagstiftning, varom ovan talats, ett tydligt bevis. Men även på andra områden ha jordägarens faktiska dispositionsmöjligheter i avseende å jorden begränsats i folkhushållningens intresse. Redan har antytts att BB i 1734 års lag (6 kap. 1 §) ålade bonde att »sin åker väl hävda och göda, ängar röja och vårda». Det stannade ej vid denna skyldighet att upprätthålla jordbruket. »Vare ock skyldig, där så lägenhet är, och skog och betesmark ej skadas, att efter handen upptaga och röja till åker eller äng så mycket, som väl hävdas och brukas kan, eller böte som i 27 Cap. sägs.» Vart tredje år eller oftare skulle kronofogde eller länsman med tvenne av nämnden »skåda huru bonde å kronojord byggt och hävdat haver och, å skattejord, när vanhävd och missbyggnad därå märkes; och tillsäga då bonde att bygga och bättra det som felar» (BB 27: 1). Denna lagstadgade uppsikt även över skattebondes skötsel av sitt jordbruk upphörde genom 1789 års lagstiftning. Under senare delen av 1800-talet framfördes ånyo idén om statliga åtgärder mot vanhävd av jordbruksfastigheter. Det var trävaruindustrins vidsträckta jordförvärv i Norrland som aktualiserade även denna fråga. De av sågverksbolagen för skogsavverkning förvärvade hemmanen blevo ofta vanskötta såsom jordbruk. Norrlandskommittén framlade 1904 ett lagförslag med bestämmelser till förekommande av vanhävd å vissa jordbruk i Norrland och Dalarne, vilket i sinom tid ledde till lagstiftning, nämligen 1909 års lag angående uppsikt å vissa jordbruk i Norrland och Dalarne. Denna lag utsträcktes sedermera till återstående delar av Norrland (1912) och till Värmlands län (1917) samt erhöll ett något vidgat innehåll genom lagändring 1924. En för hela riket gällande lag mot vanhävd — lag^{27/6} 1927 ang. uppsikt å visst jordbruk — efterträdde 1909 års lag. En ytterligare skärpning av vanhävdslagstiftningen har genomförts i nu gällande 1947 års lag om uppsikt å jordbruk.

Uppsiktslagen har tillämpning på brukningsenheter som omfatta odlad jord till en vidd överstigande två hektar. Den lagstadgade uppsikten skall förebygga »att jordbruket så vanskötes, att dess vidmakthållande äventyras» och förhindra »att för jordbruket er-

¹⁵ Se ock ang. tysk rätt *Gierke II § 123*: »Doch schliesst das deutsche Recht die dem Bergrecht unterworfenen Bestandteile des unterirdischen Grundstückskörpers vom Grundeigentum aus.»

forderliga byggnader bortföras eller lämnas utan nödigt underhåll». Till denna allmänna regel äro fogade vissa undantag och preciseringar. Uppsikten utövas av lantbruksnämnderna. På förekommen anledning äger lantbruksnämnden föranstalta om besiktning och skall, därest vanhävd konstateras, söka med ägaren (resp. brukaren) träffa skriftlig överenskommelse rörande erforderliga åtgärder för vanhävdens avhjälpande. Såsom yttersta åtgärd står det lantbruksnämnden öppet att anmäla ärendet till länsstyrelsen, som låter verkställa syn och kan förelägga den ansvarige att vid vite genomföra nödiga åtgärder för vanhävdens avhjälpande. En särskild lag har ock utfärdats om tvångsinlösen av vanhävdad jordbruksegen- dom (»lex Bogesund») efter beslut av konung och riksdag.

VII. Angående gränserna för jordäganderätten må här ytterligare blott anmärkas följande.

Lagstiftningen om jakt medger i allmänhet varje jordägare uteslutande jakträtt på honom tillhörigt område, se lag ³/₆ 1938 om rätt till jakt § 2 samt Del I § 13. Jakträtt kan därför betraktas såsom tillhör till jordäganderätten. Men jordägaren kan ej vägra annan person att på hans område fälla och behålla vissa skadliga djur, såsom varg, järv och säl. Enligt jaktstadgan är innehavare av jakträtt underkastad bestämmelser bl. a. om förbjuden tid för viss jakt. Enligt lag ¹/₁₂ 1950 om rätt till fiske tillkommer fisket i enskilt vatten (jfr § 3 ovan) i allmänhet jordägaren eller den som »enligt avtal, urminnes hävd, dom eller skattläggning eller på annan särskild grund» äger rätt därtill. Från denna huvudregel gälla dock åtskilliga undantag beträffande havskusten och de stora sjöarna, se 6—21 §§ i lagen. Enligt fiskeristadgan är jordägaren underkastad bestämmelser bl. a. om förbud mot vissa fångstsätt och om fredningstid för vissa skal- djur m. m.

I fråga om organiska alster sträcker sig jordägarens befogenheter icke längre än som framgår av strafflagens stadgan om straffbar åverkan, jfr brottsbalken 12 kap. och Del I § 13 II. Vad angår jordägarens exklusiva rätt till oorganiska produkter på hans mark, hänvisas till Del I § 13 III samt till inmutningsprincipen i gruvlagstiftningen ^{15a}.

Såsom ovan framhållits har det allmänna behovet av fria trafik- leder jämte andra intressen föranlett en rad bestämmelser i vatten-

^{15a} Brunnberg—Nordenstam Strandlagen (1952) s. 17: »Av uppräknningen i SL 24 kap. 2 § av naturalster, vilkas tagande är förbjudet, kan slutas att det är lovligt att tillägna sig andra naturprodukter såsom vilda bär, blommor, svampar och kottar.» Bengtsson Allemansrätt och markägarskydd (2 uppl. 1966).

rättslagstiftningen bl. a. angående kungsådra, allmän farled och flottled; samma behov har framkallat en omfattande lagstiftning angående vägar och gator. Trafikintresset har varit ett viktigt motiv, men naturligen icke det enda, till lagstiftningen om expropriation. Framdragning av elektriska ledningar, linbanor, vattenledningar o. d. kan jordägaren icke hindra, men skälig ersättning är honom garanterad för intrånget enligt expropriationsregler. Fastighetsägares disposition över sin mark är genom dessa lagbestämmelser i åtskilliga hänseenden begränsad, framför allt genom skyldigheten att hålla nyssnämnda vattenleder öppna för trafik, att mot skälig ersättning tåla intrång å marken för nödiga anläggningar eller annat å stränderna, att avstå eller upplåta mark för järnvägsleder, vägar och gator samt att överlåta väglagningsämnen mot ersättning.

Jordägaren är icke i kraft av sin äganderätt generellt befogad att utestänga andra från att beträda marken eller att nyttja vattnet å hans enskilda område för vattning, bad, båtfärder o. d. eller isen för körväg eller skridskobana. I åtskilliga lagrum antydvas direkt eller indirekt gränserna för äganderätten gentemot allmänhetens fria bruk av marken, ehuru någon fullständig reglering av dessa frågor icke i lag givits. Enligt brottsbalken 12:4 stadgas straff för olovligt beträdande av enskild mark (tagande av »olovlig väg») endast såvitt vägen tages »över tomt eller plantering eller över annan äga som kan skadas därav». Såsom i annat sammanhang framhållits — se Del I § 13 II — är i andra fall beträdande av enskild mark icke otillåtet och kan icke av jordägaren förbjudas¹⁶. Bestämmelser om frihet att beträda annans mark ha ock givits på andra ställen, se t. ex. lag om rätt till fiske 27 §, lag om rätt till jakt 14, 17 §§, flottningslagen 5 §, JDL 2: 11; jfr ock gruvlagens inmutningssystem. Angående en »alle mans rätt» att nyttja vatten å enskild grund för bad, vattning, tvätt, båtfärd e. d. ansågs under förarbetena till vatten-

¹⁶ Att jordägaren icke kan generellt stadga sådant förbud innebär naturligen icke att han är skyldig finna sig i att t. ex. ett camping-läger anordnas vid husknuten eller att hans enskilda badplats förvandlas till ett allmänt badområde. Jfr SOU 1938: 45 s. 34 ff., 1940: 12 s. 268 ff. och 1951: 40 s. 38 ff.; prop. nr 187 vid 1952 års RD; *Ljungman* s. 262 ff.; *Brunnberg—Nordenstam* a. a.; *Ljungman—Stiernquist* II. Avd. II och ställvis. — Jfr ZGB Art. 699: »Das Betreten von Wald und Weide und die Aneignung wildwachsender Beeren, Pilze und dergleichen sind in ortsüblichem Umfang jedermann gestattet, soweit nicht im Interesse der Kulturen seitens der zuständigen Behörde einzelne bestimmt umgrenzte Verbote erlassen werden.» — Se ock tredje lagutskottets utl. 1961 nr 30.

lagen, att lagbestämmelser om denna allmänhetens fria nyttjanderätt icke erfordrades och att grundägarens rådighet över vattnet fortfarande liksom dittills skulle vara underkastad även andra inskränkningar än de i lag stadgade¹⁷. Härefter har man sålunda ett uttryck för uppfattningen att jordägarens rådighet över sin jord icke begränsas endast genom uttryckliga lagbud.

Frågan om erkännande av en dylik »allmansrätt» har fått ökad aktualitet genom intresset hos allt större kretsar av allmänheten att tillfälligt eller varaktigt parkera bilar, motorcyklar och cyklar på annans mark, att tälta vid badställen, att bruka båtbygggar och badplatser eller att överhuvud tillgodose det fritidsintresse som består i att få fritt röra sig på annans område, när det kan ske utan att kränka ägarens legitima intressen. Jämsides härmed har uppstått problem att förebygga nedskräpning i naturen, att skapa skydd för naturminnen, för växt- och djurliv, för estetiskt värdefulla landskapsprofiler och landskapsbilder. Hit hör också kraven på ingripanden mot okontrollerad bebyggelse utefter strandområden, lämpade för bad- och friluftsliv. Avvägningen mellan jordägarens anspråk på obegränsat förfogande över hans enskilda egendom och dessa former av allmansrätt har endast i ringa mån preciserats i lag och utvecklingen är ingalunda avstannad. Som exempel på en dylik avvägning kan nämnas 1952 års strandlag och 1964 års naturvårdslag.

Jordägaren har följaktligen ingen oinskränkt rådighet över sin mark. Än mindre sträcker sig hans exklusiva rådighet uppåt i luftlagren och nedåt till djupområden i jordens inre. Äganderätten innefattar icke någon rätt att hindra lufttrafik över fastighetens område eller att exempelvis tillåta sådan endast mot avgift eller andra villkor, ej heller någon rätt att hindra framdragandet av en underjordisk ledning eller byggandet av en järnvägstunnel under jordytan eller att kräva ersättning för djupområdets begagnande. Endast i den mån skada eller olägenhet vållas för fastigheten av begagnandet, bör ett ersättningsanspråk anses befogat, varvid de principer som tillämpas i fråga om grannskapsförhållanden torde kunna analogt tillämpas¹⁸.

¹⁷ Vattenrätts- och dikningslagskommittéernas fsl. (1911) s. 163; lagrådet i prop. nr 128 vid 1918 års RD s. 140; dep.-chefen ib. s. 29. — *Gjelsvik* § 18.

¹⁸ Fsl. t. JB III s. 106; *Vinding Kruse* I s. 278; *Gjelsvik* § 5; *Gierke* II § 123 — Jfr BGB § 905: »Das Recht des Eigenthümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigenthümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschliessung kein Interesse hat.» — ZGB § 667: »Das Eigenthum an Grund und Boden erstreckt sich nach

§ 9. GRANNELAGSRÄTT¹⁹

I. Under förarbetena till 1734 års lag övervägdes att i lagen införa en särskild byggningsbalk för städerna vari skulle behandlas bl. a. grannelagsfrågor. Tanken uppgavs dock ehuru utarbetade förslag förelågo, se ovan § 2 V²⁰. BB kom i sin slutliga avfattning att innehålla endast en hänvisning till speciallagstiftning i detta ämne, se 29 kap. Vissa hithörande spörsmål äro dock behandlade i 7 kap. JB, vari meddelats föreskrifter om »viderboende och nabo rätt», nämligen såvitt angår lösningsrätt, se nedan § 18. För landsbygdens del innehåller BB i 1734 års lag åtskilliga grannskapsrättsliga föreskrifter vilka under tidens lopp till största delen ersatts med nyare lagstiftning. Enligt BB 2: 1 må ingen bygga närmare till grannens tomt »än att han till stödje eller stolparum en och en halv aln å sin tomt lämnar», en föreskrift som alltjämt gäller i den mån ej särskilda bestämmelser meddelats (t. ex. för tätbebyggda samhällen å landet) eller eljest omständigheterna föranleda undantag från den allmänna regeln²¹. Ytterligare förbjudes i 2 § av samma kapitel att bygga »annan till men», vid äventyr att nödgas »riva det upp» och gälda skadestånd. I 5 kap. funnos ursprungligen bestämmelser om hägnad, vilka ersatts med nyare lagstiftning, senast 1933 års lag om ägofred. Angående dikning innehöll 6 kap. vissa regler, sedermera ersatta med en omfattande lagstiftning som för närvarande återfinnes i vattenlagen.

oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigenthums ein Interesse besteht.» NJA 1957 s. 736.

¹⁹ Fsl. t. JB III; fsl. t. JB I (1947); *Winroth* Strödda uppsatser IV: Om skadestånd (1907); *Hellichius* Industriell immissionsrätt (1912); Dikningslagskommitténs betänkande med förslag till lag ang. vatten- och luftförorening m. m. (1915); *Berglund* Stadsbyggnadslagstiftning och grannelagsrätt; *E. Sandström* Skadeståndsskyldighet på grund av farlig verksamhet i Förh. på det 16:de nord. juristmöte Bil. II (1935); *Olof Håkansson* Industriella anläggningars skadeståndsskyldighet i grannskapsförhållanden (1936); Betänkande ang. åtgärder till motverkande av vattenförorening m. m. I (SOU 1939:40); *Ljungman* Om skada och olägenhet från grannfastighet (1943); *Ljungman—Stiernquist* Den rättsliga kontrollen över mark och vatten. — *Ussing* Skyld og Skade (1914); *Aschehoug* Om retsforholdet mellem Naboeiendomme (1887); *Stang* Erstatningsansvar (1919); *Gjelsvik* § 20; *Vinding Kruse* Ejendomsretten I s. 280 ff.; *Wrede-Caselius* § 21 V; *Magnusson* Naboretlige studier (1950). — Rättsfall vid BB 2 kap. i lageditionen.

²⁰ *Berglund* Om nabos lösningsrätt och andra rättsförhållanden mellan grannar i stad i Minnesskrift II s. 315.

²¹ NJA 1908 s. 277; 1916 not. B nr 694; 1917 not. A nr 191; 1918 s. 205; 1928 s. 510; 1934 s. 405.

I 1800-talets civillagsförslag var byggningsbalken just ägnad åt grannlagsrätten — enligt LagC:ns terminologi de legala servitut som följa av granne- eller nabolaget — och LagC:n motiverade utförligt den systematiska fördelning av ämnet som avsågs. Ur BB i 1734 års lag borde enligt dess mening utmönstras allt som hörde till den ekonomiska lagstiftningen, och den nya balken borde uteslutande stadga vad den ene grannen hade att göra eller underlåta för att sätta den andre i tillfälle att rätt bruka sin egendom och vilka band de inbördes måste tåla å bruket av sin egendom. LagC:n fattade emellertid grannskapsrätten i en vidare betydelse än som numera är den vanliga ²². I dess förslag upptogs exempelvis regler om nyttjande av samfälligheter, skifteslagstiftningen och vattenrätten även utöver vad som berör rättsförhållandet mellan grannar.

Någon systematisk reglering av alla de frågor som avse förhållandet mellan grannar och de begränsningar av ägarens förfogande över sin fastighet, som i grannarnas intresse påkallas, har dock aldrig kommit till stånd i Sverige. I de omfattande lagar som under senare tid utfärdats angående t. ex. bebyggelsen i städer, byggande i vatten, dikning, vägar och stängselskyldighet har förhållandet grannar emellan utgjort endast en del av bestämmelsernas föremål eller varit endast en synpunkt bland flera andra. Genom rättspraxis ha vissa grundsatser på grannskapsrättens område vunnit erkännande. Indirekt har dessutom rättsläget i avseende å grannars inbördes skyldigheter ofta påverkats av legala föreskrifter som närmast avsett att i det allmännas intresse stadga kontroll över nyttjande av tomt eller annan mark ²³.

Genom lagstiftning och rättspraxis ha sålunda utbildats vissa regler angående de inskränkningar i fastighetsägarens handlingsfrihet, som äro påkallade av grannarnas intressen. I vissa avseenden har väl utvecklingen under senare tid gått i riktning mot uppställande av snävare gränser för ägarens förfoganderätt än tidigare. Denna tendens har dock motverkats av att den fortskridande industrialiseringen, den allt tätare bebyggelsen, trafikmedlens utveckling och andra resultat av den moderna tekniken ökat de oundvikliga olägen-

²² Såsom *Ljungman* a. a. s. 2 påpekar har LagC helt visst för landsbygdens del ansett granne likbetydande med bydelägare överhuvud.

²³ Se *Berglund* i *Minnesskrift* II s. 332 ang. bestämmelser under olika tidsperioder i allmänna eller lokala byggnadsordningar om grävning invid tomtgräns. — Åtskilliga bestämmelser om immissioner genom utsläppande av avloppsvatten m. m. samt genom buller, skakning o. d. komma att ingå i en planerad lag om miljöfarlig verksamhet.

heter av skilda slag, som från en fastighet med dess anläggningar sprida sig till angränsande fastigheter och som ej kunnat genom lag förebyggas.

I åtskilliga hänseenden är en fastighetsägare oförhindrad att nyttja sin fastighet på ett sätt, som orsakar skada och olägenheter för grannfastigheterna. Han kan t. ex. uppföra byggnader, som beröva grannarna utsikt, sol eller luft eller genom sin fulhet medföra minskning i angränsande jordområdets estetiska och materiella värde, där est icke tilläventyrs sådana risker äro förebyggda genom särskilda för trakten utfärdade byggnadsbestämmelser eller genom servitutsförelpliktelser. Det finns andra åtgärder, som av hänsyn både till grannarna och till en större allmänhet äro helt förbjudna, t. ex. anläggandet i stad av vissa fabriker, som medföra sanitära olägenheter, eller planterandet av den för jordbruket farliga, svampspridande berberisbusken i en trädgård (lag ^{26/5} 1933 samt KK ^{5/5} 1952) eller utsläppandet av avfall från sågverk, fabrik eller annan industriell inrättning i vatten utanför verket eller uppläggandet av dylikt avfall på stranden alltför nära vattnet (vattenlagen 2:35, 8 kap. samt föreskrifter om tillsyn över vattenområden i lag ^{30/11} 1956). Men det finns ock en tredje grupp av åtgärder eller anläggningar, som icke äro i och för sig obetingat tillåtna eller obetingat förbjudna och som kunna föranleda olägenheter för grannarna under vissa förhållanden ²⁴.

För lagstiftaren eller domstolarna har här förelegat spörsmål om en avvägning av kolliderande intressen. Å ena sidan har det gällt att icke genom alltför rigorösa bestämmelser binda fastighetsägarens handlingsfrihet och därmed hämma industrins, trafikmedlens eller byggnadsverksamhetens utveckling; å andra sidan har det befunnits orimligt att helt offra det motstående fastighetsägareintresset av frihet från störande inverkningar av skilda slag från dylika anläggningar — tillika ett intresse för allmänheten av tillfredsställande levnads- och bostadsförhållanden.

Avvägningen av dessa intressen har i den mån särskild lagstiftning ej funnits ägt rum genom domstolarnas praxis vid prövning av talan om förbud eller skadestånd på grund av förorsakade olägenheter. Gränserna för en ägares fria förfogande fastställas sålunda genom den praxis som utbildats i mål av denna art ²⁵. Skadeståndsplikten kan härvid ha dels syftet att framtvunga särskild omsorg vid

²⁴ *Ussing* s. 85.

²⁵ Jfr *Sjögrens* votum i NJA 1911 s. 574; *Winroth* s. 296.

anläggning och drivande av industriella och andra företag, dels ock uppgiften att ekonomiskt kompensera grannarna för sådana obehag, som antingen ej kunna utan uppoffring av viktiga intressen undvikas och därför måste tolereras eller som inträffa i trots av att de kunna och böra förebyggas.

De skadestandsgrundsatser som under senare tid i skilda länder ofta utan stöd av uttrycklig lag gjorts gällande på detta område äro till sin närmare motivering och utsträckning ganska omstridda och skiftande.

II. I det av lagberedningen utarbetade förslaget till ny jordabalk (1909) ingår ett kapitel om »rättsförhållandet mellan grannar». I motiven till bestämmelserna uttalas att liksom den enskildes äganderätt till fastighet alltid måste vara begränsad av hänsyn till det allmännas intresse så kunna icke heller de särskilda fastigheterna i förhållande till varandra lösslitas från det naturliga sambandet dem emellan; grannskapsförhållandet medför nödvändighet för den ene jordägaren att vid utövandet av sin jordägarätt taga hänsyn till grannens ²⁶. Enligt vad lagberedningen vidare framhåller, tillgodoses grannarnas intresse i icke ringa utsträckning genom den lagstiftning som avser upprätthållandet av säkerhet till liv och lem eller allmän ordning. Såsom exempel nämnas varjehanda föreskrifter i ordningsstadgan för rikets städer, i byggnadsstadgan, i hälsovårdsstadgan, i förordningarna om eldfarliga oljor och explosiva varor. Dessa föreskrifter äro närmast av förvaltningsrättslig art och deras upprätthållande övervakas av offentlig myndighet ²⁷. Men de ha såtillvida även intresse ur civilrättslig synpunkt att ägare av fastighet, som lider skada genom dylika föreskrifters åsidosättande å en grannfastighet, kan föra skadeståndstalan utan att vara beroende av medverkan från åtalsmyndighetens sida ²⁸.

Vid sidan av dessa förvaltningsrättsliga bestämmelser finnas rättsregler som enbart reglera förhållandet grannar emellan och vilkas upprätthållande icke befunnits vara av så direkt allmänt intresse att allmän åklagare ålagts att beivra överträdelser. Det är dessa privaträttsliga grundsatser som räknas till grannskapsregler i egentlig mening. Inom denna grupp har lagberedningen gjort en skillnad emellan å ena sidan lagbestämmelser som reglera speciella sidor av grannskapsförhållandet och äro upptagna i speciallagar, t. ex. angå-

²⁶ Fsl. t. JB III s. 167.

²⁷ *Ljungman* a. a. s. 78 använder om de immissioner som här avses uttrycket politifarliga immissioner.

²⁸ Fsl. t. JB III s. 169.

ende vattenrätt, stängselskyldighet och grannars skyldighet att tillgodose varandras behov av väg, samt å andra sidan rättsgrundsatser av mera allmän art. Endast de sistnämnda ha i förslaget upptagits till närmare utformande i jordabalken. Denna systematik har bibehållits i 1947 och 1960 års förslag till jordabalk. Sistnämnda förslag 3 kap. inledes med en allmänt hållen erinran om intresseavvägning efter skälighet: »Envar vare skyldig att vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till granne».

I anslutning till jordabalksförslagen skola här behandlas huvudsakligen två skilda till grannskapsrätten hörande grupper av spörsmål, vilka båda gälla begränsningar i fastighetsägares rätt att inom gränserna för sin egen fastighet vidtaga åtgärder, ägnade att medelbart skada grannars intressen. Dessa frågor avse väsentligen skadeståndsskyldighet eller andra rättspåföljder på grund av s. k. *immissioner* samt på grund av *grävning* eller liknande åtgärder.

III. Förslaget till jordabalk av 1960 innehåller i 3 kap. 2 § rörande »immissioner» följande bestämmelse: »Ej må någon nyttja fast egendom på sådant sätt att granne utsättes för buller, skakning, rök, gnistor, hetta, köld, stank eller annat dylikt utöver vad i orten är eller kan påräknas bli va vanligt, med mindre besväret ändock bör tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden eller till dess ringa betydelse».

Normen för nyttjandet tager alltså hänsyn till olika moment. I första hand äro förhållandena på orten avgörande. Men en immission, som överstiger vad som på orten är vanligt, kan dock vara tillåten om den befinnes böra tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Utan denna modifikation skulle i en trakt, som tidigare varit föga besvärad av immissioner, nära nog alla immissioner bli förbjudna. Ytterligare innefattar regeln att immissioner som äro av ringa betydelse skola vara tillåtna²⁹.

De här återgivna grundsatserna torde i stort sett motsvara redan gällande rättsregler sådana de i praxis kommit till uttryck. Men i motiven till de anförda förslagen framhölls att ett obetingat genomförande av regeln om grannes rätt att inskrida mot immissioner av viss styrka kunde verka i hög grad förlamande på landets industri. Den allmänna regeln borde därför fullständigas genom särskilda bestämmelser rörande industriella anläggningar. Ett koncessionssystem borde införas, möjliggörande en förhandsprövning av förutsättningar

²⁹ Ang. praxis se bl. a. *Winroth* s. 293; fsl. t. JB III s. 172; fsl. t. JB I (1947) vid 3 kap. (motiven); *Ljungman* s. 200 ff.; lageditionen vid BB 2 kap.

och villkor för den avsedda verksamhetens bedrivande. Vid 1947 års förslag finnes också fogat ett utkast till lag om grannelagskoncession³⁰.

Den omständigheten att administrativ myndighet meddelat tillstånd till anläggningen, där sådant tillstånd i byggnads- eller hälsovårdsförfattningarna föreskrives, har ej utgjort hinder för prövning av talan om olägenhetens upphörande³¹.

Lagberedningen har i sina förslag upptagit tre slag av sanktioner: åläggande genom domstol att vidtaga åtgärder till störningarnas förebyggande eller minskande, åläggande att inställa den störande verksamheten samt skadestånd. Tankegången är att den skadade i regel skulle kunna fordra såväl skadestånd som antingen förbud mot den verksamhet som förorsakar skadan eller åläggande för vederbörande att vidtaga anordning till olägenheternas förekommande. Ersättning för personligt men skulle dock utgå endast för tid efter det grannen anmärkt på förhållandet³².

IV. Vad angår den andra av ovannämnda två frågor ur grannskapsrätten, nämligen den om skadeståndsskyldighet på grund av grävning som orsakar skada för grannfastighet, har rättspraxis intagit den ståndpunkten att den som verkställer grävning eller annat dylikt arbete på sin fastighet har att svara för skada på grannfastigheten till följd av bristande omsorg vid arbetets utförande³³.

Därest arbetet är av osedvanligt ingripande art eller eljest innebär särskild risk för skada på grannfastigheten — t. ex. djupschaktning och större sprängningsarbeten — har skadestånd utdömts oberoende av visad försumlighet³⁴.

Bristfälligheter i grannens fastighet ha ansetts kunna inverka på hans rätt till skadestånd i det att detta kan jämkas eller bortfalla³⁵. Men i praxis har yppats en benägenhet att låta den grävande

³⁰ Se även dikningskommitténs betänkande i detta ämne (1915) samt SOU 1939: 40.

³¹ *Sandström* s. 56; *NJA* 1878 s. 124 och 1900 s. 189; jfr 1892 s. 317.

³² *Fsl. t. JB I* (1947) s. 132. Jfr ock just.-r. *von Seths* votum i rättsfallet *NJA* 1911 s. 574; *Winroth* s. 297; *Sandström* s. 56; *Håkansson* s. 31; *Ekelöf* *Straffet, skadeståndet och vitet* (1942) s. 159 ff.; *Ljungman* s. 242 ff.

³³ *Fsl. t. JB* 1947 s. 135; *NJA* 1927 s. 72; 1931 s. 126; 1945 s. 666; 1946 s. 709. Jfr *NJA* 1942 s. 473; 1947 s. 31.

³⁴ *Fsl. t. JB I* (1947) s. 135; *Ljungman* s. 250. — *NJA* 1936 s. 557; 1942 s. 473; 1943 s. 343; 1947 s. 385. Jfr 1927 s. 72; 1945 s. 666; 1946 s. 709; 1947 s. 31. Jfr ock *VL* 2: 58.

³⁵ *Fsl. t. JB* 1947 s. 137. — *NJA* 1927 s. 72 (minoriteten); 1936 s. 557; 1945 s. 666. Jfr 1943 s. 343.

svara också för skada, beroende på bristfälligheter i grannens fastighet, ifall han kunnat förutse skadan. Enligt 1947 och 1960 års förslag till jordabalk bör den grävande vara skyldig vidtaga åtgärder till förebyggande av sådan skada som kan förutses eller beräknas. I princip skall det vara grannens sak att avvända den fara som kan uppstå därigenom att grunden till hans byggnad är bristfällig, vilket anses vara fallet om denna utsättes för risk att skadas, oaktat grävningen ej sträckes nedanför vanligt källardjup. Mer av praktiska skäl bör den grävande företaga erforderliga försiktighetsåtgärder i sistnämnda fall, ehuru grannen får bekosta dem.

V. Medan lagberedningen i 1909 års förslag till jordabalk ansåg överflödigt att i lag införa regler om grannes skyldighet att tåla trädgrenar eller rötter som från grannfastighet inträngt över gränsen, har ett stadgande härom upptagits i 1947 och 1960 års förslag 3 kap. 7 §: »Tränga rötter eller grenar in på grannens område och lider denne därav olägenhet, må grannen borttaga dem; dock bör ägaren dessförinnan erhålla tillfälle att själv utföra åtgärden, om den kan befaras medföra märklig skada på trädet»³⁶.

§ 10. KLANDER Å JORD³⁷

I. En äganderättstalan kan ha karaktären av klandertalan eller av negatorisk äganderättstalan, se Del I § 11. Klandertalan rörande fastighet — »klander i jordafång» såsom det heter i rubriken till 11 kap. JB i 1734 års lag — är en äganderättstalan, anhängiggjord av någon, som påstår sig vara rätt ägare till den omtvistade fastigheten, mot antingen en besittare till fastigheten vilken bestrider kärandens äganderätt eller någon som t. ex. på grund av vunnen eller sökt lagfart å fastigheten eller innehav av fångeshandling gör gällande äganderättsanspråk³⁸. Kärandens yrkande i en klandertvist går regelrätt

³⁶ Fsl. t. JB 1947 s. 134; NJA 1913 A nr 309; 1938 s. 630; 1940 A nr 313; SvJ 1922 rf s. 41. Jfr NJA 1907 s. 471.

³⁷ LagC 9 kap. JB med motiv; LagB 10 kap. JB med motiv; Fsl. t. JB II s. 196, III s. 234 ff.; 1947 års fsl. t. JB I s. 285 ff.; *O. Rabenius* Om klander i jordafång (1767); *Schrevelius* II §§ 149, 150, 253 och Civilprocess § 80; *Winroth* Sv. C. V. s. 198 ff. och Köp av lös egendom s. 317 ff.; *Almén* Om köp vid § 59; *Wrede-Caselius* § 32; *Wrede* Civilprocessrätt § 45; *Serlachius* I § 39; *Chydenius* Kontraktsrätt I s. 112; *Lundstedt* Biintervention s. 256 ff.; *Kallenberg* Civilprocessrätt § 34, 55; *Holmbäck* Om klander i jordafång och om hemul (i Minnesskrift II). Jfr även *Bramsjö* Om avtals återgång (1951).

³⁸ Fsl. t. JB III s. 235.

ut på dels att kärandens äganderätt skall fastställas, dels att svaranden skall förpliktas överlämna fastigheten till käranden.

Medan en klandertalan angående lös egendom ofta är dömd att misslyckas med hänsyn till det vidsträckta skyddet för förvärv av lösöre i god tro, äro förhållandena helt annorlunda beträffande klander av fastighetsförvärv eftersom exstinktivt förvärv av fast egendom medges endast i mycket begränsad utsträckning. Viktigast är förvärv på grund av hävd och en klandertalan enligt 11 kap. JB kan stundom mötas av ett försvar från svarandens sida grundat på hävdereglerna.

Begreppet klander å jord eller i jordafång, närmast motsvarande den romerska rättens vindikationstalan, har icke i 11 kap. JB närmare preciserats. Såsom i annat sammanhang framhållits — Del I § 11 — har man emellertid att räkna med ett traditionellt klanderbegrepp som är någorlunda bestämt avgränsat från närstående slag av äganderätts- och besittningstvister.

Till klander räknas sålunda ej en tvist om äganderätten, som har sin grund i ett avtal mellan parterna i processen³⁹. Om t. ex. en säljare (eller hans arvingar) gentemot köparen (eller dennes arvingar) yrkar återgång eller ogiltighet av ett fastighetsköp (på grund av tvång, svek, felande rättslig handlingsförmåga, formfel vid överlåtelsen etc.), föreligger ej klandertvist enligt 11 kap. JB. Icke heller är JB 11:1 tillämplig om make för talan mot köpare om ogiltighet av en försäljning som andra maken verkställt av sitt giftorättsgods utan den förra makens samtycke, GB 6:4 (samt motsvarande talan enligt äldre GB)⁴⁰. Har däremot förvärvaren i sin tur överlåtit egendomen till en tredje person och talan anställes mot denne på grund av det föregående fångets ogiltighet, föreligger klander⁴¹. I enlighet med vad nyss sagts är ej heller en köpares talan om den köpta fastighetens utfående på grund av köpavtalet någon klandertalan. Från klander bör vidare skiljas en tvist mellan två köpare som båda förvärvat fastigheten av samma säljare, sålunda en tvist på grund av tvesalu⁴². Stadgandet i JB 11:1 har icke ansetts tillämpligt å dylik äganderättstvist. Om däremot den ene köparen sålt fastigheten

³⁹ *Olivecrona Int.* § 15, 5.

⁴⁰ Jfr NJA 1911 s. 49, där hemulsyrkande, som framställdes mot mannen i en senare rättegång än den vari tvistats om äganderätten, bifölls. Se ock nedan under III.

⁴¹ Fsl. t. JB III s. 236.

⁴² Ib. s. 235.

och den andre köparen riktar sin talan mot nye innehavaren, är det en klandertvist enligt JB 11: 1.

En regelrätt klandertalan innebär såsom nyss sagts en kombination av tvenne yrkanden: fastställelse av kärandens äganderätt och återställande av fastigheten till käranden. Stundom kan dock fastställelsestalan vara påkallad utan förening med yrkande om restitution, t. ex. ifall lagfart å fastigheten meddelats svaranden, ehuru käranden har besittningen⁴³. Det är ock möjligt att lagfartsansökan förklarats vilande på grund av hinder som bör genom rättegång angående äganderätten undanröjas och besittaren i sådant läge har intresse av en fastställelsestalan, se 10 § LF⁴⁴. Detta slags talan hänföres stundom till klander och torde böra falla under JB 11: 1, trots att det här kan bli käranden i stället för svaranden som instämmer hemulsman⁴⁵.

En äganderättstalan skall riktas mot den som uppträder med anspråk på att vara ägare. En talan som avser besittningsrestitution bör riktas mot den som innehar besittningen⁴⁶. Äganderättsfrågan kan icke avgöras i rättegång mot besittaren (t. ex. en nyttjanderättshavare), som icke påstår sig vara ägare, och en dom rörande äganderätten enbart kan å andra sidan ej verkställas gentemot en besittare, som ej varit svarande i rättegången⁴⁷. En dom mot besittaren betyder icke

⁴³ Ib.; *Holmbäck* s. 221.

⁴⁴ Jfr även NJA 1932 s. 642.

⁴⁵ Kärandens yrkande formuleras i dessa fall ofta såsom avseende en åtgärd angående lagfarten, t. ex. undanröjande av den för svaranden meddelade lagfarten på grund av kärandens äganderätt. Det är likgiltigt om käranden yrkar endast fastställelse av sin äganderätt eller därjämte undanröjande av svarandens lagfart, då ett bifall till det förra yrkandet ändock såsom konsekvens medför att rättelse skall ske beträffande lagfarten, LF 10 och 16 §§. — Däremot bör yrkandet icke formuleras att enbart gälla lagfarten eller någon viss ogiltighetsgrund för svarandens förmenta äganderätt, utan avse fastställande av kärandens äganderätt eller ock »bättre rätt» till fastigheten; jfr NJA 1923 s. 277.

⁴⁶ *Kallenberg* § 34, IV; *Torp* § 31.

⁴⁷ Om käranden anhängiggör klandertalan mot besittaren och denne i sitt svaromål hänvisar till annan person, från vilken t. ex. nyttjanderätt till svaranden upplåtits, bör enligt en av *Kallenberg* §§ 35, 49, uttalad mening domstolen förelägga käranden att även instämma upplåtaren och, ifall detta föreläggande ej efterkommes, avvisa kärandens talan utan prövning. I motiven till jordabalksförslaget III s. 237 uttalas en liknande mening. Det framhålls att, därest svaranden åberopar en honom av tredje man (såsom föregiven ägare) upplåten rätt att besitta fastigheten, äganderättsfrågan icke kan i denna rättegång avgöras med bindande verkan mot den åberopade ägaren. Därför ligger det i kärandens eget intresse att instämma denne; »såvida ej hinder häremot möter, torde domstolen näppeligen anse sig böra pröva kärandens anspråk utan att den uppgivne ägaren

fastställelse av äganderätt gentemot tredje man, vilken alltså icke bör vara avskuren från att väcka äganderättsfrågan i ny rättegång. En ren fastställsetalan mot den som påstår sig vara ägare men ej har besittning till fastigheten, kan givetvis upptagas och provas utan att besittaren instämme i målet. Men domens räckvidd begränsas i så fall enligt vad nyss sagts till att innefatta avgörande i äganderättsfrågan⁴⁸. En annan sak är att nyttjanderätt, som upplåtits sedan egendomen blev rätt ägaren avhänd, regelmässigt förfaller efter det vindikationstalan bifallits. Vid vägran från besittarens sida att frivilligt frånträda fastigheten måste dock ägaren föra särskild talan mot denne.

Den som instämmer klandertalan rörande fast egendom är skyldig anmäla sin åtgärd för anteckning i lagfartsprotokollet, LF § 13, vid äventyr som i nämnda lagrum anges. Dylik anteckning skall för övrigt ske även enligt JDL 21: 36.

I 1734 års lag skiljes mellan klandertvist å ena sidan samt *ägotvist* å den andra, JB 11: 1, 7; 14 kap. Vid klander är fråga om äganderätten till en fastighet, sådan den är bestämd enligt normerna för fastighetsindelningen, eller till område som förut utgjort självständig fastighet eller till kvotdel av fastighet⁴⁹. Käranden i klandertvist åberopar laga fång såsom grund för sin äganderätt. Vid ägotvist gäller frågan »ägor och bolstada skäl», dvs. huruvida viss äga (parcell) tillhör den ena eller andra fastigheten eller var gränsen går mellan byar eller fastigheter (tvist om rågång eller annan fastighetsgräns)⁵⁰. Såsom framgår av rubriken till 11 kap. JB ha ägotvister likväl medtagits i kapitlet om klander och sålunda hänförts till klander i vidsträckt mening, jfr nedan § 11.

Genom *negatorisk äganderättstalan* hävdas äganderätten gentemot mera partiella intrång; dvs. mot någon som utan att bestrida kärandens äganderätt till fastigheten gör gällande en begränsad sakrätt däri eller begagnar vare sig sin egen fastighet eller en grannfastighet på ett sätt, som innebär ett enligt grannlagsrätten otillåtet intrång.

blivit i saken hörd». Det förutsättes sålunda dock såsom möjligt, att hinder möter mot den uppgivne ägarens instämmande i målet och att en sakprövning under sådana förhållanden likväl sker. Denna mening synes ha goda skäl för sig. Se ock *Gjelsvik* § 44, V.

⁴⁸ Fsl. t. JB III s. 238; *Ekelöf* Rättegång III § 20, 6; *Olivecrona* Rätt och dom s. 176.

⁴⁹ NJA 1896 s. 68.

⁵⁰ *Almqvist* Det processuella förfarandet vid ägotvist, Inledningen; *Holmbäck* s. 223.

Talan kan avse såväl skadestånd som förbud mot fortsatt störande av kärandens äganderättsintressen ⁵¹, jfr ovan § 9.

II. I en klandertvist uppkomma frågor rörande den ekonomiska uppgörelse som erfordras därest klandertalan bifalles. Å ena sidan kan vindikanten göra anspråk på att utfå jämte fastigheten även avkastningen eller dess värde för viss tid, åtminstone för en period räknad från stämningens delgivande i klandertvisten intill avträdesdagen. Å andra sidan kan svaranden tänkas framföra motkrav på grund av kostnader som nedlagts å fastigheten till dess förbättrande under den tid den varit rätt ägaren frånhänd. De regler som i annat sammanhang utvecklats rörande motsvarande uppgörelse vid klander av lös egendom ha sin tillämplighet även beträffande fast egendom.

Angående vindikantens rätt att kräva redovisning för avkastning finnes intet uttryckligt stadgande i kapitlet om klander. Enligt bestämmelser för analoga fall och enligt praxis är besittare ej skyldig redovisa avkastning som erhållits under tid då besittaren var i god tro ⁵². I nya ÄB har en liknande grundsats uttalats vid regleringen av motsvarande frågor i kapitlet om dödförklaring, 25 kap. 7 § tredje stycket: »Då egendom återbäres, skall ock gäldas ränta eller avkomst för tiden efter det innehavaren vann kunskap, att annan ägde bättre rätt till egendomen, eller stämning blev honom delgiven» ⁵³. Finnes sådan avkastning, för vilken besittaren är redovisningspliktig, i behåll då fastigheten skall avträdas, bör vindikanten anses som ägare till densamma ⁵⁴.

Vad i 11 kap. JB direkt stadgas om klander inskränker sig till en föreskrift om vindikantens skyldighet att, om fastigheten återvinnes, ersätta de kostnader som nedlagts för nödig och nyttig förbättring av fastigheten: »gälde ock den, som jorden vinner, all nödig och nyttig förbättring åter», JB 11: 1. Här är fråga om sådana nödiga och nyttiga kostnader, som ej (såsom utgörande löpande utgifter)

⁵¹ Jfr Del I § 111. — Vid överträdelse av grannelagsrättens grundsatser kan en förbudsdom med vitesförläggande vara väl motiverad, se *Ljungman* s. 242 samt t. ex. NJA 1938 s. 479; 1940 s. 651.

⁵² Del I § 11, II med hänvisningar; Fsl. t. JB III s. 240 ff.; 1947 och 1960 års förslag 7 kap.; *Holmbäck* s. 230; samt NJA 1876 s. 136; 1879 s. 410; 1897 s. 350; 1914 s. 415; 1927 s. 320. — Se även BGB § 990; ZGB Art. 938, 940.

⁵³ Enligt jordabalksförslagen skall regeln i ÄB läggas till grund också för här ifrågavarande fall, 7 kap. 1 §.

⁵⁴ Fsl. t. JB III s. 242 f. Om t. ex. svaranden är i konkurs har vindikanten alltså separationsrätt i fråga om avkastning som finnes kvar in natura.

ersatts genom avkastningen. Lagen talar om »förbättring» av fastigheten. Indelningen i »nödiga», »nyttiga» och »överflödiga» kostnader går tillbaka till den romerska rätten. Såsom förut framhållits, tillämpas nyssnämnda regel på det sätt att god tro är en betingelse för att den avträdande skall erhålla ersättning jämväl för »nyttiga» men icke nödiga kostnader, som han under sin besittningstid nedlagt å fastigheten och som höjt dennas värde (»förbättring»)⁵⁵. Har den som nedlagt kostnaden varit i ond tro beträffande sin rätt till fastigheten, har han endast anspråk på ersättning för »nödiga» kostnader⁵⁶. Denna grundsats, som gäller i åtskilliga analoga fall, har jämväl kommit till uttryck i det ovannämnda lagrum som avhandlar återbärande av egendom till en dödförklarad person som finnes vara vid liv. Efter den nyss citerade föreskriften angående redovisning för avkastning heter det i 25 kap. 7 § ÄB: »Har han för egendomen haft nödig kostnad, skall den ersättas; nyttig kostnad varde ock ersatt, där den ej var gjord å tid som nyss sagts»⁵⁷. Har i klanderprocessen yrkande framställts om ersättning för nödiga och nyttiga kostnader och bifalles klandertalan, torde domen böra innehålla att erläggandet av ersättningsbeloppet är en betingelse för fastighetens avträdande⁵⁸.

Vad angår »överflödiga» kostnader har vindikanten ingen skyldighet att ersätta dem. Men den tappande parten må borttaga även vad han utöver måttet av nödiga och nyttiga kostnader påkostat fastigheten, i den mån det är möjligt⁵⁹.

Om kostnader som varit nyttiga utan att vara nödvändiga nedlagts å fastigheten icke av den nuvarande innehavaren utan av någon

⁵⁵ Del I § 11, II samt Fsl. t. JB III s. 246 ff.

⁵⁶ Härom heter det i motiven till 1947 års förslag t. JB s. 246: »Att en kostnad, som varit i ovan angivna mening nödig för egendomen, under alla förhållanden bör ersättas kan icke bli förämål för tvekan; även om den som nedlagt kostnaden varit i ond tro med avseende å sin rätt till egendomen, har ju genom densamma för ägaren besparats en utgift, som han måst vidkännas, om han själv varit i besittning av egendomen. Därför omfattar ersättningsskyldigheten också hela det belopp, vartill en sådan kostnad uppgått, även om resultatet därav endast delvis eller alldeles icke skulle komma ägaren till godo därför att det påkostade, innan han ännu tillträtt egendomen, skadas eller förstöres genom en tilldragelse, för vilken besittaren icke är ansvarig.»

⁵⁷ Se ang. dessa spörsmål i sht *Winroth Sv. C. V* s. 201 ff., Fsl. t. JB III s. 247 f.; 1947 års fsl. t. JB I s. 291. — BGB §§ 994—996; ZGB Art. 939—940.

⁵⁸ *Serlachius* § 39.

⁵⁹ Fsl. t. JB III s. 248.

hans företrädare, är ersättningsskyldigheten beroende av den sistnämndes goda tro ⁶⁰.

Har fastigheten skadats eller minskat i värde, torde vindikanten kunna kräva ersättning för skada som genom innehavarens vållande tillskyndats fastigheten, däremot ej för kasuell skada ⁶¹.

Bifalles kärandens vindikationstalan brukar domstolen dock medgiva en svarande som i god tro åtkommit fastigheten att kvarsitta till första efter domen infallande fardag ⁶². Överklagas domen, ut-sätter den högre instansen ny fardag såvida icke klaganden saknat allt fog att draga tvisten under högre rätt ⁶³.

En synnerligen viktig fråga i samband med klander gäller de begränsade sakrätter som upplåtits i fastigheten medan den varit utom rätte ägarens värjo. De regler härom som återfinnas på skilda ställen i lagstiftningen skola här ej närmare behandlas ⁶⁴. Endast följande må omnämnas. I JB 10: 1 uttalas den allmänna grundsatsen att ingen har våld att sälja, förbyta eller förpanta annan mans jord, hus eller tomt. »Sker annorledes vare ogillt, ändå att uppbud och stånd därå kommit.» Huvudstadgandet meddelas i 60 § IF: »Har i egendom, som genom klander från innehavaren vinnes, inteckning skett, sedan egendomen kom ur rätte ägarens hand; vare inteckningen ogill. Huru i visst fall den, som egendomen återvunnit, ej må äga att å sådan inteckning tala, därom är särskilt stadgat.» Huvudregeln är att både ointecknade och intecknade rättigheter förfalla, såväl pant-rätter som andra begränsade sakrätter, dock att vissa modifikationer gälla till förmån för godtrosförvärvare enligt bestämmelser i 1881 års KF om hävd och enligt föreskrifterna om dödförklaring i ÄB 25:7. Vindikanten återfår fastigheten, fri från de belastningar som tillkommit medan fastigheten varit ur rätte ägarens hand. Någon rätt till fardag tillkommer icke innehavaren av sådana begränsade sakrätter som förfalla ⁶⁵. I övrigt regleras deras ställning till upplåtaren genom bestämmelser på skilda ställen i lagstiftningen, se nyttjanderättslagen 1: 6, 2: 26, 3: 18; lag om servitut 3 §; lag om registrering av elektr. anläggningar 16 §. Om sålunda frivilligt upplåtna sakrätter förfalla, kan vindikanten ej frigöra sig från sakrätter

⁶⁰ Fsl. t. JB III s. 249. — BGB § 999.

⁶¹ 1947 och 1960 års fsl. 7:2; jfr BGB §§ 989, 990; ZGB Art. 938.

⁶² Fsl. t. JB III s. 244; *Winroth* a. a. s. 209; *Holmbäck* s. 227.

⁶³ Fsl. t. JB III s. 244.

⁶⁴ Se *Olivecrona* Int. § 15.

⁶⁵ Fsl. t. JB III s. 238; *Holmbäck* s. 228.

som tillkommit genom tvångsförfarande enligt expropriationslagen, ej heller från legala panträtter med förmånsrätt enligt HB 17: 6. Med nu nämnda kvarstående sakrätter torde få likställas vissa andra av liknande karaktär ⁶⁶.

III. Angående klanderprocessen gäller enligt JB 11: 1, jfr RB 14: 5, att svaranden skall genom stämning å sin fångesman indraga denne i klanderprocessen för att med svaranden »värja köpet». Denna processuella föreskrift sammanhänger med den *hemulsskyldighet* som åvilar en säljare liksom annan överlåtare av fast egendom, såvida icke överlåtelsen varit benefik eller ock överlåtaren betingat sig frihet från hemulsskyldighet. Föryttraren svarar sålunda gentemot förvärvaren för att han var ägare till den överlåtna fastigheten. Hemulsplikten har i JB 11 kap. reglerats i samband med frågor rörande klander. Nyssnämnda processuella föreskrift ålägger sålunda svaranden i en klanderprocess att, om han vill göra gällande sin fångesmans förpliktelse att stånda hemul, framställa yrkande härom i samma process, vari han själv är invecklad såsom motpart till vindikanten. Den från parten i en rättegång till en tredje person riktade uppmaningen att delta i processen för att understödja partens talan brukar med en romersk-rättslig term betecknas såsom *litis-denuntiation*.

Käranden i klanderprocessen har att föra bevisning om sin bättre rätt och kan därvid söka styrka derivativt eller exstinktivt fång, ävensom i förra fallet sin fångesmans och hans företrädares åtkomst, allt i mån av svarandens bestridande. Svaranden och hans fångesman skola i sin tur i mån av behov visa att de lagligen åtkommit egendomen. Om vardera sidan leder tillbaka till samme fångesman, kan avgörandet bli beroende av de regler för dubbelöverlåtelse, som varit under olika perioder gällande (före och efter ikraftträdandet av 1845 års förordning, se nedan § 16). I andra fall kan svarandens försvar gå ut på t. ex. att styrka vunen hävd. Den i klanderprocessen indragne fångesmannen är svarandens medhjälpare men äger självständigt förebringa bevisning och framställa yrkanden samt självständigt överklaga domen även i vad rör äganderettsfrågan ⁶⁷. Om kärandens i målet anförda skäl ge anledning därtill, kan svarandens fångesman nödgas i sin tur hänvisa till sin fångesman och instämma denne i målet, denne sin företrädare osv.

⁶⁶ Holmbäck s. 228.

⁶⁷ Kallenberg § 55; Wrede-Caselius § 32; NJA 1913 s. 593; 1917 s. 416; 1934 s. 103.

Härom stadgas i JB 11: 3: »Kunna fångesmän flera vara, som var av annan fångit hava; lede var till sin man lagligen . . .» Om fångesman är död skola arvingarna instämmas, JB 11: 5 ⁶⁸.

Misslyckas svarandens fångesman att värja köpet går svaranden fastigheten förlustig. Därmed har hemulsmannen brustit åt sin primära förpliktelse. Svaranden i klanderprocessen kan då i särskild rättegång mot fångesmannen göra gällande dennes *eviktionsskyldighet*, dvs. hans plikt att återbära köpeskillingen och giva ersättning för den skada och förlust som genom domen förorsakats den förre ⁶⁹. Denna subsidiära ersättningsskyldighet brukar ofta numera terminologiskt inbegripas i hemulsplikten, se lagen om köp och byte av lös egendom 59 §.

I praktiken torde ofta förekomma att svaranden i klanderprocessen redan vid instämmandet av fångesmannen att värja köpet framställer ett subsidiärt yrkande om återbärande av köpesumman och skadestånd för den händelse klandertalan skulle bifallas ⁷⁰. Domstolen plägar i sådana fall handlägga klandertalan och stämningssyrkandena rörande regressanspråken såsom ett gemensamt mål.

Svaranden i en klandertvist är alltså befogad att genom litis-denuntiation indraga sin fångesman i rättegången och denne sin företrädare osv. Men enligt praxis föreligger här icke blott en möjlighet för svaranden. Fångesmannens instämmande anses vara ett villkor för regressrättens utövande ⁷¹. Om svaranden i klandertvisten underlåtit att instämma sin fångesman i processen, blir denne fri från hemulsansvaret.

Denna tillämpning har stöd ej blott i historisk tradition utan även i ordalagen i JB 11: 1: »Köper man jord, hus eller tomt och klandras det köp; tage då köparen stämning å den som sålde». Men det har också uttalats en annan tolkning, nämligen att stadgandet endast innefattar ett gott råd till svaranden i klanderprocessen att redan i denna process påkalla fångesmannens medverkan för det klandrade

⁶⁸ Se härom Lagb fsl. t. ÄB IV (1932) s. 341, 369; *Holmbäck* s. 233.

⁶⁹ Eviktion — av latinets *evincere*, *evictus* — betyder egentligen det nederlag, som svaranden lidit i processen genom domen. Eviktionsskyldigheten är fångesmannens åliggande att gottgöra följderna av detta nederlag. — Ang. ordet hemul se *Holmbäck* s. 220. Om grunden för hemulsskyldigheten jfr *Lundstedt* i SvJ 1924 s. 252.

⁷⁰ Se t. ex. NJA 1924 s. 416; 1927 s. 475; 1932 s. 642; 1934 s. 103; 1961 s. 490. — *Lundstedt* Biintervention s. 262; *Holmbäck* s. 238.

⁷¹ Så väl ock enligt pandekträtten; jfr t. ex. *Dernburg* Pandekten II (4 uppl.) § 99.

fångets värjande⁷². I rättspraxis har den strängare tillämpningen vidhållits⁷³. »Brister för köparen hos nästa hemulsman; have makt att gå till den andra, tredje eller längre, dock i ordning efter varannan» heter det i JB 11:3. Det torde vara lagens mening att svaranden i klandertvisten, därest en instämmd fångesman uraktlåter att i sin tur instämma sin fångesman, kan göra det i den andres ställe⁷⁴. Huvudsaken bör vara att fångesmannen får tillfälle värja köpet. Om den först instämde närmaste fångesmannen är insolvent, skulle en underlåtenhet från hans sida att taga stämning å sin företrädare eljest kunna förorsaka förlust för svaranden, som i detta fall icke finge regressrätt mot den icke instämde företrädaren utan endast hade att hålla sig till den insolvente fångesmannens hemulsansvar. Såsom nyss anfördes är det föreskrivet att hemulsskyldigheten skall utkrävas i rätt ordning och att ingen fångesman må överhoppas. Även om någon i fångeskedjan är fri från hemulspflicht, bör detta konstateras genom hans instämmande i klanderprocessen⁷⁵. Har fångesmannen medarvingar, som gentemot honom äro förpliktade att deltaga i ansvaret — jfr äldre ÄB 13:2 — så tillkommer det honom att själv påkalla deras deltagande i målet, vilket kan ske utan stämning, JB 11:4⁷⁶.

Det kan spörjas huruvida hemulsansvaret kan göras gällande mot en säljare utan att det kommit till klanderprocess, t. ex. om köparen

⁷² Den först nämnda strängare tillämpningen, enligt vilken hemulsmannens instämmande är nödvändigt, hävdas av bl. a. LagC s. 110; Fsl. t. JB II s. 200 (varest dock en annan regel förordas de lege ferenda); *Winroth* Köp av lös egendom s. 318; *Wrede* Civilprocessrätt § 45; *Wrede-Caselius* § 32; *Serlachius* Sakrätten § 39, II; *Chydenius* Kontraktsrätt I s. 117; FJFT 1904 s. 209. — Den motsatta meningen har förordats av LagB s. 96; *Schrevelius* Civilprocessrätt s. 169; *Lundstedt* s. 261 ff. (dock antydes kanske en ändrad uppfattning i SvJ 1924 s. 252); *Kallenberg* § 55; *Holmbäck* s. 236.

⁷³ NJA 1888 s. 335; 1896 s. 68; 1932 s. 642; 1951 s. 688. — Dock har i 1932 års rättsfall regressrätten ansetts bibehållen när hemulsmannen visserligen inte varit instämmd i klanderprocessen för att stånda hemul men deltagit däri såsom medpart i själva klandertvisten. Detta rättsfall erbjuder den egendomligheten att käranden förde en fastställsetalan och instämde sin hemulsman till denna rättegång att i händelse av käromålets ogillande stånda hemul. Den sistnämnde hade däremot uraktåtitt att i målet instämma sin företrädare, vilken emellertid var en av svarandeparterna i klandertvisten och på denna grund ansågs icke vara fri från hemulsansvaret. — Jfr *Malmström* i SvJ 1955 s. 610.

⁷⁴ *Serlachius* a. st.; *Holmbäck* s. 240. — Annorlunda enligt pandekträtten, se *Dernburg* a. st.

⁷⁵ NJA 1886 s. 88; 1894 s. 280. Jfr *Holmbäck* s. 240.

⁷⁶ Svaranden i klanderprocessen förlorar ej sin rätt gentemot medarvinge till fångesmannen genom att uraktlåta instämma den förre. Se *Holmbäck* s. 239.

av fastigheten på förhand är övertygad om fångets bristfällighet och beredd att medgiva vindikantens anspråk utan rättegång. Uppenbarligen står emellertid denna fråga i sådant samband med den förut behandlade att svaret måste utfalla nekande. Den hemulspliktige fångesmannen behöver inte i anledning av möjligheten till en framgångsrik klandertalan gentemot köparen återbära köpeskillingen och gälda ersättning. Fastigheten skall ha genom dom i klandertvist frånvunnits köparen ⁷⁷.

Det bör dock i detta sammanhang anmärkas att säljarens hemulsplikt — fattad såsom skyldighet att svara för att han var ägare till den sålda fastigheten — kan göras gällande i situationer där klandertalan i teknisk mening ej ifrågakommer, se ovan under I angående begreppet klander i 11 kap. JB. Grundsatsen om fångesmannens instämmande i en klanderprocess bör icke uppfattas så att frågan om hemulspliktens fullgörande överhuvud ej kan uppkomma annat än i klanderprocess. En köpare kan naturligen fordra att säljaren bereder honom möjlighet att erhålla lagfart å den köpta fastigheten. Befinnes denna eller en del därav lagfaren för annan person, t. ex. någon som köpt den av samme säljare, har köparen rätt att häva köpet och erhålla skadestånd ⁷⁸. För detta fall finnes icke uppställt något villkor om en rättegång mellan de båda konkurrerande köparna, vari säljaren indragits såsom hemulspliktig fångesman. Här blir aldrig fråga om klandertalan och ej heller om tillämpning av JB 11: 1 ⁷⁹.

En säljare kan med giltig verkan betinga sig frihet från hemulsansvar. JB 11: 6. Sådan frihet bör enligt bestämmelsen ha uttryckligen stipulerats i överlåtelsehandlingen ⁸⁰. Vidare må anmärkas att överlåtelse genom *gåva* ej grundar hemulsskyldighet för givaren. dock att ett benefikt fång ej inverkar på den hemulsplikt som ålegat givarens företrädare i äganderätten. Om sålunda en fastighet gått från A till B genom köp, från B till C genom gåva och från C till D genom köp, kan vid klandertalan mot D hemulsansvar göras gällande gentemot både C och A ⁸¹. Har svaranden i en klanderprocess

⁷⁷ Winroth Köp s. 318; Chydenius Kontraktsrätt s. 117. — Av annan mening Lundstedt Biintervention s. 270; jfr ock Kallenberg § 55; Holmbäck s. 237.

⁷⁸ Fsl. t. JB II s. 190 f.; jfr SvJ 1932 rf. s. 6.

⁷⁹ Jfr NJA 1886 s. 88; 1894 s. 280; 1896 s. 467; 1911 s. 49 ävensom 1879 s. 446. Jfr vidare Lundstedt Biintervention s. 270; Kallenberg a. a.

⁸⁰ NJA 1913 s. 593; Holmbäck s. 234.

⁸¹ Fsl. t. JB II s. 203; Holmbäck s. 235.

förvärvat egendomen genom *byte* mot annan fastighet, kan han för den händelse han förlorar i målet begära tillbaka den bortbytta fastigheten såvida den ännu finnes i fångesmannens eller hans arvingars ägo, JB 11:4. Har sistnämnda fastighet däremot överlåtits till annan som därå sökt lagfart, kan den ej vidare återvinnas⁸². Även en efter bytet åt tredje man upplåten begränsad sakrätt, som in-tecknats, är bestående. I övrigt är fångesmannen hemulsplik- tigt liksom säljare.

Hemulsskyldigheten preskriberas enligt de för fordringspreskrip- tion gällande reglerna, men preskriptionsfristen löper enligt praxis först från den dag klanderdomen vunnit laga kraft, såvida fråga är om hemulspikt som endast efter klandertalan kan göras gäl- lande⁸³. För övrigt hänvisas angående hemulspikten till obligations- rätten.

§ 11. ÄGOTVIST^{83a}

I. Till klander i egentlig mening bör ej hänföras sådan ägande- rättstvist som gäller allenast huruvida viss äga tillhör kärandens eller svarandens fastighet. Såsom ovan under § 10 framhållits skiljes i 11 kap. JB mellan klander och ägotvist, vilken senare enligt JB 11:7 angår »rå och rör eller annan bolstada skillnad» och enligt JB 14:1 kan gälla »ägor och bolstada skäl». Någon bestämd skillnad mellan en tvist om »ägor» och en tvist om gränsens sträckning göres knap- past i de anförda lagrummen. Det är ock uppenbart att en ändring av fastighetsgränsens sträckning betyder att den vinnande fastig- hetsägaren får sina ägor utvidgade medan den förlorande fastighets- ägaren gör motsvarande förlust i ägovidd. Ur denna synpunkt kan en rågångstvist eller en tvist angående annan fastighetsgräns med fog karakteriseras såsom ägotvist. Men det kan förekomma ägo- tvister som icke avse gränsens sträckning, t. ex. då fråga är om äganderätten till en sådan äga inom annan bys rågång, som omtalas i JB 15:3 under beteckningen utjord eller urfjäll och som enligt nämnda lagrum kan vara föremål för urminnes hävd⁸⁴.

⁸² Fsl. t. JB II s. 206; NJA 1913 s. 593 samt nedan § 16, III.

⁸³ NJA 1913 s. 593; 1927 s. 475; Winroth Sv. C. V s. 238; Holmbäck s. 235. Jfr Fsl. t. JB s. 204; Fehr Bidrag till läran om fordringspreskription s. 224 ff.; Köörsner s. 176.

^{83a} Rodhe Gränsbestämning; Cervin Delningslinje och gränsbestämningslinje.

⁸⁴ Almqvist Det processuella förfarandet vid ägotvist s. 18.

Angående gränstvister på landet eller i stad har redan talats ovan under § 3. Vad ägotvister i mera inskränkt betydelse angår, kunna de förekomma antingen såsom jorddelningsmål enligt jorddelningslagen 21 kap. 15 § 5 mom. eller ock såsom självständiga processer inför allmän domstol.

Vid ägotvist gäller det icke för svaranden att värja sitt fång. Kärandens talan går icke ut på att svaranden eller någon hans företrädare saknar laglig åtkomst till sin fastighet utan tvisten rör sig om den av svaranden lagligen ägda fastighetens omfattning på marken ⁸⁵.

Vinner käranden i en ägotvist eller en gränstvist, betyder det att den omtvistade ägan frångår svaranden och förklaras höra till kärandens fastighet. Svaranden dömes att avträda området i fråga. Huruvida frågan om redovisning för avkastning skall lösas enligt samma regler som vid klander enligt JB 11:1 kan vara tveksamt. I annat sammanhang har framhållits att vindikant som vinner en klandertalan enligt JB 11:1 har anspråk på att utfå avkastning allenast för tid varunder besittaren av fastighet varit i ond tro. Där emot behöver godtrosbesittare ej redovisa avkastning. I fråga om äga som vinnes i ägotvist brukar uppställas den för den tappande parten strängare regeln att han är skyldig redovisa avkastning från området oavsett god tro, naturligen med den begränsning som allmänna preskriptionsregler ge vid handen ⁸⁶. Skälet för denna olikhet i behandlingen av godtrosbesittaren skulle väl ligga däri att missbruk lätt kunde förekomma med en regel om godtrosvörvärv av avkastning vid intrång på grannes mark. Möjligheten att bevisa ond tro hos besittaren måste i dylika fall ofta vara utesluten. Å andra sidan kan det svårligen förnekas att i många fall den som innehaft och nyttjat mark utöver den egna fastighetens område haft starka skäl för sin goda tro, t. ex. när en karta innehållit felaktiga uppgifter eller när vid förvärvet den sedermera omtvistade parcellen var bebyggd med fångesmannen tillhörig byggnad. Förhållandena synas knappast motivera att den tappande parten i en gränstvist eller ägotvist generellt behandlas strängare än den tappande parten i en klandertvist i fråga om redovisning för avkastning i egentlig mening från område, till vilket han ostridigt haft besittning. Av intresse i detta sammanhang är att enligt lag den 17 juni 1932 med särskilda be-

⁸⁵ I ägotvister kan snarare än i klanderprocesser tänkas förekomma att urminnes hävd åberopas såsom försvar mot kärandens talan, se nedan under § 17.

⁸⁶ Jfr t. ex. situationen i rättsfallet i NJA 1876 s. 505, där dock yrkande om redovisning för avkastning ej framställdes.

stämmelser om äldre ägo gränser, se ovan § 3, III, den som i ägotvist gått förlustig område på den grund att en i laga ordning å marken utstakad gräns visat sig felaktig, berättigas få ersättning av vindikanten för växande skog ⁸⁷.

Vad angår ersättning för å parcellen nedlagda nödiga kostnader, torde ingen meningsskiljaktighet råda därom att sådan ersättning skall utgå till den fastighetsägare som nödgas frånträda ett område ⁸⁸. Däremot har god tro hos besittaren icke ansetts motivera ersättning även för nyttiga kostnader. Av skäl som redan anförts beträffande ersättning för avkastning synes denna olikhet i behandlingen av tappande part i klandertvist å ena sidan och tappande part i ägotvist, å den andra sidan, knappast vara tillräckligt grundad.

Ett särskilt fall av fastighetsäga res brukande av mark som visar sig icke tillhöra fastighetens område har gjorts till föremål för uttryckliga lagbestämmelser, se 1947 års byggnadslag 39 § ⁸⁹. Dessa bestämmelser, som handla om det fall då byggnad å tomt i stad (eller tomtindelad område i annat samhälle) uppförts så att den skjuter in på grannes tomt, eller på gata eller annan allmän plats, medgiva ägaren av den först nämnda tomten att tills vidare ha byggnaden kvar å området utanför den egna tomten mot ersättning för det intrång granne lider därav. Byggnadslagen uppställer dock såsom förutsättning härför att byggnadens nedrivande eller förändring skulle medföra märklig kostnad eller olägenhet för byggnadens ägare och att denne ej — eller, enligt vad han vid sitt förvärv kände till, en föregående ägare — verkställt inkräkningen med avsikt eller handlat av grov vårdslöshet. Först när byggnaden nedrives eller nedbrinner inträder den ovillkorliga skyldigheten att frånträda marken.

Därest visst område genom dom i ägotvist frångår en fastighet kunna upplåtna nyttjanderätter därav beröras. Angående nyttjanderättshavares förhållande till upplåtaren i dylikt fall finnas beträffande arrende bestämmelser i nyttjanderättslagen 2: 27, 70, vari hänvisas till motsvarande föreskrifter för det fall att ägor frångått nyttjanderättshavaren på grund av dom i klandertvist. Överhuvud böra de grundsatser som gälla angående nyttjanderättshavares ställning i följd av dom i klandertvist få motsvarande tillämpning.

II. Det kortfattade stadgandet i JB 11: 7 avser direkt endast ägo-

⁸⁷ Se prop. 1932: 4 s. 56 ff.; NJA 1937 s. 363.

⁸⁸ Fsl. t. JB III s. 237; NJA 1893 s. 493.

⁸⁹ Se ock motsvarande äldre bestämmelser i 1931 års stadsplanelag 19 §, lagen om fastighetsbildning i stad 1: 10—13 samt lag d. 29/5 1899 om vad i vissa fall bör iakttagas, då byggnad uppförts utöver tomtgräns.

tvist på landet och giver en föreskrift angående hemulsskyldigheten. Köparen försvarare sina gränser »som han bäst kan och gitter», heter det. Fångesmannen är alltså — ehuru han i lagtexten kallas »hemulsmann» — fri från hemulsansvar i egentlig mening. Han är endast pliktig »att låta köparen få de skäl och bevis, som i hans värjo finnas», vid äventyr av skadestånd.

Bestämmelsen bygger närmast på den förutsättningen att fråga är om fastigheter vilka utgöra andelar i by. Den som överlåter ett hemman med visst skattetal, överlåter den med de gränser och ägor som lagligen tillhöra fastigheten. Dennas omfattning bestämmes av dess skattetal och överlåtarens svarar ej för att de för fastigheten hävdade ägorna äro riktigt utmätta å marken⁹⁰.

I den mån förhållandena beträffande fastigheter å landet numera äro ändrade och fastigheter av annan karaktär — avseende bestämda områden å marken — kunna vara föremål för köp, uppstår frågan huruvida hemulspflicht föreligger och i jakande fall huruvida föreskriften i JB 11: 1 angående litis-denuntiation såsom villkor för hemulsansvarets utkrävande är tillämplig.

Lagberedningen framhåller i 1909 års betänkande att för dessa ägotvister ingen allmän regel kan uppställas angående hemulsskyldigheten och utvecklar följande resonemang. Har köpet avsett viss ägovidd, som skall enligt avtalet avsöndras (numera: avstyckas) till självständig fastighet, får säljaren anses ansvarig för att också den försålda ägovidden i dess helhet tillhör honom. Har köpet avsett ett redan tidigare avsöndrat område eller en hemmansdel, kan däremot

⁹⁰ Schrevelius II s. 118: »Det kommer därpå an, om det klandrade är en *pars qvanta*, t. ex. en åker eller äng, en utjord eller urfjäll etc.; då gäller detsamma som nyss är nämnt (hänvisning till JB 11: 7); eller om det klandrade är en *pars qvota*; då är han icke mindre skyldig att i hemul stånda än om alltsammans klandras...» Se även Fsl. t. JB III s. 198: »Det anförda stadgandet, vilket angår fastighet å landet, vilar på den förutsättning att såsom föremål för köpet angivits en viss andel av en by, ett visst hemman i byn eller en del (hälften, fjärdedelen osv.) av hemmanet. Vid den tid då byarna lågo i solskifte och andelarna därinom icke voro från varandra skilda genom lagligen fastställda gränser, kunde ett köp av en till ett byalag hörande fastighet ej avse något annat. Stadgandet innebär därför icke något annat än vad som följer av sakens natur eller att den som sålt en viss andel av en by, ett hemman eller del därav, icke står i ansvar för riktigheten av de å marken antagna eller utmärkta gränserna, utan endast för att han var ägare till så stor del därav — så stort skattetal — som han sålt. Skulle ägotvist yppas... om byns eller hemmanets ägogräns mot annan by eller hemman och till följd därav ett område frånvinns byn eller hemmanet, måste naturligtvis köparen — liksom andra delägare i byn eller hemmanet — finna sig häri, då han ju ändock får behålla det skattetal han köpt.»

hemulsskyldigheten icke anses omedelbart hänföra sig till den mark, som faktiskt hävdas av säljaren, utan till den betecknade fastigheten »med vad därtill lagligen hör eller tillvinnas kan». Även om gränserna äro fastställda genom skiftesförrättning, ansvarar säljaren icke för att de äro riktigt utlagda på marken; icke ens en uppgift om ägovidden i köpeavtalet innebär i och för sig en garanti för gränsernas riktighet⁹¹. Naturligtvis kan emellertid säljaren med bindande verkan åtaga sig garanti för ägovidden och gränserna. Beträffande stadsfastighet har det såsom lagberedningen framhåller sedan gammalt varit regel att visst till gränserna bestämt område föruttrats, och enligt beredningen har överlåtaren av stadsfastighet i allmänhet ansvaret för arealuppgiften i köpebrev. Denna åsikt stödjes på bl. a. det förhållandet att i stad ett angivande av fastigheten till areal och gränser varit erforderligt för fastebrevs erhållande, JB 4: 2 i lagens ursprungliga avfattning⁹².

Med hänsyn till de regler för fastighetsbildning och fastighetsindelning som numera föreligga efter tillkomsten av jordregister på landet och fastighetsregister i stad samt dessa registers användande såsom grundval för fastighetsböckerna, äro arealuppgifter i böckerna att betrakta såsom offentlig myndighets uppgifter, även om de återgivas i köpehandling. Om icke uttrycklig garanti åtagits i dessa hänseenden bör säljaren regelmässigt anses svara för allenast att ha överlåtit äganderätten till den registerfastighet som angivits i köpehandlingarna, med vad därtill lagligen hör⁹³. Lagberedningens påstående att en vidsträcktare hemulsplikt skulle gälla i fråga om stadsfastighet synes knappast bestyrkt av rättspraxis⁹⁴. Däremot är det tydligt, såsom även framhållits av lagberedningen, att läget är ett annat om överlåtelsen avsett visst område, som ännu icke utgör en registerfastighet utan säljes före verkställd avstyckning. I ett sådant avtal kan snarare inläggas en garanti för ägovidden.

Då JB 11: 7 ej föreskriver någon hemulsplikt, har det stundom ansetts att, ifall likväl sådan skyldighet föreligger enligt utfästelse eller på grund av omständigheterna, den i 11: 1 givna regeln om

⁹¹ Ib. s. 199.

⁹² Ib.

⁹³ Att omständigheterna kunna i särskilda fall föranleda till hemulsansvar för ägovidden, skall dock ej förnekas. Med hänsyn till det svenska fastighetsväsendets utvecklade och i olika landsdelar varierande beskaffenhet kan en allmängiltig regel näppeligen uppställas. — Jfr *Karlgren* i SvJ 1937 s. 386.

⁹⁴ J. A. XX s. 127; XXII s. 305; NJA 1876 s. 505; 1883 s. 322.

hemulsmannens indragande i klanderprocessen borde få motsvarande tillämpning. I ett rättsfall har ock H. D. ställt sig på denna ståndpunkt ⁹⁵ Tydligt är dock att de praktiska skälen för litis-denuntiation såsom betingelse för hemulsansvaret äro väsentligen svagare vid ägotvist och gränstvist än vid klanderprocess, där målet gäller åtkomsten till fastigheten. Stadgandet i JB 11:1 är icke enligt sin avfattning tillämpligt, eftersom det behandlar klander av köp och värjande av köp, varom vid ägotvist ej är fråga. Då hemulsplikt vid ägotvist i allmänhet endast föreligger på grund av säljarens utfästelse, synes det föga motiverat att göra regressrätten beroende av att han instämnes i ägotvisten ⁹⁶.

Vid förlust av en del av den köpta fastighetens område kan köparen — i den mån säljaren garanterat områdets areal — bli befogad att påkalla köpets återgång. De härmed sammanhängande obligationsrättsliga spörsmålen skola dock ej här upptagas.

Kap. II. *Förvärv av äganderätt*

§ 12. FÖRBUD MOT FASTIGHETSFÖRVARV

I. Vid tillkomsten av 1734 års lag gällde såsom förut framhållits ännu ståndsprivilegier, enligt vilka bondeståndet och i viss omfattning även andra ofrälse stånd voro uteslutna från rätten att förvärva frälsejord. Vid 1789 års statsvälvning upphävdes väsentligen detta adelns jordprivilegium. Alla stånd fingo lika rätt att förvärva och besitta jord, dock med undantag alltjämt för vissa kategorier av adeln förbehållen frälsejord (säterier samt s. k. rå- och rörs- ävensom insocknehemman). Efter nästa statsvälvning föllo även kvarstående jordbesittningsprivilegier (KK $\frac{6}{4}$ 1810). Därefter skulle varje svensk man, till vilken klass av medborgare han räknas må, vara berättigad »att förvärva och besitta fast egendom och jord inom Svea rike, å land och i stad, av vad natur som helst, och åtnjuta den-

⁹⁵ NJA 1888 s. 335. Jfr *Holmbäck* s. 236.

⁹⁶ Någon dylik process har överhuvud ej förts i flera av de ovan anförda rättsfallen: J. A. XX s. 127; XXII s. 305; NJA 1874 s. 217; 1883 s. 322. — Visserligen synes invändning på denna grund ej ha framställts, men så hade tydligen ej heller skett i det rättsfall som ref. i NJA 1888 s. 335, där majoriteten i H. D. ogillade hemulsyrkandet på grund av utebliven litisdenuntiation.

samma tillhörande förmåner, emot uppfyllande av därmed förknipade och redan fastställda eller framdeles åtagande skyldigheter». Såsom av det följande skall framgå voro dock vissa svenska medborgare på grund av sin religion diskvalificerade i fråga om fastighetsförvärv.

Beträffande möjligheten för *utlänning* att förvärva fastighet funnos i 1734 års lag inga uttryckliga bestämmelser. Frågan synes icke ha aktualiserats förrän 1829, då Kungl. Maj:t i anledning av inkommen anmälan om en utländsk undersåtes förvärv av ett hemman infordrade högsta domstolens yttrande i saken. Högsta domstolen uttalade därvid den meningen att ehuru ingen viss lag finnes, som med uttryckliga ord förbjöde främmande makts undersåte att här i riket förvärva och besitta fast egendom, sådant förbud kunde anses vara i viss mån innefattat i vissa lagstadganden (särskilt 15 kap. 1 § ärvdabalken och 3 kap. 2 § handelsbalken); med grunderna för samhällsinrättningen och med andan av de lagar, vilka betryggade dess säkerhet, kunde det icke förenas att utländsk man skulle vara tillåtet att fritt förvärva och besitta fast egendom i Sverige¹. Här-efter utfärdade Kungl. Maj:t i administrativ väg kungörelsen ³/10 1829, däri till förekommande av gällande författningars olika tillämpning förklarades att utländsk undersåte, som icke erhållit svensk medborgarrätt, icke kunde anses berättigad att förvärva och besitta fast egendom i riket utan att han därtill undfått Kungl. Majt:s tillstånd, i följd varav uppbud och fasta icke finge för sådan utländsk man beviljas². Denna kungörelse ansågs tillämplig även å utländska juridiska personer. Däremot hindrades ej genom förbudet att svenska aktiebolag med övertvägande utländskt aktiekapital förvärvade fast egendom i Sverige. Då utländskt kapital under de senare decennierna av 1800-talet i anmärkningsvärd omfattning investerades i svenska naturtillgångar — skogar, vattenfall, gruvor — på den väg som sålunda erbjöd sig, framfördes i riksdagen upprepade förslag om skärpning av förbudet mot utlänningars fastighetsförvärv. Angående utlännings förvärv av gruva gällde inskränkande bestämmelser i en KF ¹²/4 1872, sedermera upptagen i 1884 års gruvestadga. Genom lag ²⁰/10 1899 gjordes föreskrifterna något strängare. Utlänning skulle ej kunna inmuta mineralfyndighet och ej utan K. Majt:s tillstånd förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift. Först genom lagen ³⁰/5 1916 om vissa inskränkningar i rätten

¹ Se redogörelsen i prop. 1916: 137.

² Denna äldre lagstiftning är alltså tillämplig såvitt avser fång som skett före ikraftträdandet av 1916 års lag, NJA 1920 s. 451.

att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag förhindrades på ett mera effektivt sätt att utlänningar förvärvade ekonomiskt inflytande över fast egendom i Sverige utan att därtill ha erhållit K. Maj:ts tillstånd. Denna strängare reglering åstadkoms därigenom att även svenska bolag med utländska aktieägare underkastades inskränkande bestämmelser. Lagen införde även mera ingående bestämmelser om utlännings förvärv av mineralfyndigheter. Slutligen ingick i 1916 års lagstiftning även en särskild lag innefattande tillägg till 1895 års lag om handelsbolag och enkla bolag och åsyftande att förebygga kringgående av de mot utlänningar riktade förbudsföreskrifterna ³.

Spörsmålet om inskränkningar i friheten för *inhemska bolag* att förvärva fast egendom har uppkommit oberoende av nyss behandlad fråga om utlännings fastighetsförvärv på den indirekta vägen medelst aktieförvärv i svenska bolag. Redan i LagB:s förslag till jordabalk 1847 fanns upptagen en bestämmelse enligt vilken äganderätt till fast egendom ej finge överlätas »till from stiftelse eller annan allmän eller enskild inrättning eller till aktiebolag» utan att Konungen därtill lov givit ⁴.

Förslaget synes icke ha grundats på direkta iakttagelser rörande praktiska olägenheter, uppkomna av juridiska personers fastighetsförvärv. Det föranledde ingen lagstiftning. Först på 1890-talet framfördes på nytt förslag om förbud mot bolags jordförvärv. Under en följd av år väcktes motioner i riksdagen om statsmakternas ingripande i anledning av trävarubolagens omfattande fastighetsförvärv särskilt i de norra delarna av landet, en expansion som hotade att få till följd det självägande bondeståndets fortgående försvinnande. Den s. k. Norrlandskommittén, som 1904 avlämnade en utredning i ämnet, beräknade att åtminstone 12 000 bönder genom sågverksrörelsen hade upphört att vara självägande. Enligt denna utredning blev största delen av den jord, som övergick från bonde- till bolags-

³ *Köersner* Lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom etc. (1916) s. 118.

⁴ I motiven uttalas härom, s. 63:

»Det är en grundsats, som i senare tidens lagstiftningar mer och mer gjort sig gällande, att äganderätt till fast egendom skall så litet som möjligt är lösryckas från personlighetsförhållanden och godtyckligt införlivas med korporationsintressen eller andra därmed jämförliga syftemål, dvs. falla i vad man kallar död hand (in manum mortuam). Denna grundsats genomgår ock lagförslaget i det hela; men Beredningen har ansett den böra i förevarande kapitel bestämt uttalas...» — En ledamot, rev.-sekr. Günther, reserverade sig dock mot aktiebolagens medtagande i stadgandet, se s. 119.

besittning, utarrenderad. Bolagen ville av flera anledningar icke binda sig genom långvariga arrendekontrakt och det typiska norrländska bolagsarrendet hade fått en i hög grad provisorisk karaktär, som för jordbruket var synnerligen menlig. Ofta hade enligt kommittén verkliga jordbrukshemman eller nybyggen, som ägt förutsättningar för ett framtida jordbruk, lämnats utan egentlig skötsel och blivit ödehemman sedan de kommit i bolags hand. Detta hade i regel hänt då byggnaderna varit så förfallna att bolagen ej kunnat få någon arrendator utan att byggnaderna iståndsattes och då kostnaderna härför tett sig för stora. Vidare framhöll kommittén den sociala otrevnad bolagsväldet medförde för såväl bolagens egna arrendatorer och torpare som ock ortsbefolkningen i övrigt samt vådan därav att bolagens inflytande på det kommunala och politiska livet bleve alltför stort.

Såsom resultat av Norrlandskommitténs utredningar och förslag antogs bl. a. lagen $\frac{4}{5}$ 1906 angående förbud i vissa fall för bolag och förening att förvärva fast egendom. Genom lagen stadgades förbud för bolag och ekonomiska föreningar (enligt lagändring 1911 även för andra föreningar) att å landet förvärva odlad och odlingsbar mark samt stödskog. Konungen kunde på grund av särskilda omständigheter efter ansökan medgiva förvärv. Tillstånd erfordrades ej för förvärv av annan mark än nyss nämnts och ej heller för förvärv av fastighet som ägde sitt huvudsakliga värde i åbyggnaden eller huvudsakligen var avsedd till tomt, upplagsplats e. d. eller utgjorde stenbrott, grus- eller lertag, torvmosse, vattenfall, fiske e. d. Lagen gällde ursprungligen vissa delar av Kopparbergs län, vissa inom Hälsingland belägna socknar av Gävleborgs län samt Väster-norrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län. Senare utsträcktes förbudslagstiftningen till hela Hälsingland (1912), Värmlands län (1917) och slutligen till hela landet (1921). En mera definitiv lagstiftning i detta ämne tillkom genom lag $\frac{18}{6}$ 1925 ang. förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom.

Lagstiftningen vidgades och skärptes genom en temporär lag d. $\frac{21}{12}$ 1945 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet. Kontrollen utsträcktes till enskildas förvärv. Denna lag har sedermera ersatts med nya temporära lagar i samma ämne, men numera av en icke tidsbegränsad lag av 1965.

Vid sidan av de nu nämnda lagarna finns spridda bestämmelser angående inskränkning i rätten till fastighetsförvärv för vissa kategorier juridiska personer. Dessa bestämmelser ha tillkommit såsom

ett led i regleringen av ifrågavarande rättssubjekts verksamhet. se t. ex. lag ³¹/₃ 1955 om bankrörelse 54 §, lag ³/₆ 1955 om sparbanker 32 §, lag ¹⁹/₆ 1919 om flottning i allmän flottled 24 §.

Bland inskränkningar i friheten att förvärva fast egendom finnas ock sådana som betingats av religiösa skäl.

Enligt 1782 års judereglemente medgåvos mosaiska trosbekännare att i städerna Stockholm, Göteborg och Norrköping »köpa och bebo egna hus». I vilken utsträckning de voro förhindrade att härutöver förvärva fast egendom synes ha varit oklart⁵. Genom en kungörelse ¹⁰/₉ 1828 preciserades judarnas rättsläge i detta avseende. De skulle icke utan tillstånd av Kungl. Maj:t få avsluta köp om jord, bergsbruk, manufakturinrättningar och andra lägenheter å landet och följaktligen ej kunna erhålla lagfart å sådana fastigheter; dock skulle de »medlemmar av judiska nationen», som redan i laga ordning förvärvat sig fastighet å landet, därvid oförkränkt bibehållas. Vad angår förvärv av fastigheter i städerna bortföllö alla inskränkningar genom 1838 års förordning angående mosaiska trosbekännares skyldigheter och rättigheter här i riket. Men förbudet för judar att utan K. Maj:ts tillstånd köpa fast egendom å landet bibehölls. Förbudet upphävdes genom KF ²⁶/₁₀ 1860, som föreskrev att mosaiske trosbekännare, som äro svenska medborgare, skola äga rättighet att bosatta sig samt att förvärva och besitta fast egendom överallt inom riket såväl på landet som i städerna.

För enskilda personer med svenskt medborgarskap finnas numera inga på religiös grund vilande inskränkningar i fråga om rätten att förvärva fast egendom. Ej heller gälla, efter religionsfrihetslagen ²⁶/₁₀ 1951, sådana inskränkningar för juridiska personer⁶.

II. Såsom förut framhållits avser 1916 års lag att möjliggöra kontroll över utlänningars fastighetsförvärv (och förvärv av gruva) i Sverige, såväl över direkt förvärv av utländska fysiska eller juridiska personer som över indirekt förvärv, som kunde ske därigenom att utländskt rättssubjekt förskaffade sig herraväldet i ett svenskt bolag, som redan var eller därefter blev ägare av fastighet (eller gruva)⁷. Detta lagens syfte eftersträvas på två linjer. Beträffande sådana svenska bolag och föreningar som redan vid lagens ikraftträdande ägde betydande naturtillgångar har det gällt att meddela föreskrifter varigenom utländskt delägarskap i alltför stor omfatt-

⁵ Valentin Judarnas historia i Sverige (1924) s. 326 f.

⁶ Tidigare gällde dylika inskränkningar enligt KF ²³/₁₀ 1860 och KF ³¹/₁₀ 1873.

⁷ En översiktlig redogörelse för 1916 års lag i SvJ 1916 s. 250 av H. Falk.

ning genom förvärv av aktier eller andelar kan förhindras utan föregående tillstånd. Beträffande åter bolag och föreningar som ännu icke ägde större naturtillgångar har kontrollen lagts på själva förvärvet av fastighet (eller gruva). Lagstiftningen har härigenom blivit ganska invecklad. Den innefattar dels en rad bestämmelser angående inskränkningar i förvärv av aktier, dels stadganden som direkt inskränka rätten att förvärva fastighet.

Vad först angår den sista gruppen av regler torde här följande översikt vara tillfyllest. De koncessionspliktiga rättssubjekten — stundom för korthetens skull betecknade såsom »farliga» eftersom de äro tillgängliga för okontrollerat utländskt inflytande — äro dels utländska fysiska och juridiska personer (1 §), dels ock i allmänhet svenska aktiebolag, handelsbolag och ekonomiska föreningar (2 §). Från lagens bestämmelser undantagas vissa speciella arter av bolag och föreningar, däribland banker och försäkringsföretag samt den stora kategorin av kooperativa föreningar (18 §)⁸. Vanliga aktiebolag äro underkastade olika regler allteftersom aktierna i bolaget äro ställda till innehavaren eller till viss man. Bolag med innehavareaktier — ett ringa fåtal — behandlas strängare än andra bolag; de äro alltid pliktiga att begära koncession vid förvärv av sådan fast egendom (eller gruva) som i lagen angives. I fråga om andra aktiebolag har lagen intagit den ståndpunkten att de kunna befria sig från tvånget att söka koncession vid varje särskilt fastighetsförvärv genom införande i bolagsordningen av förbehåll som förhindrar utländskt aktieförvärv utöver viss gräns. Enligt lagens ursprungliga innehåll borde dylikt förbehåll i bolagsordningen innebära att allenast mindre än en femtedel av bolagets aktier — eller, om aktier med olika röstvärde finnas, mindre än en femtedel av röstetalet för bolagets samtliga aktier — finge genom teckning eller överlåtelse förvärvas av utlänningar eller av »farliga» rättssubjekt⁹. Tankegången var att erforderlig trygghet vunnes om det sörjdes för att $\frac{4}{5}$ av rösterna på en bolagsstämma alltid disponerades av »ofarliga» svenska rättssubjekt. Sedan det emellertid utbildats en metod att utgiva serier med mycket ringa röstetal i förhållande till andra aktier — t. ex. »B-aktier» med $\frac{1}{1000}$ röstvärde i förhållande till »A-aktier» — ansågs en skärpning i lagen erforderlig till förebyggande av bl. a. att utländskt inflytande, även om det ej toge sig uttryck i formellt

⁸ En ekonomisk förening som icke motsvarar definitionen på kooperativa föreningar enligt 18 § måste begära tillstånd; se rättsfall i NJA 1933, s. 319.

⁹ Förvärv av aktie i strid mot dylikt förbehåll är ogiltigt, 3 §.

röstetal överstigande den legala gränsen, dock faktiskt gjorde sig gällande på grund av storleken av det på utländska händer befintliga aktiekapitalet. Genom en lagändring av 1934 bestämdes därför gränsen mellan »farliga» och »ofarliga» svenska aktiebolag på det sätt att förbehållet i bolagsordningen hos de sistnämnda bolagen borde föreskriva ej blott att röstetalet av de fria aktierna (de aktier, som må förvärvas av utlänningar och av »farliga» svenska rättssubjekt) skulle understiga $\frac{1}{5}$ av aktiernas totala röstvärde utan därjämte att det nominella kapitalvärdet av de fria aktierna borde understiga $\frac{2}{5}$ av hela aktiekapitalet. Till denna skärpande föreskrift fogades särskilda övergångsbestämmelser, avseende bl. a. att förhindra övergång till utländska händer av aktier i bolag som vid tiden för lagens ikraftträdande ägde större fast egendom eller vattenfall etc. (»lex Boliden»).

De aktiebolag med aktier ställda till viss man, som icke intagit förbehåll varom nu talats, likställas såsom »farliga» rättssubjekt med de i 2 § första st. angivna rättssubjekten: svenskt handelsbolag med utländsk bolagsman¹⁰, svenskt aktiebolag med innehavareaktier och vissa slag av ekonomiska föreningar. De må ej förvärva fast egendom (ej heller inmuta mineralfyndighet, förvärva eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift), utan att tillstånd till förvärvet meddelats av K. Maj:t i statsrådet. Från denna regel stadgas dock i 1916 års lag undantag med hänsyn dels till fastighetens, dels till förvärvets art. Sålunda må svenska bolag och föreningar förvärva mindre fastigheter av vissa angivna slag, under förutsättning att de av KB prövas vara behövlige för bolagets eller föreningens verksamhet (4 §). Vidare må ej blott svenska bolag och föreningar utan även utländska rättssubjekt å exekutiv auktion förvärva fast egendom; sålunda förvärvad fast egendom skall dock i regel åter avyttras inom två år (6—9 §§). Slutligen äro lagens inskränkande bestämmelser överhuvud ej tillämpliga å förvärv genom giftorätt, bodelning, arv, testamente eller fusion enl. aktiebolagslagen (18 §).

De äldre bestämmelserna om koncessionsplikt för utländska rättssubjekt vid fastighetsförvärv ansågos innebära att lagfart ej kunde meddelas innan vederbörligt tillstånd erhållits, medan däremot förvärvet i och för sig ej var ogiltigt¹¹. Utlänning var sålunda ej för-

¹⁰ Storleken av utländsk bolagsmans andel i ett handelsbolag kan ej läggas till grund för en distinktion motsvarande den som gäller beträffande aktiebolag, enär någon offentlig kontroll över delägarskap i handelsbolag ej finnes.

¹¹ Däremot föreskrevs ogiltighet i 1906 års norrländska förbudslag.

hindrad att utan lagfart innehava fastigheten som ägare hur länge som helst. Enligt 1916 års lag (5 §) är förvärvets giltighet beroende av att tillstånd sökes inom tre månader från det fånet skedde. Försittes den tid eller vägras tillstånd är fånet ogiltigt¹². Denna påföljd innebär tydligen en kraftig sanktion av förbudsbestämmelserna. Om avtalet blir ogiltigt på grund av uteblivet tillstånd, regleras parternas inbördes mellanhavanden enligt allmänna rättsgrundsatser. Regelmässigt bör köparen vara befriad från köpeskillingen och sålunda återfå vad redan kan ha erlagts, om ej annat kan anses framgå av avtalet. Har säljaren vilselett köparen i vad angår gällande föreskrifter om nödvändigheten av tillstånd eller på annat sätt, torde skadeståndsskyldighet kunna uppstå¹³.

Vad härefter angår den andra huvudlinjen i 1916 års lagstiftning eller reglerna till förhindrande av utländskt inflytande i bolag, som redan ägde betydande fastigheter vid lagens ikraftträdande, har metoden här varit att stadga förbud mot förvärv av aktier. Sålunda föreskrives att på svenska händer befintliga aktier i bolag som ägde fast egendom av närmare angiven omfattning (se 12 §) icke må utan Konungens tillstånd förvärfvas av utlänningar eller »farliga» svenska rättssubjekt. En lättnad i förbudet kan eventuellt åstadkommas genom införande av förbehåll i bolagsordningen, varom ovan talats: i den mån utrymme finnes för utländskt aktieförvärv enligt sådant förbehåll, frigöras aktier från det generella förbudet mot aktieöverlåtelse till utlänning eller till annat »farligt» rättssubjekt (13 §).

III. Enligt 1916 års lagstiftning kunna alltså svenska aktiebolag undgå koncessionstvånget vid fastighetsförvärv genom införandet av visst förbehåll i bolagsordningen, ägnat att hindra utländskt aktieförvärv utöver angiven gräns. Genom 1925 års lagstiftning, som ju föranletts av helt andra motiv än 1916 års lag, utsträcktes koncessionstvånget till även dessa bolag, ehuru endast i avseende å förvärv av fastighet på landet och i stad utanför det planlagda området. De rättssubjekt som omfattades av 1925 års lag angavs såsom bolag, förening och stiftelse¹⁴.

¹² Angående konsekvenser av ogiltigheten se NJA 1923 s. 485, 520.

¹³ Se närmare om dessa och andra hithörande frågor *Nial Om förvärv i strid mot legala förbud* i T. f. R. 1936 ss. 16 ff., 36 ff.; *Karlgren* Avtalsrättsliga spörsmål (2 uppl. 1954) s. 74 ff.

¹⁴ Ansökan på grund av 1916 års lag prövas i justitiedepartementet medan ansökan enligt 1925 års lag upptogs i jordbruksdepartementet. Vid samtidig tillämpning av båda lagarna kräves gemensam beredning mellan dessa båda departement.

Såsom i det föregående nämnts, skedde en stark utvidgning av kontrollen över jordförvärv efter andra världskriget genom en temporär lag ^{21/12} 1945 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet. Kontrollen utsträcktes till att avse ej endast bolag och andra juridiska personer såsom dittills utan även fysiska personers förvärv. Lagstiftningens grundtanke var att jordbruksfastigheter skulle få förvärvas endast av personer som yrkesmässigt och varaktigt ämnade idka jordbruk på egendomen. Ansökan om tillstånd till förvärv skulle prövas av lantbruksnämnden. Denna restriktiva lagstiftning blev gällande åren 1945—1965 och ersattes sistnämnda år av en reviderad jordförvärvslag. Samtidigt upphävdes 1925 års bolagsförbudslag såsom obehövlig, när juridiska personers förvärv kom in under den nya jordförvärvslagen.

IV. Det ursprungliga syftet med jordförvärvslagarna, de provisoriska liksom den definitiva av 1965, har varit att tillförsäkra jordbruksbefolkningen en prioritetsställning vid förvärv av jordbruk. Lagen skulle vara ett instrument, ägnat att förhindra en olämplig spekulation i jordbruksfastigheter. Personer som icke själva dreve jordbruk skulle betagas möjligheter att i spekulationssyfte eller såsom kapitalplacering förvärva jordbruksfastigheter. Emellertid har lagstiftningen vid sidan av denna målsättning också kommit att fullfölja ett annat syfte. Den har möjliggjort en prövning av förvärv av tillskottsjord för jordbrukarna själva och har därigenom övat inflytande på den s. k. yttre rationaliseringen av det svenska jordbruket.

Enligt de riktlinjer för jordbrukspolitiken, som godkändes av 1947 års riksdag, avsåg man att främja den yttre rationaliseringen på olika vägar. Den viktigaste var att lantbruksnämnderna skulle bedriva en aktiv inköspolitik och för sådant syfte i öppna marknaden förvärva jordbruk som kunde lämpa sig för sammanläggning med andra.

Den tillfälliga jordförvärvslagen ansågs emellertid alltför restriktiv och ersattes 1965 av en lag utan tidsbegränsning, vari avsevärda uppmjukningar företagits. Den nya lagen trädde i kraft den 1 juli 1965.

Enligt motiven i propositionen angående sistnämnda lag borde lagstiftningen på detta område fortlöpande anpassas till de aktuella förhållandena. Inte minst vore detta påkallat av den dynamiska samhällsutvecklingen under efterkrigstiden, vilken starkt påverkat jordbruks- och skogsnäringarna.

För jordbrukets del vore det mest utmärkande draget i den omdaningsprocess, som pågått inom svenskt jordbruk och skogsbruk, att antalet bruksenheter minskar i snabb takt och att betydande arealer åker tas ur produktionen. Inom skogsbruket framträder starkast den fortlöpande mekaniseringen, vilken medför ändringar i driftsstrukturen och arbetskraftsbehovet. Under efterkrigsåren har jordbrukets betydelse för sysselsättningen minskat starkt. År 1945 var sålunda 21 % av den förvärvsarbetande befolkningen sysselsatt inom jordbruket, medan det nu rör sig om 8 à 9 %.

I propositionen framhölls vidare att jordförvärvslagen hämmade en ur ekonomisk synpunkt rationell användning av jord och skog. Det rådde dock ingen tvekan om att en lagstiftning på detta område alltjämt måste innehålla bestämmelser till skydd för den enskilde jord- och skogsbrukarens möjligheter att etablera sig och vidareutveckla sitt företag.

Ett viktigt motiv till de nya reglerna har varit att man bör vidga möjligheterna till markförvärv för företag som på ett rationellt sätt förädlar jordens och skogens produkter eller distribuerar jordbruksprodukter. Det allmänna intresset av fri konkurrens inom produktion och handel har ansetts tala för att förädlings- och distributionsföretag inom livsmedelssektorn bör få motsvarande möjligheter att utsträcka sin verksamhet till att omfatta även jordbruksproduktion. Inom skogsbruket har av ålder företag i bolagsform kombinerat skogsproduktion med förädlingsverksamhet. Under senare år hade en liknande integrationsprocess begynt inom småskogsbruket. I detta läge har det ansetts inte längre motiverat att upprätthålla bolagsförbudslagens stränga spärr mot utvidgning av skogsindustriens råvarubaser i form av egen skogsmark.

En kortfattad översikt över huvudbestämmelserna i 1965 års lag må här ges.

I åtskilliga fall erfordras ej tillstånd till ett förvärv. Utanför lagens system med tillståndstvång kommer sålunda de fall då staten är fångesman eller förvärvare, då kommunala organ är förvärvare, då förvärvaren tillhör en krets av nära anhöriga till fångesmannen, då förvärvet prövats av myndighet i annan ordning och enligt andra lagar (såsom enligt 1, 2 eller 4 § i 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag) o. s. v.

Vad angår de fastigheter, varå lagen är tillämplig, bestämmes en fastighets natur av jordbruksfastighet efter taxeringen. Därvid mär-

kes att en fastighet enligt skattelagstiftningen skall taxeras som jordbruksfastighet inte blott då den användes för jordbruk utan även då den utgör en ren skogsfastighet. Förvärvslagen rör sig alltså inte med jordregistrets fastighetsbegrepp utan anknyter till de enheter som äro åsatta särskilda taxeringsvärden. Egendom som vid taxeringen behandlats som en enhet anses som en fastighet i förvärvslagens mening¹⁵. Om från jordbruksfastighet avstyckas område för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk är området i allmänhet ej underkastat lagens bestämmelser.

Angående normerna för prövningen av ansökan om tillstånd föreskrives att tillstånd må vägras om det finns anledning till antagande att förvärvarens huvudsakliga syfte med fånget icke är att själv yrkesmässigt och varaktigt ägna sig åt jordbruk på egendomen eller driva skogsbruk där som stöd åt förvärvaren tillhörigt jordbruk. Tillstånd må dock ej vägras med stöd av nyssnämnda regel i fyra preciserade undantagsfall:

1. Om förvärvaren, enligt vad ovan omnämnts, här i riket driver industriell eller kommersiell verksamhet för förädling av jordbruks- eller skogsprodukter eller för distribution av jordbruksprodukter och får antagas med fånget huvudsakligen åsyfta att varaktigt tillgodogöra sig egendomens alster i rörelsen (t. ex. Findus!);

2. om fånget avser en för rationellt skogsbruk lämpad brukningsenhet och förvärvaren får antagas med fånget huvudsakligen åsyfta att bereda sig stadigvarande inkomst genom eget skogsarbete på egendomen;

3. om fånget avser jordbruk, som uppenbarligen varken i befintligt skick eller efter tekniskt och ekonomiskt rimliga rationaliseringsåtgärder kan ge sin innehavare tillfredsställande försörjning;

4. om fånget medför att brukningsenhet som redan tillhör förvärvaren vinner i ändamålsenlighet.

De under 1—4 angivna normerna gäller dock ej när fånget avser skogsmark av någon betydenhet och icke är ägnat att tillgodose kraven på rationellt skogsbruk och ändamålsenligt utnyttjande av avkastningen och ej heller när andra särskilda skäl föreligger mot att godtaga fånget.

Såsom allmän princip gäller slutligen den s. k. rationaliseringsparagrafen (5 §), vari stadgas att förvärvstillstånd må vägras om egendomen finnes böra tagas i anspråk för att underlätta bildandet

¹⁵ Se redogörelse i SvJ 1946 s. 283.

av brukningsenheter med ändamålsenlig storlek och ägoanordning. Ett par undantag från denna regel är dock angivna.

Av det här sagda framgår att lantbruksnämndernas ställningstagande är i olika hänseenden normerat av lagen men att i intet fall nämnden är obligatoriskt bunden att fatta ett visst beslut.

Sökes icke förvärvstillstånd inom föreskriven tid eller avslås ansökningsen, är fånet ogiltigt. Lagfart skall givetvis i sådant fall vägras. Har emellertid lagfart av misstag meddelats, inträder ingen ogiltighetsverkan. Lagfarten har alltså i sådana fall en starkare rättsverkan än vanligen är fallet. Blir fånet ogiltigt emedan förvärvstillstånd vägras av den anledningen att egendomen behövs för att bilda ändamålsenliga brukningsenheter, är Kronan i allmänhet skyldig att på yrkande av säljaren lösa egendomen till det pris köparen utfäst.

V. Det ligger i sakens natur att en lagstiftning angående förbud för vissa kategorier av rättssubjekt att förvärva fast egendom skall kunna kringgåas genom användande av mellanhänder (»bulvaner») som förvärva egendomen formellt i eget namn men i verkligheten för annans räkning. Till förebyggande härav har 1925 tillkommit en särskild lag om bulvanförhållande i fråga om fast egendom. Denna lag är avsedd att hindra kringgående av alla lagbestämmelser angående koncessionstvång vid fastighetsförvärv. Bulvanförhållande skall på det sätt beivras att i misstänkta fall domstol på talan av åklagare konstaterar huruvida bulvanförhållande föreligger samt, om så är fallet, förordnar att överexekutor skall, sedan sex månader förflutit från det domstolens beslut vunnit laga kraft, pröva huruvida fastighet som innehaves av bulvan skall säljas å offentlig auktion. Bulvanskapet är däremot icke straffbelagt¹⁶.

En motsvarande lagstiftning till förebyggande av förbjudet aktieförvärv har utfärdats 1934. Lagen om bulvanförhållande i fråga om aktier i vissa bolag av nämnda år är tillkommen i syfte att hindra kringgående av 1916 års lag. Bulvanskapet är här belagt med straff och bestämmelser ha givits angående avveckling av bestående bulvanförhållanden.

§ 13. ÖVERLÅTELSE

I. Förvärv av äganderätt till fastighet kan ske enligt olika förvärvsgrunder liksom äganderättsförvärv av lösöre. Vissa av de för-

¹⁶ Att även inköp eller försäljning av fastighet genom bulvan kan medföra civilrättsliga konsekvenser, se de ovan anförda rättsfallen NJA 1923 s. 485, 520. Jfr NJA 1937 s. 330; 1943 s. 30, 86.

värvsarter, som förekomma i fråga om lös egendom, ha dock inga motsvarigheter inom fastighetsrätten. De s. k. originära fången äro sålunda praktiskt sett här uteslutna. Ockupation av herrelös jord kan ej ske inom landets gränser, där ingen del av marken betraktas såsom herrelös. Däremot är det tänkbart att svenska medborgare genom ockupation förvärva jordegendom utanför Sverige, t. ex. i polarkrakterna, vare sig i ingen mans land eller inom område som politiskt är underkastat annan stats suveränitet men där ockupation erkännes såsom giltig förvärvsgrund. Såsom originära fång till fast egendom nämnas stundom »alluvio» eller en långsamt försiggående uppgrundning eller landhöjning inom ett vattenområde, varigenom nytt land bildas, och »avulsio» eller en plötslig förändring av strandlinjen genom någon naturtilldragelse. Uppgrundning eller landhöjning beröres i JB 12: 4 vari förekommer följande bestämmelse: »Kan insjö, eller en del därav, till äng växa; äge var äng eller land, efter ty som han i sjön rådande varit». Genom uppgrundningen sker dock regelmässigt intet förvärv av nytt område eftersom ägaren — allena eller gemensamt med övriga delägare i byn — redan förut »i sjön rådande varit», i det fastighetens eller byns gränser inneslutit även det vattenområde som förändrats till land¹⁷. I vissa fall kan det dock tänkas att uppgrundningen medför en förskjutning av fastighetens gränser i det utanför liggande vattenområdet och man kunde i dylika undantagsfall tala om en särskild förvärvsgrund. Ett exempel på »avulsio» nämnes i samma lagrum då det däri heter: »Flottholme have han, som den vid land sitt fäster». Den holme, som kommer flytande och fastnar vid stranden, betyder regelmässigt icke heller någon ändring av fastighetens gränser.

Om vi lämna de s. k. originära fången såsom saknande praktisk betydelse för fastighetsrätten, återstå alltså de derivativa och extinktiva. Av de förra ha vi ej att syssla med familjerättslig succession. Övriga derivativa fång äro väsentligen *överlåtelse* och *delning av samfällid egendom*. Sistnämnda slag av succession har betydande utbredning, särskilt såsom uppdelning av jordsamfälligheter av olika slag. Enligt hävdvunnen systematik behandlas delning av gemensam jord huvudsakligen inom den speciella privaträtten, skifte av bolags och andra juridiska personers fastighetstillgångar dels inom samma rättsområde, dels inom obligationsrätten.

De typiska slagen av äganderättsöverlåtelse äro köp, byte och gåva. Jämte frivillig överlåtelse har s. k. tvångsöverlåtelse ett vidsträckt

¹⁷ Jfr t. ex. NJA 1914 s. 82; 1918 s. 158; 1931 s. 637; 1932 s. 114.

användningsområde i fråga om fastighet. Förutom exekutiv och därmed likartad försäljning, som väsentligen tillhör processrättens disciplin, kunna nämnas åtskilliga legala lösningsrätter, vilka komma att behandlas i det följande. Även den avtalsmässigt stipulerade återköpsrätten kan nämnas såsom en särskild förvärvsart i förevarande sammanhang.

Av exstinktiva förvärv är *viss tids hävd* den viktigaste förvärvsgrunden. Även *urminnes hävd* kan här lämpligen upptagas, ehuru dess juridiska karaktär såsom exstinktivt laga fång är omtvistad. Såsom exstinktiva förvärv jämte hävd kunna nämnas förvärv av redan förytttrad fastighet från den tidigare ägaren (vid dubbelöverlåtelse), med stöd av god tro och tidigare lagfartsansökan, ävensom förvärv i god tro av dödförklarad persons fastighet under omständigheter som avses i 25 kap. 7 § ÄB.

Såsom exstinktivt förvärv bör ytterligare framhållas *expropriation*. Den som förvärvat fastighet genom expropriation beröres icke av tilläventyrs förefintlig brist i den föregående innehavarens äganderätt, jfr LF 8 § andra st. Om exstinktivt förvärv stadgas ock i vattenlagen 2:23.

II. Av frivilliga överlåtelser är köpet naturligen den vanligaste förvärvsgrunden. Köpavtalet tillhör huvudsakligen obligationsrätten. Inom sakrätten kommer det i betraktande såsom utgörande en äganderättsöverlåtelse och det är alltså de närmare betingelserna för äganderättens övergång genom köp som här skola behandlas. Däremot kommer det obligationsrättsliga förhållandet mellan säljare och köpare ej att i förevarande sammanhang framställas. Ej heller upptagas de spörsmål inom andra delar av lagstiftningen — giftermålsbalken, föräldrabalken, konkurslagen etc. — som gälla angående ägares behörighet att föryttra fast egendom, jfr Del I § 16.

A. Överlåtelsernas form och innehåll¹⁸

I. Redan enligt den svenska medeltidsrätten var fastighetsköpet ett i olika hänseenden formbundet avtal. Allmänna landslagen föreskrev att försäljningen skulle ske å tinget i närvaro av fastar och bekräftas med ett av häradshövdingen eller lagmannen utfärdat fastebrev. Före försäljningen skulle arvejord uppbjudas å tinget för beredande av tillfälle åt säljarens skyldemän att lösa jorden. Efter hand gick utvecklingen i den riktningen att avtalet mellan

¹⁸ Fsl. t. JB II s. 155 ff.; 554 f.; fsl. t. JB I (1947) s. 144 ff. och senare förslag till JB; *Schrevelius* II § 291; *Humbla* Om villkoren för äganderättens övergång vid köp fast gods (1865); *Naumann* i N. T. 1865 s. 1 ff.; *Nordling* Lagf.

köpare och säljare träffades enskilt och blev bindande utan att det avslutades å tinget. Jämsides härmed utskildes lagfarten såsom ett från köpet skilt förfarande, som förlades efter det enskilda avtalet och fick karaktären av ett offentliggörande av det avslutade köpet. Det blev köparen och icke längre säljaren som lät uppbjuda fastigheten. För ändamålet utfärdades ofta av säljaren ett köpebrev, vilket tjänade köparen till legitimation när han sökte lagfart. Men det enskilda köpet krävde icke oundgängligen skriftlig form.

Enligt allmänna stadslagen skulle fastighetsköp ske å rådstugan och liksom å landet föregås av uppbud. Köpet skulle bekräftas med stadsbrev eller fastebrev eller ock inskrivas i stadens bok. Efter hand skedde även i stad en utveckling i samma riktning som å landet, dock att köpets avslutande å rådstuga var brukligt även sedan den enskilda uppgörelsen vunnit erkännande såsom ett bindande avtal¹⁹.

I 1734 års lag bibehölls grundsatsen om fastighetsköpet såsom en enskild rättshandling. Dock föreskrevs beträffande stad att fastebrev ej finge utgivas förrän säljaren själv eller genom fullmäktig »inför Rätten handsträckning gjort haver och tillstått köpeskillingen betald vara». Denna kvarleva av äldre rättsregler om köpets avslutande å rådstuga försvann först 1823. Bestämmelsen synes icke ha iakttagits med stränghet²⁰.

I ett annat avseende blev genom 1734 års lag fastighetsköpet formbundet. För överlåtelse kräves en skriftlig, bevittnad köpehandling, resp. bytes- eller gåvohandling. Efter den enskilda uppgörelsens träffande i sålunda föreskriven form skall överlåtelsen »lagföljas» eller lagfaras. Detta sker genom uppbud och fasta. Alltjämt är alltså

s. 59 ff.; *Ask* Formaliteter vid kontrakt II s 112 ff.; *Almén* Om auktion II (1900); *Malmström* Civilrätt s. 173 f.; *Köersner* Om de föreslagna reformerna etc. s. 42 ff.; *Undén* Om vittnen vid fastighetsköp (Uppsala univ. årsskrift 1931). — *Serlachius* § 29; *Chydenius* Kontraktsrätt I s. 17 ff.; *Wrede-Caselius* § 25; *Beckman* Några ord om formkravet vid fastighetsköp enl. finsk rättspraxis (i Minnesskrift II); *af Hällström* Formkravet vid fastighetsöverlåtelse (1932); *Benckert* Några spörsmål ang. kravet på skriftlig form vid köp av fast egendom i Festskrift för Ekeberg (1950); *Karlgrén* Om handpenningsavtal i samband med köp av fast egendom, ib., och i SvJ 1950 s. 861; *Vahlén* Formkravet vid fastighetsköp (1951) och Fastighetsköp (2 uppl. 1968).

¹⁹ Det har hävdats att förhållandet mellan det enskilda köpet och den slutliga avhändelsen å rådstugan uppfattades på samma sätt som i tysk rätt förhållandet mellan det obligationsrättsliga köpet och den sakrättsliga överlåtelsen (»Auflassung»), se *Ivar W. Sjögren* Studier ang. fastighetsköpet enligt konung Magnus Erikssons allmänna landslag, i Minnesskrift II.

²⁰ *I. W. Sjögren* i SvJ 1932 s. 136.

lagföljandet fristående från köpet. Häruti har ändring ej skett när 1875 års LF ersatte uppbud och fasta med ansökan och beslut om lagfart.

Formreglerna för fastighetsköpet ha ej sedermera undergått någon ändring genom lagstiftning.

II. Spörjes det efter motivet till kravet å skriftlig form för överlåtelse av fast egendom, kan man med lagberedningen hänvisa till att vikten och mångfalden av de intressen vilka anknyta till den fasta egendomen ställer omsättningen av denna egendom på ett annat plan än det allmänna varuutbytet. Lagstiftaren måste — säger beredningen²¹ — såvitt det på honom kan ankomma, se till att föryttring av sådan egendom icke sker utan moget övervägande och att, om föryttring skall ske, den sker på sådant sätt att äganderättsförhållandet bliver för framtiden klart och otvetydigt; ty detta förhållande är av betydelse icke blott för kontrahenterna själva utan också för tredje man. Föryttringen måste ske i en form som lämpar sig för den i rättssäkerhetens intressen anordnade inskrivningen.

Sistnämnda synpunkt är måhända den avgörande. Därest ett tillförlitligt lagfartsväsen skall kunna anordnas, måste för själva överlåtelsen krävas skriftlig form. I somliga länder har man gått längre och föreskrivit att överlåtelse av fast egendom skall ske inför offentlig myndighet och under dess kontroll. I tysk och schweizisk rätt har denna grundsats kompletterats med ett fastighetsboks-system, enligt vilket jämväl inskrivning i fastighetsboken är betingelse för äganderättsförvärvet och förvärv av rätt i tillit till inskrivningens riktighet blir bestående. En utsträckt formalisering av köpavtalet har varit ifrågasatt även i vårt land. Lagberedningens förslag av 1909 gick dock i motsatt riktning i det beredningen velat mildra de nuvarande formreglerna i två avseenden: genom att fordra skriftlig form endast för själva överlåtelsen, ej för uppgörelsen i dess helhet med alla däri ingående utfästelser och köpvillkor, och genom att avstå från kravet på vittnen. I ett senare sakkunnigförslag²² föreslogs tvärtom skärpning av de nuvarande formföreskrifterna på det sätt att köp- och bytesavtal skulle avslutas inför »laga köpevittne», dvs. en person med officiellt uppdrag att bevittna köpavtal och föra anteckningar över bevittnade köphandlingar, samt att överlåtelsehandlingen skulle ej blott innehålla hela uppgörelsen utan även ovillkorligen vara undertecknad av bägge kontrahenterna samt

²¹ Fsl. t. JB II s. 155.

²² Den s. k. jordabalkskommissionens förslag till lag med vissa bestämmelser i avs. å köp, byte och gåva av fast egendom m. m., 1921.

bestyrkt av det »laga köpevitnet». Vid gåva skulle enligt sistnämnda förslag givarens underskrift bestyrkas på samma sätt²³.

Lagberedningen har i 1947 och 1960 års förslag till JB anslutit sig till tankegången om en något skärpt formalisering av köpavtalet. Köpehandlingen skulle enligt förslaget underskrivas samtidigt av säljare och köpare i närvaro av två vittnen, ett av dem behörigt »laga köpevitne». Skärpningen har dock blivit kritiserad under remissbehandlingen och kommer troligen ej att genomföras.

Bakom yrkandena på en ytterligare formalisering av fastighetsköpet har ibland skyttat uppfattningen att idealet vore det tyska systemet med inskrivning i fastighetsboken såsom betingelse för äganderättens övergång. Enligt tysk rätt tillerkännes det notariellt bestyrkta köpavtalet obligationsrättsliga verkningar och köpavtalet förutsättes normalt skola ske i två etapper: först det obligatoriskt verkande avtalet, slutet mellan parterna, därefter den sakrättsliga överlåtelsen (die Auflassung) inför inskrivningsdomaren. Huruvida detta system är så eftersträvansvärt som ofta antagits, synes dock mer än tvivelaktigt. En så långt driven formalisering av överlåtelsen torde ej heller vara en nödvändig förutsättning för ett tillförlitligt fastighetsboksystem²⁴.

III. Enligt JB 1:2 skola köp, skifte och gåva av fast egendom

²³ Jfr även *Köersner* s. 45 samt yttrande av Sveriges Advokatsamfund, återgivet i dess Förhandlingar Sthlm 1910: »Då erfarenheten givit vid handen, att synnerligen osunda och mot samhällets intressen stridande förhållanden i fastighetsaffärer vunnit insteg på åtskilliga orter i vårt land, då en viktig medverkande omständighet härvidlag varit, att gällande lags bestämmelser angående formerna för överlåtelse av fast egendom allenast genom rent enskilda åtgöranden av köpare och säljare icke väl låta förena sig med statens rätt och plikt att kontrollera de rättsliga förhållandena vid fast egendoms övergång från en till annan, och då en formalisering av fastighetsöverlåtelseorna torde vara nödig förutsättning för införandet av ett modernt grundbokssystem, får advokatsamfundet såsom sin mening uttala, att en förnyad lagstiftning angående formerna för köp av fast egendom måtte byggas på den principen, att medverkan av något statens organ måtte såsom konstitutivt moment ingå i förutsättningarna för giltigt fastighetsköp.»

²⁴ Se *Vinding Kruse* Tinglysning s. 63 och passim. I 1926 års danska Tinglysningslov kräves att överlåtelsehandling rörande fast egendom (Skøde) för att kunna lagfaras, skall vara försedd med vittnesintyg av »en Sagfører eller to andre Vitterlighetsvidner», vilka uttryckligen skola ha bevitnat »Underskriftens Aegthed, Dateringens Rigtighed og Udstederens Myndighed».

Enligt 1935 års norska Tinglysningslov skall överlåtelsehandlingen för att kunna lagfaras vara bekräftad av »en notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller auktorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner». Det skall uttryckligen bestyrkas att underskriften tecknats i vederbörandes närvaro och uppgivas huru-

»skriftligen ske med tvägge manna vittne och de villkor däri sättas, varå samma köp, skifte eller gåva sig grundar». Denna föreskrift innefattar sålunda vad köpavtalets form angår krav å *skriftlig, bevitnad köpehandling*. Det stadgas icke uttryckligen att båda kontrahenterna skola underskriva köpehandlingen, knappast heller att de båda vittnena skola vara närvarande vid avtalets underskrivande. Under 1700-talet var det brukligt att den skriftliga handlingen rörande köpet underskrevs av säljaren allena²⁵. Alltjämt tillgodoses det legala formkravet genom en av säljaren undertecknad, av två vittnen bestyrkt överlåtelsehandling.

Under 1800-talet blev det alltmer vanligt att begagna två överlåtelsehandlingar²⁶. Den ena är *köpekontraktet*, som upptager alla de bestämmelser rörande köpet, varom parterna överenskomma, och som underskrives av både säljare och köpare. Den andra handlingen är *köpebrevet*, som innehåller dels säljarens förklaring att överlåtelsen äger rum, dels ock hans kvittering av mottagen köpeskillning, eventuellt dessutom — ifall köpekontraktet innehåller särskilda villkor — erkännande av att dessa blivit av köparen uppfyllda. Köpebrevet underskrives endast av säljaren.

Bruket med två köpehandlingar har aldrig blivit lagfäst och är ej tvingande²⁷. Men det har bibehållit sig såsom ofta ändamålsenligt och är synnerligen utbreddt. Särskilt har säljaren genom möjligheten att innehålla köpebrevet fått ett medel att förhindra lagfarts med-

vida utfärdaren är över 21 år. — I Finland har genom lag av 1933 sådan ändring skett i JB 1:2, att »offentligt köpvittne jämte av honom tillkallat vittne» skall bestyrka överlåtelsehandling.

²⁵ Fsl. . JB II s. 555; *Almén* s. 287 f.

²⁶ Denna sed, vars ursprung lär kunna spåras tillbaka till 1750-talet (se Fsl. t. JB II s. 555), vitsordas i LagC:s fsl. t. allm. civillag (1826) s. 93. Se ock *Tengwall* s. 123; *Humbla* s. 8 ff.; *Gistrén* i Jur. För:s tidskrift XXII s. 1 och i N. T. 1867 s. 239 ff.; *Nordling* Lagf. s. 62 ff.; *Almén* s. 291; *Malmström* II s. 15 och i SvJ 1941 s. 247 f.

²⁷ Enligt LagC:s fsl. omnämndes i lagtexten endast en köpehandling, »köpebrev», men LagB (1847) gjorde häremot erinran. Det hade länge varit allmän sed här i landet, framhölls i motiven till JB, att begagna tvenne avhandlingar vid köp eller byte av fast egendom. Med LagC:s fsl. skulle denna sed upphöra, utan att tillräckliga skäl funnes för en sådan ståndpunkt. »Det skulle ofta bliva ganska obeqvämt att belasta det s. k. köpe- eller bytesbrevet, ävensom Rättens protokoll, vari det vid lagfarten infördes, med en hel hop villkor, som vid avtalet kunna vara gjorda endast för att tjäna till efterrättelse i avseende på egendomens av- och tillträde eller andra, för kortare tid gällande förhållanden de avhandlande emellan.»

delande åt köparen innan vissa köpebestämmelser blivit uppfyllda. Vad angår köpebrevets kvittering av köpeskillingen så utesluter ej en sådan kvittering att anstånd lämnas med den kontanta betalningen och säljaren kan sålunda utfärda köpebrev med kvitto sedan han bekommit t. ex. reverser å köpesumman²⁸. Denna uppfattning avspeglas i JB 11: 2, där det tydligen förutsättes såsom brukligt och tillbörligt, att säljaren »icke uppburit fulla penningar, ändock han i köpebrevet tillstått att han köpeskillingen till fullo bekommit». Köpeskillingen blir sålunda ofta i köpehandlingen kvitterad även om den erlägges i köpeskillingsreverser och ej kontant. Genom att begagna två dokument och dröja med utfärdandet av köpebrevet kan i varje fall säljaren göra äganderättens övergång beroende av köpeskillingens erläggande på det sätt som i köpekontraktet stipulerats²⁹.

Äganderätten kan alltså övergå omedelbart genom avtalet. Tidpunkten för äganderättens övergång kan dock vara uppskjuten genom en i köpehandlingen intagen tidsbestämmelse och övergången kan vara betingad av ett suspensivt villkor³⁰. Fullt sakrättsligt skydd vinner köparen först genom lagfarten.

Upprättas först ett köpekontrakt och stadgas däri att köpebrev skall senare i samband med köpeskillingens erläggande utfärdas, är såsom redan framhållits köpekontraktet likväl en bindande överlåtelsehandling, ehuru innefattande allenast en villkorlig försäljning. Vardera kontrahenten är förpliktad att fullgöra avtalet och kan genom dom tvingas härtill. På yrkande av köparen kan säljaren förpliktas att vid vite utgiva köpebrev. Köparen är alltså redan genom köpekontraktet tryggad i sitt förvärv både gentemot säljaren och gentemot tredje man, t. ex. säljarens konkursbo — bortsett från återvinningsfallen enligt 2 kap. konkurslagen — under förutsättning att han uppfyller de skyldigheter i avseende å köpevillkoren, som ankomma på honom själv och vilkas fullgörande äro en förutsättning för köpebrevets utfärdande. Säljaren kan på kontraktet stödja en talan om köpeskillingens utfående mot tillhandahållande av köpebrev, subsidiärt om skadestånd i samband med köpets hävande.

²⁸ Fsl. t. JB II s. 556. Jfr LagC:s motiv till 3 kap. JB.

²⁹ Fsl. t. JB II s. 556. Dock må nämnas att förhållandet mellan köpekontrakt och köpebrev icke alltid uppfattats på det sätt som här angivits. Såväl i litteraturen som i praxis gjorde sig under en tidigare period olika meningar gällande om de båda handlingarnas betydelse för äganderättens övergång. *Naumann* s. 1 ff.; *Nordling* s. 59 ff.; *Tengwall* s. 123; *Winroth* Strödda uppsatser I s. 22 ff.; *Chydenius* Finsk Kontraktsrätt I s. 19 ff.; *Almén* s. 301.

³⁰ Jfr *Chydenius* a. a. s. 41.

Lagfart kan av köparen sökas med åberopande av köpekontraktet, och ansökningen förklaras då vilande i avbidan på köpebrevets utfärdande.

Som sagt står det emellertid parterna fritt att upprätta endast en köpehandling. Framgår det av handlingens avfattning att den innefattar en definitiv överlåtelse, betraktas den såsom köpebrev oavsett om den så benämnes eller icke. Vare sig en eller två köpehandlingar utfärdats, kräves bägge kontrahenternas samtycke för att ett bindande avtal skall anses ha kommit till stånd. För köparens medverkan i avtalet är dock skriftligt undertecknande ej nödvändig form. Även om endast en av säljaren underskriven överlåtelsehandling existerar har enligt praxis ett giltigt köp kommit till stånd³¹. Köparens invändning att köpet vore ofullbordat, när han ej undertecknat någon köpehandling, har lämnats utan avseende, om eljest omständigheterna givit vid handen att parterna varit ense om köpet³². Det har icke ansetts avgörande huruvida handlingen överlämnats till köparen. Även där så ej skett, har bindande köp ansetts kunna föreligga³³. Överhuvud ställas inga stränga krav på uppgörelsens form, därest på annat sätt styrkes att en definitiv överlåtelse varit åsyftad av parterna³⁴. Men köpehandlingens avfattning eller omständigheterna i övrigt kunna naturligen i det enskilda fallet tyda på att någon definitiv överenskommelse aldrig förelegat och frånvaron av köparens underskrift kan peka i samma riktning³⁵.

Vad nu sagts om kravet på skriftlig form för köpehandling, är även tillämpligt å köp som sker å frivillig auktion. Genom fastighetens utropande och anbudets avgivande och antagande uppkommer varken för säljare eller köpare ett bindande avtal³⁶. Först med upprättande av skriftlig köpehandling, t. ex. i form av auktionsprotokoll, underskrivet av åtminstone säljaren eller å hans vägnar enligt skriftlig fullmakt av t. ex. auktionsförrättaren, har köpet kommit till stånd³⁷. Visserligen kan sålunda köparens *skriftliga* godkän-

³¹ *Naumann* s. 11; *Ask* s. 116; *Almén* s. 287 f. Annorlunda är läget i finsk praxis, oaktat de legala föreskrifterna äro desamma; se *R. Beckman* i *Minneskrift* II s. 137 ff.; *af Hällström* s. 30 ff.

³² *N. T.* 1865 s. 13; *NJA* 1900 s. 398; 1904 s. 110; 1925 s. 206.

³³ *NJA* 1904 s. 110; 1925 s. 206. Jfr *N. T.* 1872 s. 629; *NJA* 1893 s. 38 och *Almén* s. 286.

³⁴ *NJA* 1935 s. 157; *Vahlén* Formkravet s. 75 ff.

³⁵ *K. Maj:ts dom* d. 14/12 1812 hos *Beckman* *Ny Lagsamling* I s. 97; *NJA* 1918 s. 424; 1934 s. 358; 1937 s. 481.

³⁶ *NJA* 1893 s. 501; 1900 s. 288; 1923 s. 316. Jfr *Almén* s. 310 f.

³⁷ *NJA* 1908 s. 557. *Almén* s. 293.

nande ej erfordras såsom form för giltigt avtal utan blott säljarens, men köparens godkännande måste vara för handen då den skriftliga handlingen utfärdas. I fråga om exekutiv auktion gälla däremot andra regler, se UL §§ 125—135. Ett bindande avtal kommer till stånd genom antagandet av inroparens anbud och äganderätten övergår å inroparen, ehuru med det suspensiva villkoret att köpeskillingen erlägges å föreskriven tid (§ 130) ³⁸. Auktionsförrättaren utfärdar köpebrev å tjänstens vägnar, vilket köpebrev sedermera ligger till grund för lagfarten å inroparens förvärv ³⁹.

Angående i övrigt den skriftliga köpehandlingens innehåll stadgar lagen endast att däri skola upptagas köpevillkoren. Det måste emellertid anses följa av kravet på en skriftlig överlåtelsehandling att denna tillräckligt tydligt angiver parterna, fastigheten och köpeskillingen ⁴⁰. En överlåtelsehandling, utfärdad in blanco, dvs. underskriven av säljaren men utan att köparens namn är uppgivet, kan icke anses såsom en giltig handling. Vidare måste fastigheten vara tillräckligt individualiserad och utgöra antingen en självständig fastighet eller en kvotdel av en sådan eller ock viss ägovidd som kan bli föremål för avstyckning ⁴¹.

I annat sammanhang har påpekats att 1966 års lag om vad som är fast egendom giver en tolkningsregel för vad som innefattas i köpet ⁴².

Såsom ovan framhållits skola köpevillkoren enligt JB 1:2 upptagas i den skriftliga handlingen. En muntlig uppgörelse vid sidan av det skriftliga avtalet bör i princip icke kunna åberopas såsom

³⁸ *Almén* s. 294; NJA 1930 s. 380. Jfr NJA 1925 s. 537.

³⁹ Det köpebrev som utfärdats av auktionsförrättaren efter en exekutiv försäljning är alltså av annan karaktär än vanligt köpebrev. Det utgör bevis om att köparen fullgjort sin betalningsskyldighet, se *Almén* s. 296. Se ock *Olivecrona* Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom, 2 uppl. s. 157.

⁴⁰ Ang. frågan huruvida köpeskillingen är tillräckligt bestämd se NJA 1941 s. 376 och *Rodhe* i SvJ 1946 s. 37. Jfr *Benckert* s. 77 f.

⁴¹ Se 1926 års jorddelningslag 19 kap. 6 §, varest förutsättes en avstyckningen föregående överlåtelse av viss ägovidd. Om möjligheten att överlåta viss fastighets andel i oskift mark se *Holmbäck* i SvJ 1939 s. 59 och NJA 1938 s. 1; 1946 s. 249, 252. — Angående individualiseringskravet se vidare *Undén* Kommentarer vid 5 § (med hänvisningar); *Rodhe* s. 163 ff. samt NJA 1918 s. 208; 1919 s. 477; 1923 s. 235 (min. i HD); 1936 s. 224; 1941 s. 563. Jfr ock *Edling* i SvJ 1936 s. 302 ff.

⁴² Såsom *Rodhe* påpekat gör även fastighetsindelningen tjänst såsom stöd för tolkningen av en köpehandling i det att ett köpavtal om viss registerfastighet presumeras gälla alla »åtföljders». Angående denna och närbesläktade frågor se *Rodhe* i SvJ 1946 s. 38 samt NJA 1916 s. 386; 1931 s. 421; 1943 s. 89; 1945 s. 229, 564.

gällande emot detta eller utöver detsamma⁴³. Men denna grundsats gäller ej obetingat. Sålunda är det givet att i en uppgörelse om fastighetsköp kunna ingå moment som i och för sig ej kräva skriftlig form och som därför lika väl kunna avtalas muntligen vid sidan om köpekontraktet. Om t. ex. kontrahenterna ha muntligen överenskommit att vissa inventarier skola mot visst pris medfölja i försäljningen, finnes ingen anledning att underkänna giltigheten av en sådan kompletterande muntlig överenskommelse som i själva verket utgör ett fristående köpavtal om lös egendom. Såsom gränsfall kan betraktas det fall då köparen styrker att viss lös egendom, varom köpekontraktet tiger, enligt muntlig överenskommelse skolat medfölja fastigheten utan att något pris beräknas därför⁴⁴. Avser det muntliga avtalet att säljaren skall få behålla föremål som enligt lag är tillbehör till fastighet eller bereder det någon förmån för säljaren som skulle betyda att köparens äganderätt inskränkes — en säljaren förbehållen nyttjanderätt e. d. — torde sådant köpevillkor icke vara bindande⁴⁵.

En muntlig överenskommelse måste även kunna åberopas till förklaring av innebörden i det skriftliga kontraktet och till rättelse av misstag däri⁴⁶. Överhuvud bör hänsyn tagas till parternas avsikt, ehuru ej uttalad i den skriftliga köpehandlingen⁴⁷, såsom t. ex. när

⁴³ NJA 1875 s. 403; 1904 s. 497; 1911 s. 165; 1937 s. 186; 1950 s. 510. — Se i övrigt 1947 års fsl. t. JB I s. 152 ff.; *Karlgrén* i SvJ 1950 s. 864 ff.; *Vahlén* Formkravet s. 95 jfr *Karlgrén* i SvJ 1952 s. 786 ff.

⁴⁴ Jfr NJA 1922 s. 282. där köpekontraktet »tolkades» såsom avseende även den lösa egendom varom tvist rådde; jfr å andra sidan NJA 1875 s. 403 (sälj:s rätt att taga undan viss del av virke som angives i kontraktet).

⁴⁵ NJA 1904 s. 497. Jfr SvJ 1940 rf. s. 55.

⁴⁶ NJA 1902 s. 90; 1913 s. 282; 1915 s. 348; 1919 s. 281. I en dom, NJA 1906 s. 181, gav högsta domstolen en »förklaring» av innehåll att viss avhandling, som till ordalydelsen närmast gav vid handen att en begränsad besittningsrätt upplåtits, innefattade överlåtelse av äganderätt. — Jfr ock NJA 1914 s. 87 där överlåtelsen ansågs icke omfatta en lägenhet, som vid auktion undantagits från försäljning, men icke omnämnts såsom undantagen i den skriftliga överlåtelsehandlingen.

⁴⁷ Se t. ex. NJA 1915 s. 26; 1917 s. 118; 1921 s. 236; 1923 s. 9; 1934 s. 249; 1936 s. 405; 1937 s. 330; 1940 s. 231; 1941 s. 563; 1949 s. 91. — *Karlgrén* Avtalsrättsliga spörsmål (2 uppl. 1954) s. 133 f. och i SvJ 1937 s. 392; *Rodhe* s. 163 ff.; *Benckert* s. 78.

Ang. muntliga uppgifter om areal o. d., som befinnas oriktiga, se t. ex. NJA 1914 s. 206; 1916 s. 481; 1918 s. 375; 1923 s. 272; 1924 s. 454; 1933 s. 383; 1937 s. 151; 1940 s. 179; 1949 s. 259. Se även *Karlgrén* a. a. s. 89, 133 ff., 148 f. och i SvJ 1937 s. 392 och 1950 s. 878; *Ekström* Privaträttens allmänna läror s. 702.

parterna i köpehandlingen upptagit ett lägre pris än det verkliga i syfte att minska lagfartsstämpeln⁴⁸.

Vidare är muntligt förbehåll om beståndet av en åt tredje man upplåten begränsad sakrätt giltig gentemot köparen⁴⁹. Det må erinras om att sådana upplåtelser kunna vara bindande mot ny ägare i vissa fall även utan något förbehåll vid fastighetens föryttring.

Annullering av överlåtelse innan förvärvaren sökt lagfart kan ske formlöst genom fångeshandlingens makulerande⁵⁰.

IV. Vittneskravet i JB 1:2 innebär efter orden att ett fastighetsköp skall ske med två vittnen. I litteraturen ha olika meningar gjorts sig gällande angående vittneskravets närmare innebörd⁵¹. Enligt en uppfattning, som kommit till uttryck även i tidigare rättspraxis, äro fastighetsvittnena s. k. solennitetsvittnen. Vittnenas närvaro skulle alltså vara ett nödvändigt element i formen för fastighetsköp. Utan vittnen skulle köpet vara ogiltigt, även om ingendera kontrahenten bestrider att avtalet träffats i enlighet med köpehandlingens innehåll⁵². Enligt en mindre sträng uppfattning skulle vittnesregeln i stället böra så tillämpas att vittnena icke äro solennitetsvittnen men väl ha funktionen av uteslutande bevismedel därest köpavtalets verklighet bestrides⁵³. Denna senare uppfattning har alltmera trängt igenom i rättspraxis. Köpevittnena betraktas ej längre såsom solennitetsvittnen; ett avtal utan vittnen eller slutet i närvaro av allenast ett vittne underkännes ej såsom ogiltigt därest den part, som yrkar avtalets ogiltighet på grund av formbrist, medgiver att avtal träffats. Men vid bestridande från hans sida av underskriften å köpehandlingen underkännes avtalet, därest icke två vittnen intygat avtalets riktighet. Har intet eller blott ett vittne intygat uppgörelsen, hjälper

⁴⁸ NJA 1900 s. 119; 1921 s. 636; jfr 1907 s. 138; 1908 s. 519.

⁴⁹ NJA 1914 s. 70.

⁵⁰ Lagrådet anf. hos *Undén* Om vittnen vid fastighetsköp s. 29; NJA 1874 s. 17; 1886 s. 492; 1894 s. 275; 1898 s. 129; 1899 s. 346; 1903 s. 572; 1932 s. 712. Jfr 1947 års fsl. t. JB I s. 161.

⁵¹ Ang. vittneskravet se *Undén* Om vittnen vid fastighetsköp samt Om solennitetsvittnen och deras funktion (särtryck ur förhandl. vid Sv. Advokatsamfunds årsmöte 1931); *af Hällström* a. a. s. 48 ff.

⁵² Se t. ex. *Humbla* s. 57; *Schrevelius* II s. 506; *Lindblad* Läran om bevisning inför rätta (1842) s. 162; *Kreüger* Försök till framställning av den svenska bevisningsrätten (1871) s. 302; *Ask* s. 114; *Trygger* Om skriftliga bevis (1887) s. 132 samt J. A. III s. 239; VIII s. 130; XV s. 57; N. T. 1872 s. 181; jfr även J. A. XIX s. 489; XXVI s. 26; NJA 1906 s. 432; 1910 s. 164.

⁵³ *Tengwall* s. 64; Fsl. t. JB II s. 158; *Karlgrén* i SvJ 1937 s. 393 samt NJA 1892 s. 550; 1908 s. 300; 1917 s. 632; 1924 s. 489; 1946 s. 411; 1966 s. 35.

det alltså ej den part som yrkar avtalets giltighet att föra annan bevisning. I denna utsträckning äro vittnen uteslutande bevismedel. Vid invändningar om obehörig påtryckning, svikligt förfarande e. d. synes enligt praxis frånvaron av vittnen icke tillmätas betydelse om invändningen prövas vara uppenbart obefogad ⁵⁴.

Frågan om vittnesjäv har reglerats i lag ^{20/12} 1946 med särskilda bestämmelser ang. vittne vid vissa rättshandlingar ⁵⁵. Såsom vittne må ej godkännas den mot vilken rättshandling skall företagas, ej heller den som är under 15 år eller som på grund av sinnessjukdom, sinnesslöhet eller annan rubbning av självsverksamheten saknar insikt om betydelsen av vittnesbekräftelsen. Utgår man från att vittnena ha funktionen av exeklusiva bevismedel, blir ett vittnesjäv av betydelse först om köpavtalets riktighet bestrides ⁵⁶. Överhuvud ha i praktiken formreglerna för fastighetsköp alltmera uppluckrats. Att vittnena äro samtidigt närvarande vid ett sammanträffande mellan parterna (eller deras ombud) och vid detta tillfälle underskriva vittnesmeningen å köpavtalet, iakttages ingalunda såsom bindande regel ⁵⁷. Det är icke ovanligt att de på säljarens anmodan bevittna hans namn å överlåtelsehandlingen, varefter denna vid ett senare tillfälle överlämnas eller översändes till köparen. En skärpning av formkravet, som synes vara ur flera synpunkter önskvärd, torde emellertid endast böra ske lagstiftningsvägen.

Vittnesregeln har ej ansetts tillämplig vid försäljning å exekutiv auktion ⁵⁸ och ej heller vid försäljning å frivillig auktion, förrättad å tjänstens vägnar av myndighetsperson ⁵⁹.

V. Vid byte av fastigheter erfordras båda kontrahenternas skriftliga överlåtelsehandlingar, eftersom de båda intaga den ställning som säljaren har vid köpavtalet. I övrigt gälla samma regler som beträffande köp, JB 1: 2. Byte sker alltså genom en skriftlig, bevittnad, av bägge parterna undertecknad byteshandling.

Gåva av fast egendom verkställes genom skriftligt, bevittnat gåvo-

⁵⁴ NJA 1919 s. 281; 1922 s. 161; 1946 s. 411 samt *Karlgren a. st.*; *Ekeberg i TFR* 1927 s. 481.

⁵⁵ Ang. denna lag se *E. Söderlund i SvJ* 1950 s. 766. Ang. äldre rätt se *Undén* s. 12 med hänvisningar. Jfr *Beckman* Verkan av vittnesjävens avskaffande på formföreskrifter om vittnen i *SvJ* 1940 s. 43.

⁵⁶ NJA 1877 s. 248; 1908 s. 82; 1919 s. 281; 1924 s. 489; 1925 s. 203.

⁵⁷ Jfr *SvJ* 1924 rf. s. 73; NJA 1941 s. 652 samt finskt rättsfall i *FJFT* 1910 s. 520; af *Hällström a. a. s.* 65 f.; *Ekeberg i SvJ* 1937 s. 482.

⁵⁸ NJA 1884 s. 371.

⁵⁹ NJA 1904 s. 242; *Almén* s. 296.

brev, som underskrivits av givaren. Stadgandet i JB 1:2 omfattar även gåva. För gåvans fullbordande kräves att gåvobrevet överlämnas till mottagaren⁶⁰.

I samband med frågor rörande formen för överlåtelse av fast egendom må här i korthet nämnas den särskilda regeln angående överlåtelse genom fullmakt som återfinnes i JB 10:1. Då fullmaktsinstitutet brukar behandlas inom obligationsrätten, är någon närmare utläggning av fullmaktsreglerna icke i detta sammanhang påkallad. Det må endast erinras om att utförliga regler om fullmakt meddelas i avtalslagens 2 kap., vilka regler i allmänhet äro tillämpliga även beträffande fullmakt att överlåta fastighet.

Enligt JB 10:1 skall fullmakt att »sälja, förbyta eller förpanta» fast egendom avfattas i skriftlig form⁶¹. Denna formföreskrift har icke rubbats genom avtalslagen, se 27 § andra st. Lagbudet i JB uppställer inte krav på bevitnad fullmakt. Tidigare ha olika meningar uttalats rörande nödvändigheten av vittnen⁶². Numera har i praxis vittneskravet frånfallits⁶³. Ehuru stadgandet ej nämner överlåtelse genom gåva, bör skriftlig form fordras även för fullmakt som avser benefik överlåtelse.

B. Villkor vid överlåtelse⁶⁴

I. Överlåtelse av fastighet kan ske under villkor, men icke alla slags villkor godkännas. I JB 1:2 meddelas härom vissa föreskrifter. Helt allmänt uttalas i första stycket av lagrummet att den över köp, skifte eller gåva upprättade handlingen skall innehålla »de villkor», varå samma köp, skifte eller gåva grundar sig. Här tages ordet »villkor» tydligen i den vidsträckt betydelse som vanligen inlägges t. ex. i ordet »köpevillkor». Överlåtelsehandlingens skall innehålla de särskilda bestämmelser varom parterna enats. Muntliga uppgörelser vid sidan av den skriftliga avhandlingens gälla i allmänhet icke, se ovan

⁶⁰ NJA 1907 s. 346, 494; 1924 s. 193; Winroth Strödda uppsatser II s. 56.

⁶¹ Jfr 1947 års fsl. t. JB I s. 155 f.; SvJ 1924 rf. s. 73.

⁶² Knut Olivecrona i N T. 1885 s. 750 f., Trygger Om fullmakt (1884) s. 7 not 1 och Skriftliga bevis s. 132 not 4; Hasselrot Jur. Skrifter VIII s. 225; Almén Lagen om avtal (1916) s. 140.

⁶³ NJA 1920 s. 536.

⁶⁴ Malmström Till frågan om villkor vid fastighetsköp I—II (1932—33) samt där angiven litteratur. Se ock 1947 års fsl. t. JB I 4 kap. 4—9 §§ samt motiven ss. 158 ff., 164 ff. Vahlén, Fastighetsköp 11 kap.

under A. Om sålunda det är meningen att köparen av en fastighet skall tillträda egendomen först ett år efter köpet, skall detta »villkor» intagas i köpehandlingen för att kunna göras gällande.

I andra stycket av lagrummet behandlas däremot vissa slags villkor i teknisk mening, nämligen *förbehåll* för säljaren eller annan *att få framdeles vinna egendomen åter*. Andra stycket fanns icke i den ursprungliga lagtexten utan tillades genom den betydelsefulla KF den 1 maj 1810. Det har undergått en mindre jämkning genom en lag : n 1924 i samband med den samma år utfärdade lagen om återköpsrätt till fast egendom.

På grund av stadgandet i JB 1: 2, andra stycket, äro vissa slag av villkor eller förbehåll icke medgivna vid köp och byte av fast egendom. Dessa otillåtna villkor beskrivas i lagtexten såsom avseende av säljaren betingad återköpsrätt eller återvinningsrätt. Förbehåll avseende rätt för *köparen* att framdeles frånträda avtalet omfattas icke av stadgandet ⁶⁵. Huruvida rätten i fråga skulle utövas av säljaren själv eller av annan inverkar icke. Överlåtaren må icke i avhandlingen förbehålla sig att framdeles återvinna egendomen »emot någon i samma avhandling bestämd penningssumma eller andra villkor». Det har i praxis visat sig icke vara lätt att draga en bestämd gräns mellan de i lagrummet beskrivna otillåtna villkoren och andra, av lagen tolererade villkor.

Historiskt sett har 1810 års förordning närmast riktat sig mot en på sin tid talrikt förekommande typ av återköpsförbehåll ⁶⁶. Det var före förordningens tillkomst synnerligen vanligt, särskilt bland allmogen, att en säljare vid avhändelsen av fast egendom till en arvinge eller annan släkting uppställde ett förbehåll om rätt att återköpa egendomen för samma belopp därest denna såldes utom släkten. Visserligen fanns vid denna tid den legala bördsrätten beträffande arvejord, men genom nyssnämnda förbehåll kunde återköpsrätten gestaltas förmånligare för säljaren eller hans arvingar: i stället för att, såsom vid utövande av bördsrätt var fallet, nödgas inlösa fastigheten till dess uppskattade värde vid återköpstillfället, kunde säljaren genom förbehållet betinga sig att återlösa fastigheten för det pris som åsatts densamma vid försäljningen. Fördelen för säljaren av dylikt återköpsförbehåll motvägdes dock av nackdelen för köparen som genom förbehållet var hårt bunden. Förbudet mot dessa förbehåll var ett led i strävandena att främja »jordägarandens frihet». Ett annat

⁶⁵ Se härom *Malmström* II s. 58.

⁶⁶ *Malmström* I kap. II.

led i dessa strävanden var den nästan samtida KF den 27 april 1810 med ändring av ÄB 16: 1, varigenom stiftande av fideikommiss i fast egendom för framtiden förbjöds. Den förra förordningen hade sin praktiska betydelse för bondejord, medan den senare förordningen riktade sig mot ett bruk som innebar att adelsgods undandrogos ägarens fria förfoganderätt. Ehuru dessa av samma riksdag antagna förordningar tillkommo helt oberoende av varandra, voro båda ett uttryck för tendensen att befria äganderätten från de band som uppkommit genom enskildas, av lagen godkända och för obestämd tid framåt bindande rättshandlingar. De bägge förordningarna voro sålunda frukten av samma jordpolitik som tidigare lett till skattejordens befriande från åtskilliga slags genom lagstiftning ålagda inskränkningar i ägarens rådighet över sin jord och som samma år (1810) bragte ytterligare resultat i fråga om utjämning mellan skattejord och frälsejord i avseende å ägarens förfoganderätt.

Föreskriften i JB 1: 2, andra stycket, är ej begränsad till allenast den typ av förbehåll, som givit anledning till förbudet: förbehåll att mot en på förhand fixerad penningssumma framdeles få återköpa fastigheten. Lagtexten är mera omfattande än vad det ursprungliga syftet krävde ty den omfattar förbehåll att mot någon bestämd penningssumma »eller andra villkor» få framdeles vinna egendomen åter. Häri uttalas efter orden att förbudet avser även förbehåll av annat slag än återköp mot på förhand bestämd penningssumma. I praxis har ock den ståndpunkten intagits att även andra förbehåll än återköpsklausuler ansetts otillåtna, när de inneburi att köparen, långt efter det han inträtt i utövningen av alla en ägares rättigheter, skulle kunna utsättas för att nödgas återlämna fastigheten till säljaren. Dessa förbehåll ha ofta för korthetens skull betecknats såsom »resolutiva villkor». Den svenska lagstiftningens ståndpunkt i detta ämne har sålunda återgivits på det sätt att *resolutiva villkor vid köp och byte äro förbjudna*. Villkor eller förbehåll av annan art äro däremot möjliga. Sålunda kan bl. a. i köpehandlingen intagas förbehåll om att köparen ej blir ägare förrän han fullgjort de i köpehandlingen bestämda skyldigheterna, vanligen i främsta rummet köpeskillingens gäldande, eller förrän samtycke till försäljningen givits av myndighet eller annan till vars prövning säljaren är skyldig att eller önskar hänskjuta försäljningsfrågan. Förutom dylika suspensiva villkor kunna givetvis suspensiva tidsbestämmelser införas i köpehandlingen. Ingenting hindrar att ett visst datum angives, från vilket köparen skall räknas såsom ägare.

Begreppen »resolutiva» och »suspensiva» villkor, som ha en rela-

tivt lättfattlig innebörd såsom bestämmningar till vissa slags fordringsrätter, äro dock ej lika användbara vid sådana sammansatta rättsförhållanden som äganderättsöverlåtelse. Detta framgår även av lagberedningens framställning i motiven till förslag till JB II (1908). Såsom resolutiva villkor betecknar beredningen sådana »som avse rätt för säljaren att påkalla återgång av ett köp, som i och för sig redan blivit definitivt»; sådana villkor »medföra för fastighetens nye ägare måhända under en lång tid framåt ett tillstånd av osäkerhet och beroende och detta förhållande kan icke undgå att utöva en hämmande inverkan på ägarens vilja och förmåga att förbättra sin egendom och höja dess värde». Här anges alltså även grunderna för upprätthållande av förbudet mot de åsyftade villkoren. Om de medgivna suspensiva villkoren säges att säljare och köpare måste tillåtas att efter gottfinnande träffa 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. Vidare kunna förekomma villkor som till formen äro resolutiva men som böra likställas med de suspensiva, nämligen sådana som göra överlåtelsen beroende av att köparen betalar köpeskillingen och fullgör övriga åtagna prestationer. Dessa villkor innefatta enligt beredningen till sin sakliga innebörd »att köparens fulla rätt till egendomen — särskilt hans rätt till lagfart och de befogenheter som denna medför — skall inträda först då köparen fullgjort villkoret».

Den av lagberedningen antydda gränsen mellan tillåtna och otillåtna villkor vid fastighetsköp följer alltså skillnaden mellan suspensiva och resolutiva villkor. Man kan ock angiva rättsläget med begagnande av dessa termer, såvida man endast vill helt summariskt antyda vilka villkor äro otillåtna och vilka av lagen medgivas. Någon verklig ledning erhålles likväl icke av nämnda distinktion i sådana fall då köparens rättsläge genom villkorets godtagande skulle bli ovisst för en avsevärd, men dock begränsad tid framåt⁶⁷. I ett par rättsfall då köparen skulle ha inom tre år bebyggt den köpta tomten vid äventyr att köpet ginge tillbaka, ansågs förbehållet ha karaktären av resolutivt villkor och strida mot JB 1: 2, andra st.⁶⁸. I ett annat rättsfall som gällde förbehåll om rätt att före visst datum

⁶⁷ Enligt 1947 års förslag till jordabalk I 4 kap. 4 § skulle ett köp ej få göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag, fränsett villkor angående köpeskillingens erläggande samt villkor som ha sin grund i särskilt stadgande, se motiven s. 164. En dylik lösning av frågan hade föreslagits av *Malmström*. Den har upptagits i 1960 års fsl.

⁶⁸ NJA 1910 s. 536; 1917 s. 632 (dock en diss. ledamot). Jfr ock 1885 s. 174.

(1½ eller möjligen 2½ år efter köpehandlingens upprättande) återlösa fastigheten, ansågo häradsrätt och hovrätt att förbehållet var ogiltigt, medan högsta domstolen synes ha uppfattat själva villkoret såsom bindande, men åberopade för sitt ogillande av säljarens talan att han ej inom utsatt tid påfordrat att få återlösa köpehandlingens ⁶⁹. I ett rättsfall godkändes ett förbehåll, trots att det enligt ordalydelsen medgav köpets återgång ⁷⁰. Villkoret avsåg samtycke till försäljningen från annan persons sida och den genom villkoret skapade ovissheten för köparen kunde tydligen icke behöva bestå någon längre tid.

Vid bedömande av villkors tillåtlighet tages alltså hänsyn till olika omständigheter. Om det tydligt angivits i köpehandlingens att köparen icke skall betraktas såsom definitivt ägare förrän villkoret uppfyllts — t. ex. om köpekontrakt föreskriver att köpebrev skall utfärdas först sedan villkoret uppfyllts eller att köparen ej skall erhålla lagfart före villkorets uppfyllande eller att köp av viss ägovidd skall återgå ifall avstyckning av området icke medgives — godkännes villkoret även om en avsevärd tid förutsättes kunna förflyta innan äganderätten definitivt övergått till köparen ⁷¹. Är det å andra sidan tydligt att villkoret enligt sin innebörd skall kunna medföra fastighetens återgång till säljaren i en oviss framtid, långt efter det köparen tillträtt fastigheten och fullgjort alla skyldigheter — t. ex. om förbehåll av säljaren göres angående förköpsrätt vid en framtida försäljning av fastigheten eller angående fastighetens återförvärvande i fall den icke längre användes för visst ändamål — då är villkoret otillåtet och oförbindande enligt JB 1:2, andra stycket ⁷².

Ovan har talats om villkor varom parterna i köpeavtalet överenskommit, »frivilligt åtagna» villkor. Det kan också förekomma »legala villkor», i lag föreskrivna betingelser för en överlåtelses giltighet. Såsom i annat sammanhang nämnts är köp av fastighet stundom betingat av att köparen erhåller tillstånd till förvärvet av offentlig

⁶⁹ NJA 1925 s. 203. Köpehandlingens hade lämnats som säkerhet för en försträckning och förbehållet hade intagits i en särskild handling, upprättad i sammanhang med köpebrevet. H. D. synes ha uppfattat förbehållet som ett suspensivt villkor (jfr rubriken till referatet), innebärande att köparen finge disponera över köpehandlingens först sedan den utsatta återlösningsfristen utlupit. Jfr NJA 1933 s. 138 och 1953 s. 668 samt *Malmström* Om säkerhetsöverlåtelse av fast egenom (1950) och *Karlgren* Säkerhetsöverlåtelse (1959).

⁷⁰ NJA 1920 s. 339.

⁷¹ Hit höra vanligen villkor ang. köpeskillningens erläggande.

⁷² *Malmström* II s. 58 ff. söker angiva vissa synpunkter på gränsdragningen mellan otillåtna och tillåtna villkor. Se ock 1947 års fsl. t. JB I s. 165.

myndighet, se ovan § 12. Överlåtelsen är i sådana fall villkorlig på grund av lag. Man kan tala om ett legalt suspensivt villkor.

Enligt föreskrifter i LF är i vissa fall en jorddelningsförrättning förutsättning för att lagfart skall kunna meddelas på ett förvärv, LF 6 § 3 mom. och 9 §. Det är här fråga om s. k. arealförvärv. Emellertid har vägrad avstyckning ej utan vidare den rättsverkan att överlåtelsen förfaller, bortsett från den möjligheten att detta har stipulerats i avtalet. Köparen kan visserligen regelmässigt häva köpet på den grund att han ej kan få lagfart. Men om han finner med sitt intresse förenligt att vidbliiva köpet, blir detta beståndande. En irreguljär fastighetsbildning kan på detta sätt komma till stånd i det att köparen tar området i sin besittning och använder det utan att bry sig om att lagfart inte kan erhållas. Enligt gällande rätt är alltså avstyckning i dylika fall inte ett villkor för äganderättens övergång eller för avtalets giltighet. Det föreligger inte ett legalt suspensivt villkor. Denna bristande överensstämmelse mellan de civilrättsliga reglerna och principerna för fastighetsbildning har vållat stora olägenheter ur synpunkten av en ordnad fastighetsbildning⁷³. Till förebyggande av dylika olägenheter har 1962 utfärdats en lag om förbud mot sämjedelning.

II. Verkan av att säljaren förbehåller sig eller annan rätt till återköp eller återvinning av fastigheten angives i lagtexten med följande ord: »sker det, vare utan verkan, och lagfart å sådant köp eller skifte icke tillåten.» Enligt rådande tolkning av detta stadgande är det otillåtna villkoret att betrakta såsom oförbindande för köparen⁷⁴.

Vad angår den andra delen av nyss återgivna stadgande, kunde det synas föga konsekvent att vägra köparen lagfart å köpet, när förbehållet skall betraktas såsom obefintligt. Icke sällan torde ock underdomstolarna ha beviljat lagfart i dessa fall⁷⁵. Ett skäl att vägra lagfart — i överensstämmelse med den uttryckliga föreskriften — kan anses ligga däri att frågan om förbehållets ogiltighet genom en sådan vägran ställes på sin spets för parterna i köpavtalet. De föranledas antingen till en frivillig uppgörelse om förbehållets slopande eller till en rättegång vari ett slutgiltigt avgörande nås⁷⁶. Då nämligen köparen icke kan erhålla lagfart, bör det regelmässigt

⁷³ Se härom fsl. t. JB I 1947 s. 176 f. jämte hänvisningar, 1960 års fsl. 4 kap. 8 § samt *Rodhe* s. 296 ff.; NJA 1956 s. 405.

⁷⁴ J. A. XVI s. 184; NJA 1881 s. 49; 1917 s. 632. *Malmström* II s. 85 ff.

⁷⁵ *Malmström* II s. 95.

⁷⁶ *Malmström* II s. 97 f.

stå honom öppet att yrka köpets återgång därest säljaren icke är villig att låta det lagfartshindrande förbehållet utgå ⁷⁷.

III. Enligt JB 1:2, andra st., äro återvinningsförbehåll otillåtna vid försäljning och byte av fast egendom, medan något motsvarande stadgande ej finnes beträffande gåva. Att detta icke kan vara oavsiktligt framgår därav att gåva av fastighet behandlas i första stycket av samma lagrum, där bestämmelser givas om formen för överlåtelser. I praxis har ock lagfart ansetts kunna meddelas på en gåvohandling, vari fanns ett villkor som vid köp skulle varit förbjudet ⁷⁸. Vad i detta avseende gäller om gåva bör ock gälla om testamente. Villkor av denna art skall antecknas i lagfartsbeviset, så ock i fastighetsbok, LF 11 och 18 §§ (däremot ej i inteckningsprotokoll och fastighetsbokens inteckningsspalt, varför anteckningen ej inflyter i gravationsbevis). Villkoret kan, såsom det antydes i 11 § LF, ha karaktären av en inskränkning i ägarens rätt att överlåta eller med in-teckning belasta egendomen; det kan också innebära att fastigheten under vissa omständigheter skall återgå till givaren. I vilket fall som helst bör inskrivningsdomaren icke meddela lagfart för ny ägare, som i strid mot ett föryrtringsförbud ingått köpavtal om fastigheten, eller medgiva in-teckning i strid mot vare sig ett generellt föryrtringsförbud eller ett in-teckningsförbud. Skall fastigheten återfalla till givaren under vissa förhållanden skulle villkoret möjligen kunna anses vara till hinder för lagfart å ett nytt förvärv genom köp, eftersom detta köp skulle ske under villkor att säljarens fångesman (givaren) hade rätt att återförvärva fastigheten, sålunda ett enligt JB 1:2, andra st., vid köp otillåtet villkor. Härav skulle följa att fastigheten endast kunde övergå till ny ägare genom universalsuccession eller gåva, varvid förvärvaren i sin tur bleve bunden av villkoret, dock ej utöver vad som är förenligt med förbudet mot fideikommiss i KF d. ²⁷/₄ 1810, resp. 1930 års testamentsrättsliga lagstiftning. Detta torde dock vara en alltför bokstavlig tolkning. Att en ny ägare inträder i den föregående (gåvotagarens) rättsställning beträffande fastigheten, bunden liksom denne av villkoret, synes icke medföra några nya olägenheter ⁷⁹.

⁷⁷ *Malmström* a. st. Jfr 1909 års förslag till jordabalk 4 kap. 18 §.

⁷⁸ NJA 1903 s. 270; 1897 s. 493 (testamente). Jfr ock 1904 s. 236; 1925 s. 485.

⁷⁹ Angående verkningarna av att fastigheten överlåtits benefikt under resolutivt villkor råder mycken oklarhet. Se Fsl. t. JB II (1908) s. 210: »Vilken verkan enligt gällande lag tillkommer ett vid gåva av fast egendom fäst s. k. resolutivt villkor, är icke höjt över allt tvivel. Den lagstiftning, som fått sitt uttryck i förordningarna den 27 april och den 1 maj 1810, har icke omedelbar tillämpning å

C. *Utfästelse att sälja eller köpa fastighet*

Enligt svensk rätt är köp av fast egendom ett sakrättsligt verkande avtal. Det i behörig form avtalade köpet medför äganderättens övergång från säljare till köpare. Frågan om tidpunkten för äganderättens övergång eller förutsättningarna därför har icke varit föremål för de meningsbrytningar inom doktrinen som motsvarande spörsmål beträffande lös egendom, jfr Del I § 17 A. Den allmänna uppfattningen har varit den nyss nämnda att äganderätten till fastighet övergår genom avtalet⁸⁰. Visserligen ha vid lagfarten knutits vissa av de rättsverkningar som följa med traditionen av godset vid köp av lösöre. Någon genomgående överensstämmelse mellan lagfartens och traditionens rättsliga funktioner föreligger dock icke.

Grundsatsen om äganderättens övergång genom avtalet eller om dettas sakrättsliga verkningar upprätthålles även i den riktningen att ett äganderättsavtal är erforderligt, medan en utfästelse om framtida överlåtelse icke är i något hänseende förbindande⁸¹. I svensk praxis erkännes icke ett blott obligationsrättsligt verkande avtal angående överlåtelse av fastighet såsom en giltig avtalstyp⁸². Den romanistiska distinktionen mellan sakrättsligt och obligatoriskt verkande avtal angående förvärv av fastighet har på det hela taget varit svenska jurister främmande⁸³. Vidare har det ansetts vara en konsekvens av den anförda ståndpunkten och av reglerna om avtalets form att ett *anbud* från vare sig säljare- eller köpareparten om slu-

dylika bestämmelser, ehuru dess syfte att förhindra det fast egendom beläggas med band, som kunna verka hämmande på utvecklingen och tryckande på omsättningen, bort påkalla uppmärksammande också av bestämmelser av nu ifrågasvarande art vid gåva, liksom det skett vid köp.»

Jfr vidare *Lamm* Inteckning för fordran i fast egendom s. 31. — Se ock NJA 1884 s. 206; 1886 s. 190; 1904 s. 236 samt *Nordling* Lagf. s. 86; Fsl. t. JB II (1908) s. 307, III (1909) s. 16.

⁸⁰ Se t. ex. LagC:s motiv s. 87; LagB:s motiv s. 77; *Humbla* ss. 21, 65; *Nordling* Lagf. s. 88 f.; *Ask* s. 66; *Malmström* s. 175; Fsl. t. JB II s. 158: Någon ensaka förf. har framfört en annan mening, se *Schrevelius* II § 145. Jfr *Karlgrén* i SvJ 1937 s. 394.

⁸¹ Överlåtelse av ett visst område, utgörande del av en fastighet men ännu icke avstyckat till självständig fastighet, är dock sakrättsligt verkande. Se ovan § 13 A III och nedan under § 14. Jfr *Serlachius* § 29.

⁸² Fsl. t. JB II (1908) s. 166; 1947 års fsl. s. 158; *Almén* Lagen om avtal s. 5. Jfr *Almén* Om auktion II s. 313 ff. *Karlgrén* Studier i allmän avtalsrätt (1935) s. 247 ff. — Se rättsfall i lageditionen vid JB 1:2 samt J. A. XXXII s. 565. Jfr dock J. A. XII s. 273; NJA 1883 s. 451; 1903 s. 148; 1926 s. 336.

⁸³ Jfr dock ovan § 13 not 19.

tande av fastighetsköp, även om det är skriftligen avgivet, icke är bindande⁸⁴. Först därigenom att en handling upprättas i föreskriven form om fastighetens överlåtelse bli kontrahenterna å ömse sidor förpliktade. I avtalslagen har ock en erinran härom upptagits, se 1 kap. 1 §.

Det har dock i praxis förekommit domar som kunna sägas innebära en viss modifikation i den nämnda ståndpunkten. I några rättsfall har en utfästelse att sälja eller köpa en fastighet ansetts bindande när det varit fråga om ett uppdragsförhållande i det uppdragsgivaren berättigats, resp. förpliktigats övertaga fastigheten enligt uppdragsavtalet⁸⁵. Eljest har ej ifrågakommit att en utfästelse om försäljning eller köp föranleder en dom som innefattar överlåtelsens framtvingande⁸⁶. Men en skadeståndsverkan ha domstolarna i några fall tillagt förbindelsen vid bristande uppfyllelse. Regeln är dock att ingen skadeståndsverkan inträder⁸⁷. Ett förbehåll i köpavtalet om återköpsrätt för säljaren — vilket ju samtidigt betyder att köparen utlovar en återförsäljning i framtiden — är sålunda icke heller på det sätt bindande att köparen blir skadeståndsskyldig i händelse han undandraget sig att uppfylla villkoret⁸⁸. Stadgandet i JB 1: 2, andra st., är i detta avseende fullt tydligt. Huruvida skadeståndsskyldighet är uttryckligen stipulerad eller ej saknar betydelse. Icke heller inverkar det på rättsläget att förbindelsen i ett dylikt fall är avfattad i ett särskilt vid sidan av köpehandlingen upprättat avtal⁸⁹. Skadeståndstalan har även blivit ogillad, då den icke fullgjorda utfästelsen att sälja inneburit ett anbud från ägarens sida, ehuru i detta fall stadgandet i JB 1: 2, andra st., inte varit direkt tillämpligt eftersom utfästelsen ej haft karaktären av en i samband med försälj-

⁸⁴ Fsl. t. lag om avtal s. 40; *Almén* Lagen om avtal s. 14.

⁸⁵ NJA 1943 s. 30, 86; 1946 s. 378; 1948 s. 5. Jfr ock 1911 s. 53; 1926 s. 336; 1937 s. 330.

⁸⁶ NJA 1901 s. 186; 1904 s. 161; 1908 s. 347; 1923 s. 316. — Härvid bör emellertid beaktas att ett köpeavtal under suspensivt villkor är giltigt. Ett villkorligt avtal och ej en utfästelse att framdeles sälja har ansetts föreligga i NJA 1883 s. 451 och 1899 s. 204. Jfr ock *Almén* Om auktion II s. 318.

⁸⁷ Se NJA 1927 s. 372; 1929 s. 225; 1932 s. 290; 1940 s. 112; 1941 ss. 489, 689; 1947 s. 220.

⁸⁸ NJA 1905 s. 206; SvJ 1925 rf. s. 1. Jfr ock *Almén* Lagen om avtal s. 213 not 4.

⁸⁹ NJA 1885 s. 162. Jfr rättsfall från 1838 i J. A. XII s. 273 och utgivarens kritik av domen.

ning betingad återköpsrätt⁹⁰. Denna praxis har legat till grund för ovannämnda bestämmelse i avtalslagen. De fall där en skadeståndstalan i praxis godkänts synas vara sådana där en särskild förbindelse utfärdats, avseende skyldighet för löftesgivaren att utbetala ersättning för vissa kostnader eller eljest för direkt förlust, därest visst fastighetsköp ej komme till stånd. Det har i dessa fall ej varit fråga om ett i samband med fastighetsköp stipulerat förbehåll, innebärande vare sig återköpsrätt eller resolutivt villkor, ej heller om ett anbud av vanlig typ. Utfästelsen att sälja har framstått i form av ett villkor i en självständig betalningsutfästelse från löftesgivarens sida eller såsom ett led i ett uppdragsförhållande. Skadeståndsrättens erkännande i dessa fall har sannolikt ansetts icke vara ägnat att underminera grundsatsen om köpavtalets sakrättsliga karaktär och därför ej möta de betänkligheter som göra sig gällande mot en skadeståndsverkan i de förut omnämnda fallen⁹¹.

I lagberedningens senare förslag till jordabalk har den gällande rättens ståndpunkt upprätthållits.

§ 14. LAGFART⁹²

I. I annat sammanhang har framhållits att redan i den svenska medeltidsrätten lagfarten utskildes från fastighetsköpet såsom ett fristående moment, ett offentliggörande å tinget av det enskilt av-

⁹⁰ NJA 1899 s. 263; 1909 s. 126 (med fyra röster mot tre i H. D.); 1932 s. 290. Jfr angående vite vid bristande fullgörande av auktionsinrop *Almén* a. a. s. 324.

⁹¹ I ett rättsfall, NJA 1903 s. 148, innehöll handlingen — vilken utfärdats i sammanhang med en lånetransaktion — att fastighetens ägare skulle hembjuda fastigheten åt medkontrahenten eller, om enighet ej uppnåddes angående villkoren för köpet, betala ett visst belopp såsom ersättning för den indirekta förlust medkontrahenten i sådant fall skulle lida. Skadeståndsförbindelsen ansågs i detta fall giltig. I ett annat rättsfall, NJA 1926 s. 336, hade en inteckningshavare förbundit sig gentemot fastighetens ägare att vid blivande exekutiv auktion inropa fastigheten och sedan överlåta den på vissa villkor till förutvarande ägaren eller om denna förbindelse ej uppfylles, gälda skadestånd. Högsta domstolen ansåg utan meningsskiljaktighet att, när överlåtelsen ej kommit till stånd enligt avtalet, utfärdaren av förbindelsen blev skadeståndsskyldig. Jfr ock ovan anförda domar från 1943 ang. avveckling av uppdrag att inköpa fastighet. Se vidare NJA 1946 s. 178 (handpenning), s. 378; 1947 s. 215 (handpenning), s. 267, FJFT 1932 s. 130. *Karlgren* i Festskrift för Ekeberg s. 302 ff.

⁹² Fsl. t. JB II Bil. s. 545. *Nordling* Lagf.; *Cervin* Om tvesalu av fast egendom i SvJ 1963 s. 91; *Undén* Kommentar. — Såsom ett led i försöken att få ordning i jordförhållandena i Kopparbergs län tillkom 1962 års lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastighet i vissa fall, vilken lag sedermera fått generell giltighet. Se SvJ 1962 s. 589.

slutade köpet. Det ena momentet i lagfarten, det s. k. *uppbudet*, var en kungörelse av köpet, närmast avsedd att varsko lösningsberättigade släktingar. Det andra momentet, meddelandet av *laga fasta*, var ett beslut av häradshövdingen varigenom uppbudstidens slut markerades och fastebrev utfärdades till köparen. Därmed erhöll köparen bekräftelse på att han förvärvat fastigheten utan att bördemän genom anställande i rätt tid av bördsklander gjort lösningsrätt gällande. Syftet med lagfarten borde ha medfört att uppbudsförfarandet kommit till användning endast vid föryttring av arvejord, eftersom bördsrätten endast omfattade sådan jord. Att även köp av avlingejord måste uppbjudas å tinget har förklarats därmed att utan uppbudsförfarandet icke funnits någon möjlighet att med bindande verkan mot tredje man fastställa, huruvida den fastighet som såldes var av arvejords natur eller icke⁹³. Efterhand kom lagfarten att få betydelse även i ett annat avseende. Den i landslagen föreskrivna treårshävden räknades, i varje fall under 1600-talet, från lagfartens avslutande. Den som förvärvat fastighet från obehörig person var sålunda, sedan tre år förflutit från meddelad fasta utan att klander-talan anstälts, skyddad i sin äganderätt⁹⁴.

När protokoll eller domböcker började föras vid underrätterna på landet, antecknades däri uppbuden mer eller mindre utförligt. Först därigenom förbindes med kungörandet även en reguljär »inskrivning» i bokstavlig mening⁹⁵. I städerna förekom en mera ordnad inskrivning redan under medeltiden. Stadslagen föreskrev uttryckligen att köpare och säljare skulle med stadsbrev eller fastebrev bekräfta överlåtelsen eller ock låta inskriva den i stadens bok⁹⁶. I vissa städer inrättades redan under 1300-talet s. k. jordeböcker, avsedda huvudsakligen för inskrivning av fång till fast egendom⁹⁷. Dessa böcker fördes i kronologisk ordning och voro alltså icke uppställda efter de olika fastigheterna. Men de utgjorde specialprotokoll över rättshandlingar angående fastigheter. Jordeböckerna fingo sedan vika för de allmänna protokollen (»tänkeböckerna»), vari även ärenden rörande fastigheter infördes⁹⁸.

⁹³ Fsl. t. JB II s. 551. Jfr I. W. Sjögren Rättshist. studier ang. ogulden köpe-skillings rätt vid föryttring av fast egendom (1930) s. 107.

⁹⁴ Fsl. t. JB II s. 550.

⁹⁵ A. a. s. 552 f. Kontroll över domböckers förande infördes under Gustaf Vasa.

⁹⁶ Detta är den svenska rättens äldsta stadgande om inskrivning, a. a. s. 548.

⁹⁷ Ej att förväxla med senare upprättade jordeböcker som utgjorde kamerala längder för fastigheterna å landet.

⁹⁸ »Stockholms stads jorde- och tänkeböcker bilda tillsammans med dom-

I 1734 års lag behandlades lagfartsväsendet i 4 kap. JB, medan inteckningsväsendet reglerades dels i 9 kap. JB, dels ock i 7 kap. RB. Bestämmelserna om lagfart voro jämförelsevis knapphändiga.

Lagfarten bestod liksom tidigare av två moment: uppbud och fasta. Om ej lösningsanspråk gjordes gällande under uppbudstiden blev köpet »lagståndet» och fastebrev utfärdades. Bestämmelserna voro tillämpliga å köp, byte och gåva.

Lagfartens materiella verkningar voro i andra avseenden än be-
träffande bördsklander obetydliga — om man bortser från den möj-
liga tolkningen att all slags klandertalan vore avskuren genom vun-
nen laga fasta, se nedan § 19 ⁹⁹. Offentliggörandet var huvudsyftet
med reglerna. Någon prioritetsverkan var ej förbunden med lagfar-
ten. Under den följande tiden intill 1875 års lagstiftning tillkommo
bestämmelser angående prioritetsverkningar i särskilda hänseenden.
KF ^{28/6} 1798 tillade lagfarten betydelse vid kollision mellan ägan-
derättsöverlåtelse och panträttsupplåtelse; enligt KF ^{19/5} 1845 för-
knippades med lagfarten viss prioritetsverkan vid tvesalu, varjämte
förordningen innehöll föreskrifter angående lagfartens betydelse vid
kollision mellan en överlåtelse av äganderätt och en upplåtelse av
panträtt eller nyttjanderätt. Genom KF ^{21/12} 1857 utsträcktes lag-
fartsplikten till att avse även fång på grund av testamente, en för
fastighetsbokföringen givetvis betydelsefull komplettering. Sedan
bördsrätten avskaffats genom 1857 och 1863 års lagstiftning i ämnet,
upphörde lagfartens betydelse i avseende å bördsklanders anstäl-
lande.

Vad angår det formella inskrivningsförfarandet blev det först
några årtionden efter tillkomsten av 1734 års lag allmän sed att
särskilda protokoll fördes vid underrätterna i lagfarts- och inteck-
ningsärenden. Särskilda fastighetsböcker funnos icke. Redan LagC
(1826) hade förordat införande av verkliga fastighetsböcker, medan
LagB (1847) framförde det mindre vittgående förslaget att med bi-
behållande av lagfarts- och inteckningsprotokollen införa register-
böcker till dessa. En särskilt tillsatt kommitté föreslog (1867) upp-
läggandet av moderna fastighetsböcker men i 1875 års lagstiftning
upptogs i stället LagB:s förslag.

böckerna från nyare tid en fortlöpande serie av inskrivningar rörande fastighets-
överlåtelser. Detta förhållande är, om man bortser från några få tyska städer,
enastående i rättshistorien.» (Fsl. t. JB II s. 549.)

⁹⁹ Se i övrigt JB i 1734 års lag 4: 8; 11: 2, 4; 17: 4 och Fsl. t. JB II s. 557.

II. Den nyordning av lagfarts- och inteckningsväsendet som infördes genom 1875 års lagstiftning omfattade framför allt det formella förfarandet och bokföringen. De materiella verkningarna förblevo desamma som tidigare ehuru reglerna gjordes mera fullständiga. Uppbudsförfarandet avskaffades och ersattes med bestämmelser om lagfartsansökan och rättens behandling av lagfartsärendet. Beträffande de lagfartspliktiga förvärven togs nu steget fullt ut, i det alla slag av äganderättsförvärv hädanefter skulle lagfaras. Först därmed kunde fastighetsbokföringen ernå önskvärd fullständighet. Slutligen infördes särskilda lagfarts- och inteckningsböcker för landsbygden samt en för lagfarter och inteckningar gemensam fastighetsbok i städerna.

Uppläggandet av dessa böcker medförde självfallet betydligt större reda och överskådlighet i fråga om fastighetsförhållanden. Dock fingo de nya fastighetsböckerna icke karaktären av ur rättslig synpunkt självständiga urkunder utan voro att betrakta såsom register till huvudurkunderna, lagfarts-, resp. inteckningsprotokollet. Lagfartsärendet skulle anhängiggöras genom en formlös lagfartsansökan hos rätten. Ansökningen skulle handläggas vid domstolssammanträde och rätten hade att avkunna beslut. Över handläggningen fördes protokoll. Införandet i boken blev en senare åtgärd, ankommande på domaren. I verkligheten kom dock förfarandet att så småningom ändra karaktär. Lagfartsansökan skedde vanligen genom inlämnande av erforderliga handlingar till domstolens kansli, varefter ansökningen prövades av domhavanden eller viss ledamot av rådsturätten utan föredragning inför sittande domstol. Men ärendet fingerades ha föredragits och avgjorts vid rättens sammanträde och lagfartsprotokollet avfattades i enlighet härmed.

När lagberedningen i andra delen av förslaget till jordabalk (1908) angav riktlinjerna för en reform av inskrivningsväsendet, diskuterades möjligheten att i Sverige införa det s. k. fastighetsbokssystemet, företrädesvis utbildat i tysk rätt. En så långtgående formalisering av äganderättsförvärvet att dettas tyngdpunkt förlades till själva inskrivningen i fastighetsboken, ansågs dock vara för svenska förhållanden onaturlig och särskilt för landsbygden innebära ett olidligt band. Ej heller i andra fall kunde det enligt beredningens mening vara tillrådligt att tillägga inskrivningar i fastighetsboken ovillkorlig giltighet.

I syfte att möjliggöra förandet av mera överskådliga och tillförlitliga fastighetsböcker tog lagberedningen initiativ till uppläggan-

det av *jordregister* för landsbygdens fastigheter¹⁰⁰. Genom 1908 års förordning om jordregister igångsattes detta vidlyftiga företag. Även städernas fastigheter gjordes till föremål för en liknande redovisning genom 1917 års lagstiftning om fastighetsbildning i stad och det i samband härmed igångsatta arbetet med uppläggandet av fastighetsregister i städer (och vissa stadsliknande samhällen). Sedan detta registreringsarbete praktiskt taget fullbordats, var tiden mogen för en ny reform av inskrivningsväsendet, avseende det formella förfarandet, samt för uppläggande av nya fastighetsböcker för landet. Lagstiftning härom genomfördes 1932.

Mot de dittillsvarande fastighetsböckerna för landsbygdens fastigheter framställdes i huvudsak tre viktiga anmärkningar. Böckerna voro icke tillräckligt överskådliga, enär ett stort antal särskilda fastigheter ofta voro upptagna på samma upplägg. De olika fastigheter, som sålunda funnos å samma upplägg, hade icke sådana beteckningar att de kunde tillräckligt särskiljas. Slutligen utvisade anteckningarna i böckerna i allmänhet ej vilken å marken utlagd fastighet inskrivningen avsåg. Angående förfarandet i inskrivningsärenden hade redan lagberedningen påtalat fiktionen med en handläggning och prövning i sittande rätt.

Genom 1932 års lagstiftning stadgades att nya specialiserade fastighetsböcker — gemensamma för lagfarter och inteckningar — skulle successivt uppläggas för landet (utom för Kopparbergs län). Vidare omlades såväl i stad som på landet det formella förfarandet i inskrivningsärenden och förenklades expeditionssättet. Ärendena överflyttades från rätten till »inskrivningsdomaren» varmed följde möjligheten att ordna tätare infallande tider — en dag i veckan — för ärendenas handläggning. Ytterligare har möjlighet beretts till införande, genom beslut av Kungl. Maj:t för särskilda domsagor eller städer, av *aktsystem* i stället för protokoll. Där lagfarts- och inteckningsprotokollen ersatts med aktsystem är fastighetsboken huvudurkund¹⁰¹.

III. Förvärv av fast egendom skall lagfaras. »Var som med äganderätt åtkommer fast egendom söke lagfart å fånget vid den rätt, varunder egendomen lyder», heter det i 1 § LF. Äganderättsförvärvet är dock inte betingat av att lagfart blivit sökt eller beviljad. Lag-

¹⁰⁰ Se ovan § 2.

¹⁰¹ Aktsystem i inskrivningsärenden tillämpas numera i samtliga rikets domsagor och städer. Vid införande av aktsystem har i allmänhet det kronologiska systemet valts.

farten är ej ett formkrav, som uppställs för giltigheten av överlåtelse av äganderätt. Påföljden av uraktlåten lagfartsansökan inom föreskriven frist är ingalunda förvärvets ogiltighet. I första hand är lagfartsplikten stadgad i offentligt intresse och försummelse att fullgöra denna skyldighet beivras av allmän åklagare, som har att hos domstolen yrka vitesförläggande gentemot den försumlige.

Lagfartsplikten omfattar alla slags äganderättsförvärv. Att LF 1 § särskilt nämner fideikommiss är att anse såsom en förklaring om fideikommissrättens natur av äganderätt. Endast i fråga om förvärv genom bodelning har en särskild regel erfordrats. Därest make vid bodelning jämlikt nya GB fått sig tillskiftad fastighet som han tidigare ägt och lagfarit, behöver han ej söka ny lagfart, oaktat bodelning kan sägas utgöra ett nytt förvärv. Beträffande äktenskap som äro underkastade äldre GB:s regler tillämpas LF:s förut gällande bestämmelser enligt vilka giftorättsförvärv — som kunnat inträda antingen vid äktenskapets ingående eller vid fastighetens förvärv under äktenskapet — icke i och för sig omedelbart medfört lagfartsplikt utan först vid boets delning. Enligt praxis har lagfartsskyldighet därvid ålegat endast make, som vid bodelningen erhållit fastigheten eller andel däri på sin lott, således icke make som visserligen före bodelningen haft giftorätt i fastigheten men vid delningen icke fått densamma eller andel däri utlagd på sin lott.

Angående vad med fast egendom förstås hänvisas till 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra, 1 och 5 §§, samt till § 2 här ovan. Särskilt märkes att lagfartsplikten omfattar även förvärv av andel i fastighet.

IV. Lagfarten har sålunda, efter vad nyss framhållits, ej betydelse för *giltigheten* av ett äganderättsförvärv. Dock finnas ett par undantag från denna regel. Förvärv genom tjuguarig hävd förutsätter lagfart och hävdetiden börjar löpa från lagfarts meddelande, se nedan § 15. Meddelad lagfart botar också den brist i förvärvet som ligger däri att förvärvare av jordbruksfastighet uraktlåtit söka tillstånd enligt jordförvärvslagen eller ock fått sin ansökan avslagen, se ovan § 12 IV. Vidare avskär lagfart för köpare av fastighet möjligheten för kommun att utöva förköpsrätt enligt 1967 års förköpslag. Se § 18 C nedan. Lagfartsansökan har *prioritetsverkande* effekt vid kollision mellan två överlåtelser från samma fångesman, i det att den överlåtelse blir gällande varå lagfart först sökes, under förutsättning tillika för en senare förvärvares företräde att han var i god tro vid åtkomsten, LF 12 § och nedan § 16. Även vid konkurrens mellan överlåtelse av äganderätt och upplåtelse av begränsade

sakrätter — nyttjanderätt, servitut, panträtt — har prioritetsverkan knutits vid ansökan om inskrivning. En ny ägare är sålunda icke utan särskilt förbehåll vid köpet bunden av t. ex. servitutsupplåtelse från förre ägarens sida om han söker lagfart å sitt förvärv innan den servitutsberättigade söker inteckning av servitut. Därest ansökan om inskrivning gjorts samma dag har i regel överlåtelsen av äganderätt företräde. De närmare bestämmelserna härom, vilka återfinnas på skilda ställen i lagstiftningen, skola ej här behandlas ¹⁰². Lagfart har i någon mån prioritetsgrundande verkan även gentemot den förre ägarens borgenärer. Trots överlåtelse av en fastighet kunna förre ägarens borgenärer få utmätning däri (och i ägarehypotek), om icke förvärvaren sökt lagfart å sitt fång, UL § 82, dock att jämväl verkställd utmätning är utan verkan om nye ägaren söker lagfart å den inskrivningsdag som inträffar näst efter 14 dagar från utmätningdagen (och därest auktion är utsatt att hållas dessförinnan uppvisar sin fångeshandling för auktionsförrättaren). Ansökan om lagfart tryggar alltså nye ägaren gentemot förre ägarens utmätningssökande borgenärer. Härvid bör märkas att en lagfartsansökan förklaras vilande och sålunda medför här nämnda skydd gentemot säljarens borgenärer och andra, även om överlåtelsen avser en del av fastighet som ännu icke blivit avstyckad till självständig fastighet, i det avstyckningens verkställande är att anse såsom villkor för köpet. I förhållandet till förre ägarens konkursborgenärer är överlåtelsen, oavsett lagfart, avgörande för köparens rättsskydd. Lagfarten har betydelse endast på det sätt att möjligheten till återvinning av fast egendom, som gäldenären kort före konkursen avhänt sig, bestämmes med hänsyn till huruvida lagfart för ny ägare sökts inom 180 dagar, resp. 60 dagar före konkursansökningen, allteftersom det är fråga om återvinning enligt 28 § eller 32 § KL. Angående ytterligare några fall där lagfart tryggar förvärv av fastighet, se GB 6:4, GB:s Prom.-lag 5 § 6 mom., JB 11:4, KF 16 juni 1875 ang. upphörande av hembudsskyldighet (jfr JB 4:5 och nedan under § 18).

Lagfarten har legitimerande verkan såtillvida att inteckning i fastigheten icke beviljas annat än efter medgivande, resp. på grund av upplåtelse av den som erhållit lagfart å fastigheten, IF §§ 12, 41, 54, 55, 58:1; lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt §§ 3, 17. Ej heller må sammanläggning av fastigheter ske utan att sökanden erhållit lagfart, 1926 års lag om sammanläggning av fastigheter å landet 14 §, 1917 års lag om fastighetsbildning i stad

¹⁰² Undén Kommentar vid 12 §.

3:3, 4:2. Den som erhållit lagfart betraktas såsom legitimerad att svara i vissa inteckningsmål, IF 18 § 2 mom., 54 §, samt att medgiva dödning och postposition av inteckning¹⁰³.

§ 15. HÄVD¹⁰⁴

I. Äganderätt till fast egendom kan under vissa betingelser förvärfvas exstinktivt. En innehavare som härleder sitt förvärv från annan än rätte ägaren, kan icke desto mindre på grund av *hävd* bli ägare. Hävd är alltså en förvärvsgrund och denna förvärvsgrund kan karakteriseras såsom ett under viss tid utsträckt besittningsförhållande till fastigheten som stödjes på en formellt riktig rättsgrund och av besittaren uppfattats såsom äganderätt. Denna förvärvsgrund motsvarar de exstinktiva godtrosförvärven i avseende å lös egendom. Även vid förvärv på grund av hävd är det fråga om en konflikt mellan den rätte ägarens och den redlige förvärfvarens intressen. Men förutsättningarna för att den senare skall avgå med segern äro väsentligt strängare än enligt reglerna om godtrosförvärv av lösöre. Den som i god tro tillhandlat sig eller annorledes förvärvat en fast egendom från obehörig person, vilken uppträtt såsom ägare, blir inte redan med förvärvet, besittningstagandet eller lagfarten skyddad gentemot rätte ägarens anspråk. Väsentligt för hävdeinstitutet är att äganderätten blir definitiv först sedan egendomen under en längre tid oavbrutet varit ur rätte ägarens besittning och innehafts av annan person, och under förutsättning att under denna tid den obehörige innehavaren varit legitimerad såsom ägare genom vunnen lagfart¹⁰⁵.

Vad beträffar det syfte som reglerna om hävd fullfölja, kan i huvudsak hänvisas till vad förut anförts angående godtrosförvärv till lös egendom. Den ledande synpunkten har varit densamma. Ett

¹⁰³ NJA II 1912 s. 209; SvJ 1917 s. 37; 1928 s. 575; *Lamm* Inteckning ss. 41, 55; 145; *Undén* Kommentar vid 15 §; *Olivecrona* Int. §§ 3, 4. En framställning av frågan om lagfartens legitimerande verkan ges i lagberedningens förslag till ny JB, SOU 1960: 25 s. 584 f.

¹⁰⁴ *LagC* 10 kap. JB med motiv; *LagB* 11 kap. JB med motiv; *Lindblad* Om prescription enligt Sveriges lag (1843); *Schrevelius* II §§ 136—138; *Nordling* Om präscription; Nya Lagberedningens förslag till förordning ang. tioårig och tjugoårig hävd (1880); Fsl. t. JB II (1908) ss. 301 f., 556 f., *Serlachius* i FJFT 1884 och Sakrätten 37 §; *Wrede-Caselius* § 30; *Fehr* Bidrag till läran om fordringspreskription (1913) § 10; *Kuglenstierna* i FJFT 1917.

¹⁰⁵ Fsl. t. JB III s. 302.

vittnesbörd därom finner man i den s. k. Nya lagberedningens motiv till 1881 års lagstiftning i ämnet. Hävdslagstiftningens verkliga uppgift får icke anses vara, framhåller beredningen, vad lagbestämmelsernas ordalydelse möjligen närmast synes innebära: att åt ett fåtal i begynnelsen olagliga förvärv av fast egendom giva helgd genom en kortare tids orubbad utövning av den usurperade äganderätten. »Den ifrågavarande lagstiftningen har sin egentliga betydelse däri att den genom undanröjande av oförmälda möjlighet till framtida rubbningar förlänar åt det legitima egendomsförvärvet den trygghet, som är ett bland de viktigaste villkoren för samhällets ekonomiska och politiska välbefinnande. Att en så beskaffad hävdslag kommer till stånd är således för samhället en angelägenhet, vars vikt icke bör bedömas efter antalet av de rättegångar där lagen kommer till tillämpning, utan fastmer efter antalet av de fång till fast egendom, om vilkas orubblighet innehavarna av dylik egendom kunna på grund av samma lag vinna fullständig visshet.»

Men ehuru bestämmelserna om hävd och om godtrosförvärv till lös egendom ha samma allmänna syfte, råder såsom nyss anmärktes ingen närmare överensstämmelse i fråga om reglernas innehåll. I åtskilliga rättsystem, däribland Danmarks och Norges, är såväl fast som lös egendom underkastad hävd. Beträffande lös egendom innebära då hävdareglerna en komplettering av bestämmelserna om godtrosförvärv, vilka senare i allmänhet äro mindre vittgående än motsvarande regler i svensk rätt. I tysk rätt med dess principer rörande betydelsen av inskrivning i fastighetsbok finnes endast ringa utrymme för särskilda regler om hävd till fast egendom.

I 1734 års lag förekommer intet allmänt och uttryckligt stadgande om hävd å fast egendom, fränsett de ännu gällande bestämmelserna om urminnes hävd. För ett särskilt fall var dock en preskriptionstid fastställd för anställande av talan om klander å jordafång, nämligen i GB 11:8 angående hustrus och hennes arvingars rätt till återvinning av henne enskilt tillhörig fastighet, som av mannen försålt utan hennes medgivande. I övrigt fanns den alltså gällande föreskriften i JB 10: 1, som kunde ge visst stöd åt uppfattningen om en till tiden obegränsad möjlighet till klandertalan. Enligt den allmännast antagna tolkningen har även vindikationsrätten i avseende å fast egendom varit obeskuren enligt 1734 års lag¹⁰⁶. Emeller-

¹⁰⁶ Denna ståndpunkt torde ha segrat på grund av *Calonii* auktoritet, *Prælectiones* s. 291, 349 f., och om *præscription* för klander i jordafång i *Op. omnia* III s. 110; *Wrede Mathias Caloni* s. 133; *Wrede-Caselius* § 15; *Fsl. t. JB II* s. 566 f. *Jfr Wedberg Gabriel Poppius* s. 31 f.

tid har frånvaron av regler om hävd i lagen tett sig påfallande, eftersom dylika stadganden tidigare hade funnits i svensk rätt ända sedan landskapslagarnas tid och även under förarbetena till 1734 års lag upptagits i tidigare förslag till jordabalk ¹⁰⁷. I doktrin och praxis har därför även den ståndpunkten varit företrädd, att i själva verket bestämmelser om hävd — och inte blott om bördsklander — vore givna i JB 5:8. Med denna ståndpunkt skulle meddelandet av fasta vara hävdetidens slutpunkt, under det att före 1734 års lag beviljad fasta enligt praxis i stället var utgångspunkt för hävdetidens beräkning ¹⁰⁸. Slutligen har ifrågasatts att handelsbalkens bestämmelser om preskription skulle från början ha avsett även fast egendom ¹⁰⁹.

Ovissheten om rättsläget skingrades genom utfärdandet av KFörkl. 14/5 1805 ang. lagens rätta förstånd och tillämpning i mål, som röra klander å fast egendom m. m. Ehuru till namnet en lagförklaring och därmed avsedd att tillämpas även retroaktivt såsom »tolkning» av gällande lag ¹¹⁰ var detta en ganska ingående ny lagstiftning om hävd. Det fastställdes nu två olika sätt för bestämmande av hävdens inträde. Dels föreskrevs en ett-årig hävdetid, räknad från den dag, som i lag funnes bestämd (ä. GB 11:8) eller från det anledning till klandertalan för rätte ägaren yppades och han tillika var i stånd att sin rätt bevaka och lagligen utföra ¹¹¹. Dels fastställdes en tjuguarig hävdetid, räknad från den persons död vilken obehörigen fränhänts fastigheten.

Dessa regler voro synnerligen bristfälliga. En hävdelagstiftning kan icke förläna trygghet åt äganderättsförvärven om hävdetidens utgångspunkt är på dylikt sätt bestämd. Skall syftet med lagstiftningen vinnas, bör tiden räknas från någon åtgärd eller omständighet som kan konstateras av personer, vilka sakna bestämd kännedom om tillvaron av en brist i fångeskedjan och ej heller känna till från vilken »rätt ägare» klanderanspråk är att befara, men som vilja bedöma i vad mån en länkbar brist i innehavarens åtkomst kunnat botas genom hävd.

¹⁰⁷ Fsl. t. JB II s. 557.

¹⁰⁸ Olof Rabenius Om klander i jordafång (1767); Nordling s. 42; Serlachius i FJFT 1884; Kuylenstierna s. 208 ff.; Wrede-Caselius § 15. Jfr Malmström i Minnesskrift I s. 117.

¹⁰⁹ Fehr s. 103 ff. — Jfr Kuylenstiernas kritik, a. a. s. 209.

¹¹⁰ J. A. XVI s. 475.

¹¹¹ Angående grunden till detta dubbla beräkningssätt se Winroth Sv. C. II s. 238 f.

Redan i motiven till LagC:s förslag (1826) framhöllos skarpt bris-terna i 1805 års KFörkl. Beräkningssättet i denna författning visades medföra att, om man utgår från det fång, genom vilket fastigheten första gången kom i orätta händer, tiden för hävdens inträdande kunde variera inom synnerligen vidsträckta gränser¹¹². LagC föreslog i stället en hävdetid av 20 år, räknad från den dag lagfart beviljats. Det dröjde dock ända till 1881 innan en ny lagstiftning kom till stånd. Den då antagna och ännu gällande KF om tjuguarig hävd bygger väsentligen på de principer som innehöllos redan i LagC:s förslag. Dess huvudstadgande är att hävd inträder om någon i god tro åtkommit fast egendom och den, efter vunnen lagfart, såsom ägare besuttit utan avbrott under tjugu år. De särskilda förutsättningar för hävd, som skola i det följande behandlas, äro enligt svensk rätt alltså väsentligen desamma som i den romerska rätten, återgivna i den bekanta medeltida minnesversen: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempus*.

II. Reglerna om hävd medföra en begränsning i rätte ägarens vindikationsrätt. I den typiska klanderprocessen, sådan den är tänkt i JB 11 kap., åberopar svaranden förvärv från annan person än kåranden-vindikanten. Det har uttalats olika meningar om huruvida hävdelagen är begränsad till dessa fall eller om den skall tillämpas även utanför klanderprocessen i egentlig mening. Härvid avses sådana situationer där svaranden själv härleder sin äganderätt från kåranden, medan kåranden påstår överlåtelsen vara ogiltig. Grunden till ogiltigheten kan vara t. ex. formell brist i överlåtelsen eller ock kan föryttringen påstås ogiltig t. ex. på grund av tvång, svek eller misstag enligt härom givna regler i avtalslagen. Vad angår sådan ogiltighet som föranledes av säljarens bristande handlingsförmåga, kan enligt allmänna godtrosregler god tro hos förvärvaren ej åberopas till stöd för förvärvets giltighet och sålunda redan av denna grund hävdetid ej börja löpa från förvärvarens lagfart.

Sedan gammalt har det gjorts skillnad mellan klandertalan i först angiven mening och talan om återgång av köp eller annan överlåtelse. Beteckningen klander har dock ofta använts för båda formerna av talan, se t. ex. Christoffers landslag 10 kap. JB¹¹³.

¹¹² »Om således förste ägaren lever 50, 60 till 70 år, sedan hans egendom kommit i annans hand, bliver, med beräkande av arvingarnas tid till klander, hävd en fullkomnad förrän 70, 80 till och med 90 år ifrån den tid då annan man egendomen åtkommit: ja, någon gång kunde ett helt seculum eller längre tid härtill erfordras.»

¹¹³ Abrahamssons Komm. t. Landslagen s. 372; »... i detta Cap. handlas allenast

I 1734 års lag användes denna beteckning liksom i landslagen stundom i ett sammanhang, där »klander» får anses omfatta även återgångstalan, JB 4: 1, 2. Vidare bör märkas att institutet bördsklander enligt JB 5 kap. står närmare återgångstalan än egentlig klandertalan. Även det klander, som nämnes i JB 4: 8, är snarast att karakterisera såsom en återgångstalan. Å andra sidan åsyftar JB 11 kap. om klander i jordafång uppenbarligen endast en sådan klandertalan, som tredje man anställer mot innehavaren¹¹⁴. Rörande språkbruket kan vidare framhållas att 1875 års lagfartsförordning i 13 § skiljer mellan klandertalan och återgångstalan och att 1909 års förslag till JB iakttar samma distinktion¹¹⁵.

För ett speciellt fall har redan 1734 års lag såsom ovan nämnts föreskrivit preskription av återgångstalan inom en relativt kort tid. Därest mannen förytttrat hustruns enskilda fasta egendom utan hennes medgivande, kunde hustrun oavsett god tro hos mannens medkontrahent återkräva fastigheten, men endast om hon anställde talan därom inom natt och år sedan hon fick kännedom om föryttringen. Hennes arvingars talan preskriberades inom natt och år efter hennes död. Bestämmelsen i GB 11: 8 var ju nära överensstämmande med regeln om ettårig hävd i 1805 års förklaring, och det förra lagrummet anföres uttryckligen i sistnämnda författning såsom förebild. Genom 1881 års hävdeförordning blev stadgandet i GB 11: 8 upphävt i syfte att hustrus klanderrätt skulle begränsas endast genom den tjuguåriga hävdetiden. I den nya GB har upptagits en speciell kort preskriptionstid för klandertalan från ena makens sida för det fall att andra maken avhänt sig sin fasta egendom av giftorättsgods natur utan den förras samtycke. Denna regel om preskription av klandertalan är även tillämplig beträffande försäljning av fast egendom i äldre äktenskap, i den mån sådan försäljning kräver andra makens samtycke, GB 5 § 6 mom. I 1854 års förordning rörande dödförklaring stadgades att talan om återvinning ej kunde väckas av dödförklarad person eller hans arvingar gentemot den som i god tro förvärvat fastigheten från den presumerade arvingen. Samma grundsats har upptagits i de bestämmelser om dödförklaring som numera återfinnas i 25 kap. 7 § ÄB. Någon hävdetid är sålunda ej för detta fall föreskriven, utan förvärvaren är

om säljarens klander på den jord, som han bortsålt eller bortskiftat. Men då tredje man klandrar på den försålda eller bortskiftade jorden, för säljaren och köparen, därom handlas uti C. 14 och 18 i denna balk.»

¹¹⁴ *Wedberg* Konungens högsta domstol s. 136.

¹¹⁵ Fsl. t. JB III s. 235.

tryggad i sin besittning redan från förvärvet ¹¹⁶. I vattenlagen 2: 23 stadgas en speciell hävdetid beträffande vattenområde, när tillstånd meddelats till byggnad för vattnets tillgodogörande under antagande att vattnet tillhörde sökanden. Tiden för hävds vinnande är fem år från det beslutet vunnit laga kraft och därutöver eventuellt två år från fastställd tid för byggnadens fullbordande.

Har föryttringen kommit till stånd under sådana förhållanden, som angivas i avtalslagen 28 § andra st., åligger det föryttraren, som varit utsatt för tvånget och vill göra gällande rättshandlingens ogiltighet, att göra reklamation hos medkontrahenten »utan oskäligt uppehåll efter det tvånget upphörde».

Denna översikt visar att på grund av särskilda stadganden möjligheten till återgångstalan eller klander i flera fall är snävare begränsad till tiden än vad den typiska klandertalan är på grund av 1881 års lag. I den mån sådana snävare bestämmelser ej finnas, torde hävdslagets regler böra analogt tillämpas vid återgångstalan som har karaktären av hävande av köp eller som stödjess av formbrist eller ogiltighet på grund av reglerna i avtalslagen ¹¹⁷.

III. Objektet för hävd är enligt 1881 års lag *fast egendom*, utan angiven begränsning. Däremot stadgades i 1805 års förklaring, att hävd kunde vinnas endast å fastighet »av sådan beskaffenhet, att därom emellan enskilda personer kunnat avhandlas», därunder dock fideikommisssegendom icke inbegripen ¹¹⁸. Nämda stadgande tolkades så att områden som upplåtits till allmänt bruk eller eljest tjänade något allmänt ändamål voro undantagna från hävdereglerna, vare sig de tillhörde staten, kyrkan, städerna eller allmänna inrättningar eller menigheter överhuvud ¹¹⁹. Denna princip går tillbaka på den romerska rätten och har sedan funnits upptagen i åtskilliga rätts-

¹¹⁶ Enligt motiven till 1881 års hävdslag, Nya LB:s fsl. s. 45, har detta fall ej reglerats i lagen: »Att särskilt i förslaget omnämna ifrågavarande fall har dock ej ansetts behöfligt. Till området för det förevarande ämnet hör nämligen endast att angiva de allmänna grunderna i avseende å verkan av instämt klander, icke att i fråga om ett visst speciellt slag av återvinningstalan angiva huruvida den är att till klander hänföra eller ej.»

¹¹⁷ Holmbäck i Minnesskrift II s. 222; NJA 1917 s. 599.

¹¹⁸ Ang. rätte ägaren då hävd åberopas beträffande fideikommiss, jfr Nordling s. 55; J. A. Bd 16 s. 441.

¹¹⁹ Se närmare Nordling s. 54.

¹²⁰ Enligt franska C. c. art. 2226 undantages från hävdereglerna egendom som icke är »dans le commerce».

system¹²⁰. Den föreslogs till bibehållande i svensk rätt av äldre LagB, men avstyrktes av Nya LagB och upptogs icke i 1881 års lag¹²¹.

Med hänsyn till de egenartade jordförhållanden som varit rådande i Sverige hade denna förändring i hävdslagstiftningen sannolikt betydande praktiska konsekvenser, Kronan till förfång. Dels torde det ha funnits ett icke ringa antal vattenfallsfastigheter, i synnerhet i Norrland, som genom bristande tillsyn, genom myndigheternas felaktiga förfarande eller eljest utan laga fång kommit i enskildas besittning ehuru rätteligen kronan tillhöriga. Dels har kronan under gången tid i stor utsträckning upplåtit skogar och andra fastigheter till bruksrörelsens understöd eller eljest åt enskilda, vilka fastigheter sedermera i strid mot upplåtelsevillkoren behållits. Orsaken till att kronans äganderätt fallit i glömska låg väl delvis däri att upplåtelseorna stundom skett under former som varit ägnade att fördunkla gränsen mellan enskild och statlig äganderätt, t. ex. under stadgad åborätt eller annan långvarig besittningsrätt¹²². Vid 1912 års riksdag föreslog K. Maj:t att hävdetiden skulle provisoriskt utsträckas ytterligare intill 10 år för kronans fastigheter. Om hävdens inträdande suspenderades i dessa fall, skulle kronan erhålla längre rådrum att systematiskt efterforska i vad mån anledning förelåg från dess sida att göra gällande äganderättsanspråk till fastigheter i olika delar av landet. Förslaget blev emellertid icke av riksdagen antaget.

Hävd kan alltså vinnas utan hänsyn till egendomens natur av exempelvis ursprunglig kronojord eller stadsjord¹²³.

Då fast egendom säges vara föremål för hävd, medräknas även sådan fast egendom som omtalas i 1895 års lag ang. vad till fast egendom är att hänföra, 5 §^{123a}. Härav följer t. ex. att, om s. k. ofri tomt i stad blivit obehörigen frånhänd rätte innehavaren och kommit i godtroende innehavares hand, reglerna om hävd kunna åberopas till skydd mot klander. En helt annan fråga är huruvida dessa regler kunna åberopas även gentemot staden-upplåtaren till vinnande av full äganderätt. Av lagen om hävd i förening med ovan-

¹²¹ Ej heller i dansk och norsk rätt undantages offentlig egendom från hävd, se *Torp* § 27 A, *Gjelsvik* § 40 I. — Nya LagB yttrade såsom motiv för sitt förslag på denna punkt bl. a. följande: »Den omständighet att en egendom någon gång i tiden blivit avhänd kronan eller allmän inrättning kan naturligtvis icke vara känd för den, som i god tro efter lång tids förlopp förvärvar egendomen, men möjligheten att vinna hävd skall för all framtid vara betagen.»

¹²² Prop. 1912: 44 s. 32.

¹²³ NJA 1910 s. 49; 1916 s. 123.

^{123a} Jfr övergångsbest. t. lag²⁰/6 1966.

nämnda 1895 års lag följer strängt taget endast att sådan ständig besittningsrätt är likställd med äganderätt till fastighet vid tillämpning av förstnämnda lag. Dennas § 1 kunde alltså, när fråga är om ofri tomt i stad, läsas på det sätt att besittaren på grund av hävd vinner en obegränsad besittningsrätt av den art som reglerna om ofri tomt angiva. Emellertid har i ett par rättsfall högsta domstolen ansett hävd kunna vinnas med den verkan att en förskjutning inträder mellan de olika kategorierna av fast egendom, dvs. besittningsrätten övergår i full äganderätt. Om alltså vid lagfarts meddelande icke angivits egendomens natur av ofri tomt och därefter tjugu år förflutit samt förutsättningen rörande god tro är för handen, har enligt denna rättstillämpning staden förlorat rätten att göra gällande egendomens natur av ofri tomt ¹²⁴.

Såsom objekt för hävd kan ifrågakomma endast hel fastighet eller andel i fastighet eller sådan till gränserna bestämd del av fastighet, som är föremål för särskild lagfart, jfr LF § 6 mom. 3, § 9, däremot icke t. ex. en äga som genom felaktigt anbragta gränsmärken kommit att hänföras till annan fastighet än den varunder ägan rättsligen hör, och ej heller en intaga som en gång obehörigen lagts till grannfastigheten och sedan ansetts höra till denna. Detta framgår av villkoret om vunnen lagfart såsom en av förutsättningarna för hävd. Hävden liksom även lagfarten avser fastigheten såsom rättslig enhet, sådan den i varje särskilt fall är bestämd enligt de normer som gälla eller ha gällt för fastighetsindelning, fastighetsbildning och ägogränser ¹²⁵. I den mån vattenområde utgör särskild fastighet kan givetvis hävd därå vinnas ¹²⁶. Emellertid kan det inträffa att i den till grund för lagfarten liggande åtkomsthandlingen och i lagfartsbeslutet fastigheten har angivits på sådant sätt att beskrivningen avser annan fastighet än den parterna åsyftat eller att annan dylik oriktighet förekommit. Lagfarten har i sådana fall ansetts icke duga såsom utgångspunkt för hävd å området ¹²⁷.

¹²⁴ Se NJA 1910 s. 49; jfr ock 1916 s. 123.

¹²⁵ Jfr NJA 1914 s. 139, 578; 1916 s. 630; 1933 s. 409; 1946 s. 334.

¹²⁶ NJA 1919 s. 570. *Undén* Kommentar vid 5 §.

¹²⁷ Jfr NJA 1931 s. 611. I rättsfall NJA 1936 s. 23 hade vid försäljning av ett skogsskifte på grund av förväxling upptagits gränserna för området A — som icke ägdes av säljaren — men uppgifter om stamfastighet, areal och åtkomst för området B, en förväxling som återkom i KB:s beslut om fastställelse och i lagfartsbeslutet. En senare förvärvare ansågs icke ha med stöd av lagfarten vunnit hävd på området A.

Jfr NJA 1934 s. 43; 1953 s. 33; 1954 s. 61. Se ock *Lamm* i SvJ 1936 s. 510; *Rodhe* s. 179 f.

IV. Den som vill göra gällande hävd skall kunna hänvisa till en åtminstone *formellt laga åtkomst*. Utan ett formellt laga fång kan ju lagfart i regel ej erhållas. Men det uppställs ingen begränsning i avseende å förvärvets art. Ej blott singulärfång såsom köp, byte eller gåva, utan också universalfång såsom arv, testamente och bodelning kan åberopas för hävd av fast egendom och detta även på det sätt att, om flera successiva förvärv infalla under hävdetiden enligt 2 §, de alla kunna ha karaktären av universalfång¹²⁸. Härutinnan föreligger en viktig olikhet mellan reglerna för hävd och för godtrosförvärv av lös egendom. Medan lagfaran det av ett formellt laga fång bildar utgångspunkten för hävdetiden, kan däremot egendomen ha frånhänts rätte ägaren på vilket sätt som helst. Därest eljest förutsättningarna äro för handen, hindras ej hävden därav att egendomen visas ha en gång kommit ur rätte ägarens besittning genom bedrägeri, egenmakt eller annat brottsligt förfarande. I flertalet klanderprocesser torde dock vindikanten stödja sitt anspråk därpå att fastigheten frångått någon hans företrädare genom en rättshandling som på grund av någon omständighet bör anses ogiltig eller eljest icke ägnad att överföra äganderätten till fastigheten i fråga.

Kravet å *lagfart* såsom förutsättning för hävd och såsom utgångspunkt för hävdetidens beräkning är bestämmande för hävdslagstiftningens allmänna karaktär. Detta krav innefattar regelmässigt i sig, enligt vad av det föregående framgår, tvenne andra förutsättningar, den ena avseende objektet för hävden och den andra uttryckt i fordran på laga fång. Tydligt är att lagfartskravet innebär en betydande garanti mot att fastighet som obehörigen frånhänts rätte ägaren alltför lätt förvärvas genom hävd^{128a}. Risken härför minskas ytterligare med fastighetsböckernas fortskridande specialisering. Å andra sidan ha i samband med 1881 års hävdslagstiftning införts bestämmelser i lagfartsförordningen (10 §), åsyftande att möjliggöra lagfart efter särskild procedur — »kungörelselagfart», efter tre års klandertid sedan kungörelsen skett — i vissa fall då sökanden icke kan styrka sin fångesmans lagliga åtkomst till fastigheten.

Har fastigheten under hävdetiden gått genom flera händer, blir det stundom av betydelse för klandertalans utgång huruvida den siste innehavaren fått lagfart eller ej, se nedan under V. Lagfart

¹²⁸ NJA 1922 s. 214.

^{128a} I NJA 1962 s. 763 prövades frågan om fastighetsbeteckningen var tillräckligt tydlig för att lagfarten skulle kunna grunda hävd.

som beviljats innan 1875 års LF trädde i kraft bör vara antecknad i lagfartsprotokollet, se nedan under VI.

V. Villkoret rörande *god tro* för vinnande av hävd enligt 1 § innebär att svaranden i klanderprocessen kan värja sig om han vid förvärvet var i god tro. Att han till äventyrs vid en senare tidpunkt men innan hävdetiden är utlupen erhållit kännedom om fångesmannens bristande behörighet, är ej till hinder. »Mala fides superveniens non nocet.» Om två personer tillsammans förvärvat en fastighet och den ene varit i god tro men inte den andre, äger den förre åberopa hävd för sin andel ¹²⁹.

En särskild regel gäller för det fall att fastigheten under hävdeperioden innehafts av flera personer efter varandra. För vinnande av hävd är då jämlikt 2 § nödvändigt och tillräckligt att den siste innehavaren var i god tro vid sitt förvärv. Dock uppställas ännu en förutsättning, formulerad på ett något invecklat sätt: Ej må dock, innan lagfart å den senare innehavarens fång blivit beviljad, denne, ändå att han är i god tro, till sitt fredande från klander räkna sig hävd till godo utan så är att föregående innehavaren, om han suttit i egendomen kvar då klandret anställdes, kunnat därifrån på grund av hävd enligt nu stadgade grunder sig värja. Om sålunda svaranden i klanderprocessen själv hunnit få lagfart och var i god tro vid sin åtkomst, värjer han sig mot klandret. Men om han däremot ej hunnit få lagfart å fånget, skall för rättslägets bedömande göras en hypotetisk beräkning avseende fångesmannens ställning, därest han hade fortfarande innehaft fastigheten. Motivet för stadgandet har varit att hindra att en oredlig förvärvare, som får kännedom om ett tillämnat klander, skyndar sig att föryttra fastigheten till en person i god tro eller om vars bristande goda tro i varje fall bevisning ej kan åstadkommas. Genom krav på lagfarts vinnande såsom förutsättning för att under angivna omständigheter den siste förvärvaren skall kunna värja sig mot klander, beredes åt rätte ägaren tillfälle att skyndsamt instämma klandertalan och få den antecknad i lagfartsprotokollet enligt LF 13 §, därmed avskärande möjligheten för förvärvaren att vinna hävd. Lagfart kan nämligen ej meddelas sedan nyssnämnda anteckning skett, och i klanderprocessen måste svaranden kunna åberopa sin fångesmans goda tro enligt nyss citerade stadganden i 2 § sista punkten. Regeln kan medföra att hänsyn måste tagas till flera föregångares goda tro. Därest varken den nuvarande

¹²⁹ NJA 1922 s. 214. — Ang. villkoret om god tro se även NJA 1917 s. 599 och 1961 s. 206.

innehavaren eller hans fångesman fått lagfart då klander instämmes, men båda varit i god tro, envar vid sin åtkomst, kräves att den näst föregående innehavaren varit i god tro och vunnit lagfart osv.

De här återgivna reglerna om god tro ha varit föremål för kritik. Det har ansetts mindre följdriktigt att å ena sidan medgiva hävd för den som förvärvat fastigheten i god tro men sedermera före hävdetidens utgång fått kännedom om annans bättre rätt, och å andra sidan nödgas honom att, ifall han vill föryttra fastigheten, förtiga vad han vet på det att förvärvaren ej skall gå miste om möjligheten att vinna hävd på grund av bristande god tro vid sitt förvärv. Även den speciella regeln i 2 § sista punkten har ansetts otillfredsställande av samma skäl och dessutom godtyckligt verkande, eftersom hinder mot lagfart ofta nog kan möta av tillfälliga och av förvärvarens åtgöranden oberoende omständigheter¹³⁰.

VI. *Hävdetiden* är tjugu år från vunnen lagfart. Vid beräkning av tiden får sammanläggning ske av olika innehavares besittningstider enligt regeln om »accessio possessionis». Vissa modifikationer i huvudregeln ha stadgats för det fall att fastighet frånhänts rätte ägaren före ikraftträdandet av 1881 års lag och även lagfart å det obehöriga fånget skett före nämnda tidpunkt. Sålunda medräknas i hävdetiden icke tid före $\frac{1}{4}$ 1882. Dessutom är laga fasta som beviljats innan 1875 års förordning trädde i kraft icke tjänlig såsom utgångspunkt för hävdetid förrän anteckning om lagfarten skett i lagfartsprotokollet enligt 22 § LF. Genom dröjsmål med sådan anteckning har alltså utgångspunkten för hävdetidens beräkning i samma utsträckning förskjutits.

VII. För vinnande av hävd fordras *besittning*. Lagen stadgar att innehavaren skall ha »såsom ägare» besittit egendomen under hävdetiden. Vid sammanräkning av flera innehavares besittningstider skall för envar kunna påvisas »ägarebesittning». I besittningskravet ligger att hävd är utesluten om besittningen varit avbruten eller om den icke under hela den stadgade perioden haft karaktären av »ägarebesittning»¹³¹. Men besittning i detta sammanhang inbegriper även s. k. medelbar besittning. Ifall någon som med ägaretitel innehaft egendomen t. ex. utarrenderat den till annan person, har därigenom intet avbrott skett i besittningen enligt hävdelagen. Avgörande är att den eller de innehavare, vilkas besittningstider skola medräknas,

¹³⁰ Fsl. t. JB II (1908) s. 304 f.

¹³¹ Jfr NJA 1926 s. 91; 1953 s. 33.

förfogat över egendomen såsom ägare och erkänts såsom ägare av dem som haft den omedelbara besittningen.

VIII. Enligt övergångsbestämmelserna till 1881 års hävdslag kan äldre lag alltså återopas till vinnande av hävd (resp. preskription av klandertalan enligt ä. GB 11:8) om egendomen frånhänts rätt ägaren före 1/1 1882 och om frihet från klander skulle vinnas tidigare enligt äldre rätt¹³². Dock får regeln om ettårig hävdetid tillämpas endast om sådan tid börjat löpa före nya lagens ikraftträdande. Medan dessa bestämmelser tillgodose innehavarens intressen, har i rätt ägarens intresse bestämts att hävdetid enligt nya lagen ej börjar löpa förrän med lagens ikraftträdande, se ovan.

§ 16. ÖVRIGA GODTROSFÖRVARV

1. Vid sidan av godtroshävd genom hävd är i gällande lag upptaget ett godtroshävd förvärfv som icke förutsätter viss tids förlopp efter vunnen lagfart. Vid den situation som betecknas såsom »tve-salu» eller rättare dubbelöverlåtelse (ty överlåtelsen kan ha annan grund än köpavtal, t. ex. gåva) avgöres nämligen företrädet mellan dem som förvärfvat samma fastighet från samme ägare på det sätt att tidigare förvärfvare viker för senare förvärfvare, om denne tidigare sökt lagfart. Regeln finnes i 12 § LF: Överlåter någon egendom till flera, gälle den överlåtelse, därå lagfart först sökes. Har lagfart å de särskilda överlåtelserna blivit sökt samma dag, vare den överlåtelse gällande, som först skedde¹³³.

Denna grundsats innebär sålunda att förvärfv från obehörig person kan bli bestående. Ty den som redan överlåtit fastigheten är ej längre ägare och alltså obehörig att företaga en ny överlåtelse. Icke desto mindre kan den senare överlåtelsen bli gällande enligt nyss angivna bestämmelse.

Regeln om lagfartens verkan för äganderättsförvärfv vid dubbelöverlåtelse infördes genom KF 19/5 1845¹³⁴. Förut gällde enligt JB 4:4 att den äldre överlåtelsen alltid hade företräde. Lagfartsansökningens prioritetsverkan motsvarar den prioritetsverkan, som vid

¹³² NJA 1917 s. 546; SvJ 1917 s. 387.

¹³³ Ett undantag stadgas i KF den 15 okt. 1880 ang. lagfart m. m. av järnväg, 6 § andra stycket.

¹³⁴ Förslaget kom ursprungligen från LagC, se dess förslag JB 7:6 och motiven s. 104.

tvesalu av lösöre är förbunden med besittningens övergång, se Del I § 20.

Stadgandet i 12 § LF är emellertid icke uttömmande. Det behandlar uttryckligen blott det fall att tvisten uppkommit mellan två personer, som direkt härleda sina fång från samme överlåtare. I praxis har det ansetts tillämpligt även å förhållandet mellan de bägge förvärvarnas successorer¹³⁵. Ytterligare äro vissa förutsättningar att iakttaga rörande god tro, objektet för förvärvet samt överlåtelstens art.

Enligt rättspraxis både före och efter ikraftträdandet av 1875 års LF förutsattes såsom betingelse för den senare förvärvarens företräde att han var i god tro vid åtkomsten¹³⁶. Den som vid sitt förvärv ägde kännedom om den tidigare överlåtelsen skyddas alltså icke genom att komma före med sin lagfartsansökan. Men har han lyckats överlåta fastigheten till annan som var i god tro vid åtkomsten, torde denne vara skyddad i sitt förvärv¹³⁷. Då tvärtom eftermannen ägde kännedom om den äldre överlåtelserna men föregångaren vid sitt förvärv varit i god tro, äro likaså betingelserna för godtrosförvärv för handen¹³⁸.

Har den senare förvärvaren varit i ond tro men fastigheten genom arv eller testamente övergått från honom till annan som vid sitt förvärv var i god tro, gäller liksom vid hävd att även universal-succession grundar godtrosförvärv¹³⁹.

Det anförda stadgandet kompletterar reglerna om hävd. Även vid hävd kunna stundom de konkurrerande äganderättsanspråken ledas tillbaka till en situation som innebär dubbelöverlåtelse från en fastighetsägares sida. Den som enligt reglerna om tvesalu skulle ha

¹³⁵ Fsl. t. JB II s. 299; NJA 1912 s. 377; 1932 s. 712. Jfr ock SvJ 1943 rf. s. 7.

¹³⁶ NJA 1874 s. 325; 1875 s. 348; 1890 s. 8 och 13; 1901 s. 334; 1935 s. 459; 1936 s. 405. — Fsl. t. JB II s. 299; *Nordling* Lagf. s. 99; *Undén* Kommentar vid 12 §.

¹³⁷ NJA 1929 s. 111; Fsl. t. JB II s. 299.

¹³⁸ Fsl. t. JB II s. 300: »En motsatt regel skulle leda till att den, som i god tro förvärvat fastigheten men sedermera erhållit kännedom om dubbelförtryttringen, faktiskt bleve hindrad att sälja fastigheten, såvida han icke ville förtiga det förhållandet, varom han senare erhållit kännedom; vore detta allmänt kunnigt, bleve i själva verket den förmån, man velat bereda honom, alldeles omintetgjord.» Jfr dock NJA 1912 s. 377.

¹³⁹ Fsl. t. JB a. st. Där framhålles också att, därest arvlåtaren förfarit bedrägligt och därmed varit skadeståndspliktig, arvingarna enligt allmänna regler stå i ansvar för arvlåtarens förpliktelser.

företråde kan nödgas vika på grund av hävdreglerna. En fastighetsägare har exempelvis först sålt en del av sitt hemman, som avsöndrats till självständig fastighet och lagfarits för köparen A, och senare sålt ett område vilket i själva verket tillhörde den redan fransålda avsöndringen men av misstag antagits alltså tillhöra stamfastigheten, varefter det senare området felaktigt avsöndrats ävensom lagfarits för B. Enligt reglerna för tvesalu skulle A, som först sökt och erhållit lagfart å en fastighet, omfattande även det senare överlåtna området, ha prioritet framför B som senare än A sökt lagfart å sitt förvärv. Men om B vid sitt förvärv var i god tro och kan räkna tjugu års besittning såsom ägare efter vunnen lagfart, äger han återopa hävd ¹⁴⁰.

Såsom framgår av vad nu sagts kan situationen vid tvesalu vara icke blott den att samma fastighet som sådan överlåtits åt olika personer utan även den att den ena överlåtelsen avser en del av den fastighet, som omfattas av den andra överlåtelsen. I ovan anförda exempel utgjorde den sist sålda fastigheten en del av den först överlåtna. Förhållandet kan tydligen också vara det omvända: att den först sålda fastigheten utgör en del av den senare sålda. Det har icke sällan inträffat att en fastighetsägare X först fransålt en lägenhet till A och att därefter han själv eller hans arvingar sålt stamfastigheten till B utan att göra förbehåll angående den redan fransålda lägenheten ¹⁴¹. Den senare överlåtelsen har då blivit gällande enligt 12 § LF, om lagfart därå söktes tidigare än å förvärvet av lägenheten. Frågan kompliceras emellertid därav att det stundom är tvivelaktigt huruvida den senare överlåtelsen enligt beskrivningen och beteckningen å fastigheten och parternas avsikter skall anses innefatta även den förut sålda lägenheten ¹⁴². Vid saknad av noggranna regler om fastighetsbildning och med den bristfälliga individualiseringen av fastigheterna, såväl på landet som i stad, har det ofta kunnat råda ovisshet om vad en överlåtelse och en lagfart verkligen omfattat och

¹⁴⁰ Jfr NJA 1934 s. 43.

¹⁴¹ Jfr NJA 1877 s. 491; 1893 s. 43; 1909 s. 461; 1912 s. 377; 1946 s. 773. Har däremot försäljningen till B skett under förbehåll om tidigare skedd försäljning till A av viss del av fastigheten men B sedermera vid ny överlåtelse till C underlåtit att göra samma förbehåll, är tvesalu ej för handen. Den ursprungliga ägaren X har ej sålt samma fastighet till två. Regeln i 12 § är icke tillämplig och A är tryggad i sitt förvärv oavsett lagfartsansökan och oavsett god tro hos C. Se NJA 1933 s. 345; 1936 s. 537; 1940 s. 215, s. 533 och s. 582. Jfr NJA 1932 s. 610.

¹⁴² Jfr *Karlsgren* Avtalsrättsliga spörsmål (2 uppl. 1954) s. 49 ff.; *Rodhe* s. 163 ff. och NJA 1936 s. 405 (min. i. HD); 1945 s. 564.

huruvida den först sålda lägenheten skolat betraktas såsom en nybildad fastighet eller icke ¹⁴³. I den mån fastare regler tillkommit i samband med jordregistrets och fastighetsregistrets uppläggande för respektive landet och städerna samt genom nyare lagstiftning om fastighetsbildning i stad och jorddelning å landet, kan det säkrare avgöras vad en lagfaren fastighet omfattar. Avstyckning enligt jorddelningslagen har härigenom kommit i ett annat läge än avsöndring enligt äldre lag. Har den tidigare fransålda lägenheten visserligen ej lagfarits men genom fastställd avstyckning utbrutits såsom självständig fastighet, kan en senare överlåtelse av stamfastigheten ej anses omfatta även den fransålda lägenheten. Det avstyckade området har genom fastställelse å avstyckningen blivit en rättsligen bestående fastighet, innan överlåtelsen av stamfastigheten skedde, och omfattas icke av en lagfartsansökan som gäller den senare ¹⁴⁴.

I 12 § LF göres ingen skillnad på olika slags överlåtelser. Alltså kan godtrosvörvärv grundas även på överlåtelse genom gåva. Men enligt praxis omfattar regeln endast konkurrens mellan frivilliga överlåtelser. Sålunda behöver den som å exekutiv auktion förvärvat

¹⁴³ Se t. ex. NJA 1893 s. 43; 1909 s. 461; 1917 s. 118. — Har det tidigare fånget varit expropriation eller därmed jämförligt förvärv, anses det exproprierade området vara avskilt från stamfastigheten och sålunda ej omfattat av en senare försäljning av denna. Se NJA 1916 s. 630; 1933 s. 409.

¹⁴⁴ Lagrådet i prop. 1932: 108 s. 74:

»Särskilt hava olika meningar gjort sig gällande rörande det fall, att avstyckning skett från en registerfastighet, och det har ifrågasatts, att inskrivning i nämnda registerfastighet, innan lagfart meddelats å den avstyckade fastigheten, skulle avse även denna i överensstämmelse med vad som i viss omfattning ansetts gälla beträffande avsöndring.

Vid bedömandet av liknande spörsmål enligt den föreslagna lagstiftningen måste beaktas, att de i lagfarts- och inteckningsförfordningarna beträffande konkurrerande rättigheter givna prioritetsreglerna äga tillämpning allenast om dessa rättigheter verkligen avse samma fastighet. Genom inskrivningsbesluten fastställles endast, vilka rättigheter som gälla i avseende å en viss registerfastighet. Vilket område denna fastighet omfattar, är beroende av den då rådande fastighetsindelningen, och genom jordregisterlagstiftningen har man sökt tillgodose önskemålet, att fastighetsboken såvitt möjligt återger den rådande fastighetsindelningen... Om ägaren av en viss registerfastighet Åby 1⁴ begär avstyckning av ett område från fastigheten, är han, efter det fastställelse meddelats å avstyckningen — vilken i jordregistret införes under beteckningen Åby 1⁵ — ägare av två från varandra rättsligen skilda fastigheter Åby 1⁴ och Åby 1⁵. Det är uppenbart, att han sedan kan — om han så önskar — försälja eller med inteckning belasta allenast endera av de två fastigheterna. Om han försäljer Åby 1⁴ och den nye ägaren söker lagfart, innan nytt upplägg kommit till stånd rörande Åby 1⁵, antecknas lagfarten å upplägget för 1⁴. När sedan särskilt upplägg skall

en fastighet ej befara att nödgas vika för någon som i god tro senare än auktionen köpt egendomen från förre ägaren och tidigare ingivit lagfartsansökan¹⁴⁵. I den mån stadgandet i 12 § ej är tillämpligt gäller att tidigare fång har företrädde framför senare, oberoende av lagfartsansökan och senare förvärvares goda tro, med beaktande av regeln i UL 82 § om verkan av utmätning¹⁴⁶.

II. I det föregående har omnämnts godtrosförvärv av fast egendom enligt nya ÄB 25 kap. 7 §. Här är fråga om det läge som uppstått när efter utfärdad dödförklaring en presumtiv arvinge till den dödförklarade överlåtit egendom till tredje man och den dödförklarade sedan befinner sig vid liv eller visas ha avlidit på annan tid än som genom dödförklaringen antagits. I princip föreligger skyldighet att återbära egendomen till den dödförklarade eller de arvingar, som borde ha bekommit kvarlåtenskapen om den rätta dödsdagen varit känd, men tredje man som fått egendom — även fast egendom — till sig överlåten får behålla denna, om han var i god tro när han åtkom egendomen¹⁴⁷. Något villkor om lagfart uppställs icke.

Godtrosförvärv av fast egendom var i denna situation medgivet enligt förut gällande lagstiftning, se 1854 års förordning i ämnet¹⁴⁸.

I här ifrågavarande lagrum ha ock givits föreskrifter om egen-

göras för Äby 1⁵, uppkommer fråga, om anteckning rörande lagfarten för den nya ägaren av Äby 1⁴ skall införas på upplägget för Äby 1⁵. Den omständigheten, att då lagfarten meddelades inskrivningsdomaren saknade kännedom om avstyckningen, torde icke kunna anses innebära, att med lagfarten avsågs det område, som ursprungligen tillkom Äby 1⁴. Med lagfarten avsågs en viss fastighet, nämligen den fastighet rättshandlingen gällde, dvs. Äby 1⁴ med det område fastigheten ägde enligt den vid tiden för rättshandlingen rådande fastighetsindelningen. Avgörande är här icke tidpunkten för avstyckningens införande i fastighetsregistret utan tidpunkten för avstyckningens fastställande.»

Jfr FRK XXVI s. 28 ff., XXXII s. 17; NJA 1933 s. 651; JO:s ämbetsberättelse 1943 s. 137 ff.; SvJ 1932 s. 72 ff. och 1934 s. 87 f.; *Undén* Del II: 2 § 39 III och Kommentar vid 12 §; *Olivecrona* Int. s. 41 ff.; *H. A. Sjögren* i SvJ 1934 s. 56; *Edling* i SvJ 1936 s. 303; *Rodhe* s. 156 ff.

¹⁴⁵ Fsl. t. JB II s. 299; NJA 1893 s. 505; 1906 s. 26; 1921 s. 94.

¹⁴⁶ Jfr NJA 1910 s. 7; 1916 s. 630; 1933 s. 409; SvJ 1934 rf. s. 53. — *Nordling* Svensk Civilrätt s. 293.

¹⁴⁷ Lagberedningens förslag till lag om boutredning och arvskifte (1932) s. 607 ff.; *Gyllenswärd* Lagstiftningen om dödförklaring i Festskrift tillägnad Erik Marks von Würtemberg s. 216.

¹⁴⁸ Ang. de äldre reglerna se *Nordling* Förel. över ÄB s. 175; *Winroth* Sv C. II s. 425, V s. 233 noten; *Björling* Den svenska rättens exstinktiva fång till lösören på grund av god tro s. 165 f.

domens avkastning i händelse av återbäring samt om ersättning för nödiga och nyttiga kostnader, jfr ovan § 10.

III. Såsom ett fall av exstinktivt förvärv brukar även nämnas den situation som kan uppkomma enligt stadgandet i JB 11:4. Om två fastighetsägare ingått bytesavtal med varandra och den ene därefter genom klandertalan frånvinnes sin förvärvade fastighet (A) är medkontrahenten — liksom hans universalsuccessorer — skyldig låta bytesavtalet gå åter och alltså återlämna den tillbytta fastigheten (B). Men är dessförinnan fastigheten B »genom nytt skifte, köp, pant eller gåva, eller genom laga mätning för gäld, i annan mans hand kommen» och denne sökt lagfart å fånget, är han enligt lagbudet tryggad i sitt förvärv. Dock torde ytterligare böra uppställas den förutsättningen att han var i god tro vid åtkomsten ¹⁴⁹.

IV. Ett kollisionsfall mellan förvärvare av fastighet, där den goda tron däremot icke inverkar, är det som avses i 1924 års lag om återköpsrätt 7 §. Återköpsrätten skall utövas genom stämning å den som sist sökt lagfart eller någon hans efterträdare, men den möjligheten finnes att överlåtelse av fastigheten till ny ägare sker efter det stämning uttagits om återköp. Den nye förvärvaren viker i detta fall för återköparen, utan att såsom förutsättning stadgas god tro hos återköparen ¹⁵⁰.

§ 17. URMINNES HÄVD ¹⁵¹

I. Medan den 20-åriga hävden är ett alltjämt livskraftigt rättsinstitut, är urminnes hävd en relik från ett äldre skede och numera av föga praktisk betydelse. Den rättsgrundsats som innefattas i begreppet urminnes hävd har liksom den 20-åriga hävden avseende å besittningsförhållandets betydelse såsom stöd för äganderättsanspråk till fastighet. Vid viss tids hävd försvaras den genom klandertalan

¹⁴⁹ Nordling Svensk Civilrätt s. 296; Wrede-Caselius § 31 II.

¹⁵⁰ Villkoret om god tro fanns föreskrivet i det till lagrådet remitterade förslaget men uteslöts i anledning av anmärkning inom lagrådet, prop. 1924 nr 190 s. 110. Återköparen är alltid stat eller kommun eller annat offentlig-rättsligt subjekt, se nedan § 19.

¹⁵¹ Fsl. t. JB III; Lindblad Om prescription enligt Sveriges lag; Nordling Om präskription; Kuylenstierna Om hävd å äganderätt till jord enligt svensk rätt till och med 1734 års lag i FJFT 1917; Almquist Det processuella förfarandet vid ägotvist.

angripna äganderätten medelst hänvisning till ett visst rättsfaktum som skenbart utgör ett laga fång, t. ex. ett köp, och vars bristfällighet på grund av en längre tids okvald besittning blivit botad. Vid urminnes hävd försvaras äganderätten uteslutande genom hänvisning till ett långvarigt besittningsförhållande som sådant, icke till något grundläggande rättsfaktum. Urminnes hävd kan — till skillnad från tjuguarig hävd — åberopas även till stöd för annan rätt än äganderätt, nämligen för servituts- eller därmed likartad rätt.

Beskrivningen på urminnes hävd förekommer i JB 15 kap.: »Det är urminnes hävd, där man någon fast egendom eller rättighet i så lång tid okvald och obehindrad besuttit, nyttjat och brukat haver, att ingen minnes eller av sanna sago vet, huru hans förfäder, eller fångesmän först därtill komne äro» ¹⁵².

Det har stått strid om urminnes hävdens innebörd såväl före som efter 1734 års lag. Tvistefrågan har varit huruvida urminnes hävd skall gälla såsom ett *laga fång* eller allenast såsom en *presumption* om äganderätt vilken *presumption* kan falla genom bevisning om obehörig åtkomst ¹⁵³. Ännu vid tillkomsten av 1734 års lag var det bland svenska jurister vanligt att beteckna urminnes hävd såsom ett laga fång och i ett tidigare förslag till jordabalk kom denna uppfattning till uttryck. Å andra sidan minskades frågans betydelse genom regeln att hävd ej finge åberopas gentemot kronan vilken princip hade trängt igenom vid denna tid ¹⁵⁴. En förändrad uppfattning om urminnes hävdens innebörd började göra sig gällande i juridisk teori från mitten av 1700-talet, sannolikt under inverkan av den tysk-romerska rättslitteraturen där *presumptionsteorien* nu

¹⁵² Jfr beskrivningen i landslagens konungabalk av Uppsala öd: »så gammalt kronogods att ingen minnes eller av sanna sago vet, huru det först under kronan kommit». Fsl. t. JB III s. 292; *Almquist* s. 176 ff.

¹⁵³ Under vissa perioder särskilt under 1500- och 1600-talen har detta spörsmål haft en betydande ekonomisk och även politisk räckvidd, i det att kronans anspråk på återvinning av olagligen avhänd kronojord möttes med invändning om urminnes hävd från den besittande adelns sida. Särskilt Karl IX gjorde med skärpa gällande, att urminnes hävd icke kunde hjälpa, när förvärvet bevisligen varit olagligt. Den juridiska doktrinen under 1600-talet hyllade i allmänhet den av aristokratien åberopade lagafångstesens, därvid även påverkad av gängse uttolkning av den romerska rätten. Jfr *Almquist* a. a. s. 179 och av samme förf. utg. Förarbeten till Sveriges rikes lag 1666—1686. Se ock *Holmbäck* Kvarnkommissionerna s. 37.

¹⁵⁴ *Almquist* s. 189 f.

fått insteg. Därefter ha bägge ståndpunkterna haft representanter ända till nutiden ¹⁵⁵.

Såsom nyss nämnts är frågans praktiska betydelse begränsad därtill att enligt den ena ståndpunkten (lagafångstesens) bevisning enligt reglerna för urminnes hävd avskär varje invändning rörande en längre tillbaka i tiden försiggången olaglighet vid åtkomsten, medan enligt den andra ståndpunkten (presumptionstesens) tvärtom bevisning om tidigare olaglig åtkomst gör urminnes hävden overksam. Enligt sistnämnda åsikt faller dock icke presumptionen om äganderätt redan därigenom att den omtvistade ägan visas ha tillhört kärandens fångesmän. Presumptionen är synnerligen stark och faller endast genom bevisning om att ägan olagligen övergått till svaranden eller hans fångesman ¹⁵⁶.

II. Objektet för urminnes hävd bestämmes i 15:1 såsom »fast egendom eller rättighet». En närmare beskrivning lämnas i 15:3, vari stadgas att sådan hävd gäller i fråga om »utjord och urfjäll» samt »kvarn och kvarnställe, eller annat vattenverk, eller öar och holmar». Utjord och urfjäll ha här begagnats såsom ungefär synonyma begrepp, avseende viss äga som tillhört fastighet i annan by än den, vari lägenheten är belägen, eller som i varje fall utgör ett från fastighetens övriga ägor avskilt (»avfjällat») område ¹⁵⁷. »Urfjäll» är den gamla beteckningen på dylik äga. »De ägor, som av ålder benämnts urfjäll, karakteriseras därav att de tillhöra annan by än den inom vars område de ligga. Andel i sistnämnda bys ägor tillkommer icke en urfjäll; den inräknas icke i denna bys byamål eller skatt ¹⁵⁸.» Enligt 15:3 bör ägan vara »med rå och rör, eller gård och vård instängd».

Även de övriga exempel som angivas i 3 § ge vid handen att hävd kan vinnas till avgränsade områden, vare sig gränserna bestå av

¹⁵⁵ Bland författare som uttalat sig för lagafångsteorien må nämnas: *Nehrman* (i tidigare arbeten), *O. Rabenius*, *Olivecrona d. ä.*, *Nordling*, *Serlachius*, *Wrede*. Till presumptionsteoriens anhängare kunna räknas: *Nehrman* (i ett senare arbete), *Calonius*, *Lindblad*, *Schrevelius*, *Winroth*, *Ask*, *Björling*, *Kuylensstierna*, *Almquist* ävensom äldre Lagberedningen (1847) och den senare Lagberedningen (1909). För sistnämnda ståndpunkt se ock en högsta domstolens dom i N. T. 1866 s. 506.

¹⁵⁶ Jfr NJA 1923 s. 69, där någon olaglighet vid svarandens förvärv aldrig påstods, ävensom 1933 s. 611.

¹⁵⁷ Eljest kan utjord även beteckna en i kameralt hänseende *självständig fastighet* med andel i byns samtliga tillhörigheter. Ang. dessa begrepp se *Thulin* Den svenska skifteslagstiftningen s. 40 ff.; Fsl. t. JB III ss. 143 och 296; *Bergman* Studier i svensk servitutsrätt II s. 26; *Almquist* s. 187.

¹⁵⁸ Fsl. t. JB III s. 143.

särskilt anordnade, legala märken eller utgöra naturliga gränslinjer såsom i fråga om öar och holmar ¹⁵⁹. I JB 12:4 talas om urminnes hävd på »utholmar, fisken eller fiskeskär», och därmed avses såväl äganderätt till dylika områden som fiskerätt enbart. I praxis har urminnes hävd erkänts till även andra avskilda områden än de i lagen särskilt omnämnda ¹⁶⁰.

Av det sagda framgår att urminnes hävd, till skillnad från viss tids hävd, har sitt egentliga tillämpningsområde när tvisten gäller viss äga, icke hel fastighet. I sammanhang härmed står att något krav angående vunnen lagfart icke uppställs vid urminnes hävd. Emellertid är det icke uteslutet att åberopa urminnes hävd jämväl beträffande hel fastighet ¹⁶¹.

Enligt lagen gäller ej hävd »i en by och tegskifte, eller i dess åker, äng, sjö, skog och mark, skift eller oskift, utan njute var sin del efter öre och örtug, aln och stångtal, eller som det i varje landsort brukligt är». Tankegången är att mellan grannar i samma by gäller ej hävd enär deras andelar i byn bestämmas efter mantal eller annat dylikt mått, men icke efter besittningsförhållandet i avseende å särskilda ägor. Måttet för en fastighets andel i byns ägor får ej rubbas genom hävd ty fastighetens ägoområde bör bestämmas efter dess mantal eller den jämförelsegrund som gäller för delaktighet i byn. Men regeln modifieras därav att en urfjäll kan ha förvärvats av delägare i den by, inom vars rågång den är belägen, utan att förlora sin karaktär av särskild äga. Även eljest kan för övrigt ett visst område ägas av bydelägare utöver hans andel i byn enligt gällande andelstal. I skifteslagstiftningen kallas sådant område »odaläga», se JDL 9:2 ¹⁶². Sådan odaläga kan alltså genom urminnes hävd värjas, oaktat det sker gentemot delägare i samma by.

Ehuru principen att urminnes hävd ej gäller mellan grannar i samma by är uppställd med hänsyftning på tegskiftad by, har den tillämpats även sedan nyare skiften övergått skifteslaget, men nu av den anledning att sättet för delningen vid sådant skifte (stor-

¹⁵⁹ Urminnes hävd kan sålunda gälla mot legala ägo gränser i vatten, NJA 1932 s. 124.

¹⁶⁰ Jfr NJA 1877 s. 537; 1922 s. 185; 1923 s. 69; 1932 s. 314; 1939 s. 1; 1941 s. 542; 1950 s. 450; 1952 s. 199.

¹⁶¹ Nordling s. 71; Fsl. t. JB III s. 296 (med någon tvekan); *Kuylenstierna* s. 218; *Almqvist* s. 187; *Wrede-Caselius* § 30 IV. — Jfr NJA 1909 s. 642; 1933 s. 611.

¹⁶² Se härom Fsl. t. JB III s. 296; *Thulin* s. 304; *Grefberg* Lagen om delning av jord å landet s. 147; *Almqvist* s. 189.

skifte, enskifte eller laga skifte) bort vara avgörande för gränsbestämningar. Urminnes hävd har alltså ej ansetts kunna åberopas gentemot vad vid skiftet avgjorts, enligt skifteskartans och andra handlingars vittnesbörd ¹⁶³. Rättsläget härutinnan torde i varje fall ha ändrats genom införandet av grundsatsen om vitsord åt gränsutstakning på marken efter viss tid, se ovan § 3, III, eftersom det är tänkbart att ett område hävdats i strid mot den legala gränsutstakningen och grunden för den anförda uppfattningen i sådant fall ej är för handen.

Huruvida urminnes hävd kan åberopas gentemot kronan har varit föremål för olika meningar ¹⁶⁴. Förarbetena till 1734 års lag tyda på, att man då ansåg regeln »nulla prescriptio contra fiscum» såsom en stadgad princip ¹⁶⁵. Numera torde dock en annan ståndpunkt få anses vara genom praxis fastslagen ¹⁶⁶.

III. Urminnes hävd kan åberopas ej blott i fråga om utjord, urfjäll och dylika avskilda ägor, utan även i rågångstvist eller annan gränstvist, dock med de inskränkningar som direkt framgå av JB 15: 2 och 3 eller redan framhållits i det föregående. Den gamla tvistefrågan huruvida urminnes hävd gäller mot rå och rör bör alltså besvaras jakande. Den omständigheten att rågångens sträckning talar för vindikantens anspråk hindrar ej att svaranden, som åberopar naturliga gränsmärken, tillerkännes äganderätt till området på grund av urminnes hävd ¹⁶⁷.

Hävden grundas på en längre tids »okvald och ohindrad» besittning. Innehavaren eller hans företrädare skall ha »besuttit, nyttjat och brukat» området. Rörande besittningens karaktär hänvisas till vad ovan sagts om viss tids hävd. Särskilt stadgas, att urminnes hävd ej må gälla »uti öppen skog och mark, byar emellan, utan rå

¹⁶³ Fsl. t. JB III s. 299: »Genom skiftesförfattningarna hava tillkommit normer, med vilka användningen av urminnes hävd ej är förenlig. Dessa författningar avse att i viss omfattning träffa definitiva anordningar, som icke vidare lämna något utrymme för urminnes hävd. Så snart ägo gränser äro att anse såsom tillkomna genom delning vid storskifte, enskifte eller laga skifte, måste sättet för delningen vara avgörande.» — Se ock *Nordling* s. 77; *Almquist* s. 188 f.; *Anderberg* i *Minnesskrift* I s. 252; *NJA* 1932 s. 144. Jfr *NJA* 1940 s. 477; 1941 s. 542.

¹⁶⁴ *Nordling* s. 71; *Schrevelius* II s. 76; *Bergman* Översikt över svensk rättsutveckling s. 50; *Kuylenstierna* s. 219; *Almquist* s. 189 ff.

¹⁶⁵ Se härom *Kuylenstierna* s. 219; *Almquist* s. 189 ff.

¹⁶⁶ *NJA* 1932 s. 314; jfr ock *NJA* 1885 s. 357.

¹⁶⁷ *NJA* 1919 s. 88 (med hänvisningar); *Almquist* s. 240. Jfr Fsl. t. JB III s. 295; *Holmbäck* i *TfR* 1925 s. 329.

och rör eller annan bolstada skillnad». Därvid har åsyftats sådana fall, då det funnits områden som nyttjats gemensamt av delägare från bägge byarna. Den ena byn kan ej stödja urminnes hävd på sådan gemensam besittning¹⁶⁸. Här bestämmes vardera byns område i stället efter byamål även i förhållandet mellan skilda byar.

Urminnes hävd kan styrkas genom vittnesbevisning, men även med »gamla och laggilda brev och skrifter»¹⁶⁹. Innehavaren av ägolotten åtnjuter redan på grund av sin besittning den förmånen i bevisningsavseende att motparten måste i första hand visa eller göra sannolik en brist i innehavarens åtkomst. En klandertalan kan stödjas på att området en gång tillhört käranden eller hans fångesmän eller att det ligger inom rågången för kärandens fastighet. Svaranden har därefter att styrka sin invändning om urminnes hävd. De vittnen som åberopas i sådant syfte skola vara »trovärdige män, de där om orten väl kunniga äro, och på ed sin vittna kunna, att de varken själva veta, eller av andra hört, någon tid annorlunda varit hava». Vittnesmålen skola avse bevisning om att den nu levande generationen varken själv minnes eller någonsin hört omtalas av nu avdöda personer att ägan innehafts av annan än svaranden eller hans fångesmän. Något visst tidsmått är sålunda icke angivet, men man brukar uppställa den regeln att urminnes hävd skall avse två mansåldrar, utgörande tillsammans ungefär 90 år.

IV. Urminnes hävd till »rättighet» kan såsom redan framhållits ifrågakomma beträffande servitut eller servitutsliknande rätt. På åtskilliga andra ställen i lagstiftningen än i 15 kap. JB förutsättes att till stöd för dylik rätt kan åberopas urminnes hävd. Så talas i JB 12: 4 om urminnes hävd på »utholmar, fisken eller fiskeskär», varmed avses bland annat fiskerättigheter såsom objekt för hävden. I 1950 års lag om rätt till fiske förutsättes likaså möjligheten av urminnes hävd till fiskerättighet, se 5 §¹⁷⁰. En motsvarande bestämmelse angående jakträttighet förekommer i 1938 års lag om rätt till jakt, 8 §. Om urminnes hävd till mulbete eller slätter stadgas i 1894 års KF ang. hushållningen med de allmänna skogarna i riket, § 63. I rättspraxis ha åtskilliga slag av rättigheter, knutna vid äganderätten till viss eller vissa fastigheter, ansetts kunna skyddas genom urminnes hävd¹⁷¹.

¹⁶⁸ Fsl. t. JB III s. 295; *Almquist* s. 195. Jfr NJA 1932 s. 314.

¹⁶⁹ Jfr NJA 1932 s. 124.

¹⁷⁰ Se ock 1896 års lag 12 §.

¹⁷¹ Se rättsfall i lageditionen vid JB 15: 4 samt NJA 1928 not A nr 334; 1932 s. 314 (minoritetens votum i H. D.).

§ 18. LEGALA LÖSNINGSRÄTTER

A. Lösningssrätt för viderboende, nabo m. fl.¹⁷²

I. I 1734 års lag funnos bestämmelser om en legal lösningssrätt till fast egendom av stor betydelse, nämligen *bördsrätten*. Innebörden av denna lösningssrätt var en befogenhet för jordägarens släktingar inom vissa angivna led (»bördemännen») att, när fastigheten blivit såld eller på annat sätt frångått ägaren, påfordra dess övertagande mot erläggande av köpeskillingen eller värdet. Bördsrätten avsåg på landet endast arvejord, varmed likställdes »bördköpt» och »bördlöst» jord — dvs. jord som förvärvats genom köp inom bördsleden eller blivit inlöst i kraft av bördsrätten. I staden fick bördsrätt utövas beträffande såväl arvejord som avlingejord, JB 5: 1. Bördsrätten avskaffades såvitt gällde stadsfastigheter genom en KF ²¹/₁₂ 1857, i fråga om jord på landet genom en KF ²²/₁₂ 1863. Kvar står endast vad som kallats »negativ bördsrätt» för köpare, innebärande en på släktskap till säljaren grundad frihet från att behöva tåla annans lösningssrätt i vissa fall då dylik lösningssrätt eljest alltjämt skulle föreligga. Köpare av sådan fast egendom, som är behäftad med legal lösningssrätt av visst slag, är nämligen fri från skyldigheten att avstå den köpta jorden till lösningssrättens innehavare, om han räknar släkt med säljaren inom bördsleden. Vidare må nämnas en lösningssrätt, byggd på samma principer som bördsrätten, i fråga om vissa nyttjanderätter till kronojord, nämligen åborätt till allmänna kronohemman, kronorusthåll, kronobergsmanshemman och under bruk skatteköpta hemman ¹⁷³.

En annan, numera för länge sedan försvunnen lösningssrätt i 1734 års lag var den kronan tillkommande rätten att lösa skattejord som såldes utom börd, JB 4: 5. Enligt Gustav III:s i samband med 1789 års revolution till allmogen gjorda utfästelser befriades skattejordens ägare från skyldighet att hembjuda fastighet till kronan och överhuvud från kronans lösningssrätt, se KF ²¹/₂ 1789 om kronohemmans försäljande till skatte samt de förmåner och villkor, varunder skattehemman hädanefter skola innehavas, anf. ovan § 8 under II.

II. I samma lagrum, JB 4: 5, som ursprungligen tillerkände kro-

¹⁷² Då här medtages endast vissa speciella lösningssrätter, ej det allmänna expropriationsinstitutet, sker det med hänsyn till att expropriationslagstiftningen lämpligen hänföres till den speciella privaträtten, se ovan § 1.

¹⁷³ Se härom författningar inf. i lageditionen vid JB 16 kap.

nan lösningsrätt till skattejord, medgives innehavare av *frälseränta* att lösa till sig den räntepliktiga fastigheten, då denna säljes utom börd. Om denna lösningsrätts fortfarande giltighet gjordes uttryckligt förbehåll i 1789 års KF, § 5¹⁷⁴. Men stadgandet i JB 4: 5 om skyldighet för jordägaren att *hembjuda* fastigheten till ränteinnehavaren upphävdes genom KF 16/6 1875 ang. upphörande av hembudsskyldighet.

Medan lösningsrätten för ränteinnehavare tidigare uppfattades såsom en frälseförmån, kunde denna grund för lösningsrätten ej motivera dess kvarstående efter det rätten att besitta frälsejord upphört att vara ett adelns privilegium¹⁷⁵. I stället gjorde sig gällande den synpunkten, att lösningsrätten kunde bidra till äganderättens »konsolidering» och sålunda tjäna samma syfte som de i nutiden vidtagna åtgärderna för sammanläggning av frälseränta och fastighet samt avlösning av frälseränta. I överensstämmelse med ett på denna motivering byggt förslag av LagC vidtogs genom KF 21/3 1835 en utsträckning av lösningsrätten på det sätt att den räntepliktiga fastighetens ägare å sin sida tillerkändes lösningsrätt till räntan när denna sålts utom börd. Härmed fanns alltså en ömsesidig lösningsrätt, för ränteägaren i avseende å jorden och för jordägaren i avseende å räntan. Såsom medel för äganderättens konsolidering befanns den kvarstående lösningsrätten dock vara utan praktiskt värde¹⁷⁶. Genom 1912 och 1935 års lagstiftning om frälseränta vidtogos mera effektiva åtgärder härutinnan. De flesta frälseräntorna ha slutligen genom 1937 års lag om upphörande av vissa frälseräntor helt avvecklats.

III. En annan legal lösningsrätt är *viderboendes och nabos lösningsrätt* enligt JB 7 kap.¹⁷⁷. »Viderboende rätt hava de, som uti ett hus och tomt i staden del äga» — heter det i JB 7: 2 — »och naborätt de, som där intill bo». Enligt de ursprungliga bestämmelserna i JB 7: 1 skulle säljare hembjuda fastigheten åt viderboende, resp. nabo, varefter dessa hade att göra gällande sin lösningsrätt, dock att bördemäns lösningsrätt hade företräde framför viderboendes och nabos. Hembudsskyldigheten har upphävts genom den ovan omtalade KF 16/6 1875.

Viderboendes lösningsrätt avser endast tomt i stad. Under begrep-

¹⁷⁴ Se Ekeberg Frälseränta ss. 5 ff., 87.

¹⁷⁵ Ekeberg s. 88.

¹⁷⁶ Fsl. t. JB III s. 221.

¹⁷⁷ Jfr härom Cassels och Corins Tablå över civillagförslagen (1839) vid BB 2 kap.

pet viderboende faller såväl ägare av visst område av en tomt som ägare av en kvotdel ¹⁷⁸. Delägarskapet av det förra slaget kan numera uppkomma särskilt på det sätt att en ny tomtindelning blivit fastställd, enligt vilken särskilda områden som förut tillhört olika tomter och äro i olika ägares händer sammanförts till en tomt. Viderboenderätten kan i sådana fall främja genomförandet av den nya tomtindelningen. Dock är det praktiska värdet av viderboendes lösningsrätt i denna situation obetydligt. I den nya lagstiftningen om städernas bebyggelse ha mer effektiva bestämmelser givits, i det lösningsrätt i nämnda fall medgivits såväl delägare som subsidiärt staden, 1947 års byggnadslag 46 och 47 §§. Denna lösningsrätt kan utövas oberoende av att tomtedel försäljes ¹⁷⁹.

Vad angår viderboenderätten vid samäganderätt efter kvotdelar, kan den utövas oberoende av de utvägar till samäganderättsförhållandets upplösning, som 1904 års lag erbjuder ¹⁸⁰.

Nabos lösningsrätt är enligt KF ^{22/7} 1812 begränsad till vissa i JB 7: 3, 4 och 5 uppräknade fall, då intresset att förvärva grannfastigheten ansetts vara särskilt starkt på grund av de olägenheter, som förorsakas den lösningsberättigade av den andra fastigheten ¹⁸¹. Ett fall är att hus och tomt blivit »ifrån nabo styckad och söndrad, honom till men och trängsel», § 3. De båda tomterna ha alltså tidigare varit förenade, och genom avskiljandet har den återstående tomten blivit trång och obekväm. Klart är att den senare lagstiftningen om bebyggelsen i städer medfört ett nytt läge, varför nu anförda grund för lösningsrätten endast i sällsynta fall torde kunna få betydelse. Ett annat fall är gemensamhet i mur eller vägg, vare sig muren eller väggen äges av den ena byggnadens ägare och nyttjas tillika av den andra eller äges av båda gemensamt. Till en tredje grupp höra vissa fall, då ett besvärande servitut existerar mellan de båda tomterna. Nabo lider »märkeligt besvär» av byggnad på granntomten, »såsom av takdropp, mörker, fönster, gluggar, vattendräkt, och annat men» eller besväret orsakas därav att han »äger ett trångt hus eller tomt». Den här beskrivna lösningsrätten för nabo har icke någon större praktisk betydelse ¹⁸².

¹⁷⁸ Fsl. t. JB III s. 223; jfr ock *Serlachius* I § 3, *Berglund* Stadsbyggnadslagstiftning och grannelagsrätt (1929) s. 22 not 2 och 23 ff.

¹⁷⁹ Se härom även Bet. med förslag till stadsplanelag 1920 s. 179 ff.; Bet. med förslag till stadsbyggnadslag 1928 s. 263; prop. nr 26 till 1907 års RD s. 101.

¹⁸⁰ Fsl. t. JB III s. 226.

¹⁸¹ *Wrede-Caselius* § 66.

¹⁸² Lösningsrätt medgiven nabo enligt 3 och 4 §§ i rättsfall ref. i NJA 1900 s.

IV. I JB 4:6 omtalas en legal lösningsrätt till »det som å annans jord och grund i staden byggt är». Det är ägaren av marken, sålunda regelmässigt staden, som genom lösningsrättens utövande blir i tillfälle att bringa besittningsrätten till upphörande och konsolidera äganderätten. Ofri tomt av den ålderdomliga typ som här närmast avses kan vara upplåten förutom av stad även av kyrklig stiftelse eller annat rättssubjekt av offentlig-rättslig natur¹⁸³. Fastigheten behöver icke ha karaktär av tomt i nutida mening för att stadgandet i JB 4:6 skall vara tillämpligt. Den ursprungligen stadgade hembudsskyldigheten har upphört och initiativet till lösningsrättens utövande lagts å den lösningsberättigade¹⁸⁴.

V. Rörande villkoren och sättet för lösningsrättens utövande skall beträffande ofri tomt i första hand gälla vad vid besittningsrättens upplåtande kan ha föreskrivits. I övrigt har redan nämnts att hembudsskyldigheten i samtliga här ovan angivna fall avskaffats. Lösningsrätten må göras gällande endast då fastigheten överlåtits till ny ägare, och den lösningsberättigade skall instämma talan i stad inom sex månader och å landet senast till det allmänna tingssammanträde som först hålles inom tingslaget efter natt och år, sedan lagfart beviljades å det fång som föranlett lösningsanspråk, KF ¹⁶/₆ 1875 ang. upphörande av hembudsskyldighet. Lösningsrätt inträder endast i anledning av försäljning, ej vid andra fång¹⁸⁵, JB 4:6, KF ²¹/₁₂ 1857 (ang. viderboendes och nabos lösningsrätt) och KF ²²/₁₂ 1863 (ang. lösningsrätt till frälseränta och till räntepliktig fastighet). Lösningsrätt till ofri tomt må utövas även då försäljning sker inom bördsleder, medan däremot i de övriga fallen köparens släktskap med säljaren inom de grader, som angivas i JB 6:1, utesluter lösningsrätt, se nyssnämnda KF ²¹/₁₂ 1857 och ²²/₁₂ 1863. Vid konkurrens mellan flera lösningsrätter gäller i övrigt att lösningsrätt till

449. — Se för övrigt ang. viderboendes och nabos lösningsrätt JA Bd 20 s. 141, 282; Bd 27 s. 366; N. T. 1865 s. 604; NJA 1875 s. 90; 1876 s. 554; 1877 s. 254; 1885 s. 398; 1886 s. 19; 1900 s. 119, 273; 1910 s. 505.

¹⁸³ Fsl. t. JB III s. 227.

¹⁸⁴ Rättsfall ang. stads lösningsrätt finnas anförda i lageditionen vid JB 4:6. — Se för övrigt nedan § 22.

¹⁸⁵ Utom vid försäljning skulle lösningsrätt för viderboende och nabo samt för ägare av frälseränta, resp. räntepliktig fastighet kunna utövas även då egendomen övergick till ny innehavare på grund av panträtt med besittning (införsel) jämte lagfart. Då sådan pantsättning icke kunnat leda till äganderätts förvärv om panträtt upplåtits efter d. ¹/₁ 1876, får detta fall anses numera sakna praktisk betydelse. Se Fsl. t. JB III s. 226.

ofri tomt går före nabos och viderboendes rätt, samt viderboendes före nabos¹⁸⁶. Vid tävlan mellan flera nabor prövar domaren »vilken det bäst tarvar», medan någon uttrycklig regel angående konkurrens mellan flera viderboende ej finnes¹⁸⁷. Lösningssrätt må medgivas endast beträffande hela den fastighet som är föremål för rätten, JB 5:2, och beträffande ofri tomt, som förenats med område som är fritt, endast för den del som är ofri¹⁸⁸. Så snart köpeavtalet träffats, aktualiseras lösningssrätten¹⁸⁹. Den som instämt talan om lösningssrättens utövande skall låta anteckna sin talan i lagfartsprotokollet, LF § 13. Innan målet förekommer till handläggning¹⁹⁰ skall — såvitt angår andra lösningssrätter än den som avser byggnad å ofri tomt — löseskilling, till belopp som motsvarar köpeskillingen¹⁹¹, vara av käranden nedsatt hos rätten, JB 5:1, 8, 11 och 7:7, KFörkl. d. 7/8 1766 (vid JB 5:11) samt KFörkl. d. 30/9 1756 (vid JB 4:5). Den nedsatta löseskillingen får, innan rättegången är avslutad, lyftas av köparen, dock med avdrag för vad å köpeskillingen kan vara oguldet samt för å fastigheten vilande gäld. Om köparen ej vill lyfta pengarna, äger käranden mot borgen återtaga dem. Vinner käranden, skall han erlægga löseskillingen med avdrag för å fastigheten vilande gäld före tillträdesdagen, vid äventyr att lösningssrätten förloras, se 1766 års förklaring. Angående tillträdesdag gälla bestämmelserna om fardag i nyttjanderättslagen, JB 5:12, NyttjL 2:5, 29; samt dess PromL 4 §. Den lösningssrättigade skall ock till köparen betala »all den nödiga kostnad, han å godset och för dess skull gjort, innan han det avträder», JB 5:11.

Det är icke i lag föreskrivet, huruvida fastigheten förvärvas fri från gravationer och inteckningshavare äro hänvisade till den depoterade löseskillingen enligt samma princip, som gäller vid expo-

¹⁸⁶ Fsl. t. JB III s. 228.

¹⁸⁷ I Fsl. t. JB III s. 230 f. föreslås beträffande konkurrens mellan flera ägare av kvotdelar i fastigheten, att de samtliga tillerkännas lösningssrätt till den sålda lotten, en var i förhållande till sin lott, och att, där någon ej vill göra bruk av sin rätt, de övriga få utöva den. Även de lege lata synes denna lösning vara mest rationell.

¹⁸⁸ Fsl. t. JB III s. 231.

¹⁸⁹ Lösningssrätten omintetgöres ej genom överenskommelse mellan säljare och köpare om köpets återgång, NJA 1910 s. 505.

¹⁹⁰ Vad i JB 5:6 och 7:7 stadgas om parts ed såsom bevismedel har upphävts genom prom. lagen till nya RB, 7 §, såvitt avser bevisning inför domstol.

¹⁹¹ Jfr rättsfall i FJFT 1925 s. 214.

priation, eller om inteckningar i fastigheten kvarstå¹⁹². Den senare ståndpunkten synes mest överensstämmande med lösningsrättens karaktär i övrigt.

B. Lösningsrätt enligt ensittarlagen¹⁹³

Genom en lag^{28/6} 1918 infördes en lösningsrätt för vissa nyttjanderättshavare. Lagen avsåg sådana innehavare en smärre lägenheter, som ägde boningshus å den mark de med nyttjanderätt innehade. Dessa lägenhetshavare skulle beredas möjlighet att vid upplåtelse tidens utgång friköpa lägenheten. Redan 1922 utvidgades denna s. k. ensittarlag i vissa hänseenden och d. 18/6 1925 utfärdades en ytterligare utsträckt och reviderad lag om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område, vilken ännu är gällande. Genom lagändringar 1939 bereddes möjlighet att inlösa jämväl mark som ingår i stadsplan eller byggnadsplan.

Enligt den utredning som föregick 1918 års lagstiftning fanns inom landet ett mycket stort antal jordbrukslägenheter och ett ännu större antal bostadslägenheter »på ofri grund», i det lägenhetshavaren ägde byggnaderna men icke marken varå hans bostad var byggd¹⁹⁴. Det förhållandet att personer i så stor utsträckning byggt sitt hem å mark som innehades under relativt otrygga villkor, ofta utan ens skriftligt kontrakt, har delvis tillskrivits den tidigare gällande lagstiftningen om delning av jord. Denna har nämligen ända fram till 1881 års förordning om hemmansklyvning och jordavsöndring i större eller mindre utsträckning lagt hinder i vägen för frånskiljande med äganderätt av små lägenheter, särskilt genom principen att ägaren skulle vara besutten å sin jordbruksfastighet. »Det är tydligt» — heter det i egnahemssakkunnigas betänkande 1914 — »att när lagstiftningen lade hinder i vägen för köp, behovet av mindre lägenheter måste framtvinga andra former för upplåtelser. Sålunda uppstodo förpantningslägenheterna samt annan jordavsöndring på

¹⁹² För den förra ståndpunkten kan åberopas NJA 1895 s. 135, för den senare Fsl. t. JB III s. 232. Se även *Holmbäck* Begränsade sakrätter till fast egendom s. 13.

¹⁹³ *Holmbäck* Begränsade sakrätter till fast egendom; *Skarstedt—Ekberg* Nya Jordabalken (3 uppl. 1941) s. 448 ff.; *S. Ekberg* Den nya ensittarlagen i SvJ 1926 s. 69. — Ang. rättsfall se lageditionen. En redogörelse för 1918 års lag i ämnet har lämnats av *B. Wieselgren* i SvJ 1919 s. 43.

¹⁹⁴ Egnahemssakkunnige beräknade hithörande lägenheters antal till över 100.000, därav 36.000 jordbrukslägenheter, se Bet. i egnahemsfrågan I, 1914 s. 561.

livstid eller på viss tid, högst 50 år, som var den längsta tillåtna. Att dylika upplåtelser kommo till stånd även långt efter sedan styckning och avsöndring av jord medgivits för åstadkommande av mindre lägenheter, kan helt säkert tillskrivas det förhållandet, att jordägarens obenägenhet för avyttring av jord till självständiga småbruk var för djupt rotad för att omedelbart försvinna, och säkerligen sitter denna obenägenhet ännu mångenstädes kvar, även om en annan åskådning allt mera börjat göra sig gällande.»

När upplåtelsetiden upphörde, hade jordägaren enligt arrendelagstiftningen ingen skyldighet att lösa in nyttjanderättshavarens byggnader. Den sistnämnde var hänvisad att bortföra dem eller avstå dem mot den ofta ringa ersättning, som jordägaren frivilligt kunde erbjuda. Detta förhållande hade till följd, att lägenhetsinnehavaren, då upplåtelsetiden närmade sig sitt slut, hade föga intresse av att underhålla byggnaderna, vilka därför ofta voro i hög grad förfallna när nyttjanderätten upphörde ¹⁹⁵.

Ensittarlagen medger alltså lösningsrätt för en viss kategori av nyttjanderättshavare. Men lagen har endast tillämpning å sådana lägenheter å ofri grund, som funnos vid tidpunkten för lagstiftningens införande. Bestämmelserna om lösningsrätt skola alltså ej utgöra ett legalt komplement till nyttjanderättsavtal som numera ingås. Därför har ensittarlagen karakteriserats såsom en övergångslagstiftning eller en lag med retroaktiva verkningar. Denna innebörd av lagen framgår av det stadgande i 1 §, som uppställer såsom förutsättning för lösningsrätt att »nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus, som lämnade nöjaktig bostad åt honom och hans familj, fanns å marken uppförd d. 1 jan. 1919» ¹⁹⁶.

Förutsättningarna för lösningsrätt äro i lagen bestämda med hänsyn till såväl lägenhetens användning och byggnadernas värde och beskaffenhet som upplåtelsens varaktighet. I förstnämnda hänseende gäller, att fråga är endast om mark, som innehas för brukande (dvs. jordbruk) eller bostadsändamål och under hela tiden från åtminstone 1919 års ingång tills lösningsanspråket göres gällande utan avbrott innehafts för sagda ändamål. Området kan i rättsligt avseende vara

¹⁹⁵ Egnahemssakkunnige a. a. s. 564.

¹⁹⁶ I 1918 års lag var motsvarande tidpunkt bestämd till 1 jan. 1918. Framflyttningen av datum skedde genom lagändring 1920. — Förbehåll i nyttjanderättsavtalet att infösen enligt ensittarlagen ej må ske anses giltigt, ehuru avseende framtida köp, se *Skarstedt—Ekberg* s. 476; NJA 1929 s. 49.

antingen en del av fastighet eller utgöra en självständig fastighet¹⁹⁷. Angående byggnaderna kräves att nyttjanderättshavaren skall äga boningshus som lämnar nöjaktig bostad åt honom och hans familj, varjämte såsom nyss framhållits lägenheten skall ha varit så bebyggd den 1 jan. 1919. De nyttjanderättshavaren tillhöriga byggnaderna skola ock i värde utgöra minst $\frac{1}{4}$ av det värde, marken med därå befintliga byggnader äger, dock att i markvärdet ej skall inräknas värdet av förbättring som nyttjanderättshavaren nedlagt utöver vad han varit förpliktad till. Föreskriften om nämnda värdeproportion mellan byggnader och marken medför tydligen att lösningsrätt endast finnes beträffande lägenheter med jämförelsevis ringa jordareal. Vad slutligen angår upplåtelsens varaktighet, innehåller lagen vissa föreskrifter som dock numera sakna självständig betydelse vid sidan av den nyssnämnda regeln att lägenheten skall ha varit bebyggd med nyttjanderättshavare tillhörigt boningshus den $\frac{1}{1}$ 1919¹⁹⁸. För övrigt behöver upplåtelsen ej ha skett genom skriftligt avtal eller överhuvud vara till sitt ursprung bevisbar. Lagen är tillämplig även om avtal angående nyttjanderätt till marken icke visas föreligga.

I jordägarens intresse har gjorts den inskränkning i lösningsrätten, att han kan motsätta sig sådan om avståendet av marken skulle medföra avsevärd olägenhet för huvudfastighet eller därmed sambrukad, jordägaren tillhörig fastighet. Om olägenheten kan undvikas genom att viss del av området — annan än den varå boningshuset är förlagt — undantages från friköp, äger lösningsrätt rum till marken i övrigt. Vid bedömande av huruvida avståendet av marken medför olägenhet, »må hänsyn icke tagas till anordning, som prövas hava vidtagits i syfte att förhindra utövande av lösningsrätt».

Friköp av lägenheter enligt ensittarlagen kan i allmänhet ej ske, om marken tillhör kronan, stad, köping eller municipalsamhälle, 19 §. Vad beträffar kyrklig jord har därom intet uttryckligt stadgande givits. Därest sådan jord skall räknas såsom tillhörig kronan är den undantagen från ensittarlagens område, i annat fall kan däremot friköp äga rum. Spörsmålet om äganderätten till kyrklig jord är emellertid invecklat och omfattande. Det har gjorts gällande att vid tolkningen av ensittarlagen avgörande betydelse skulle tillmätas lä-

¹⁹⁷ Skarstedt—Ekberg s. 450. Enligt 1918 års lag kunde självständig fastighet ej vara föremål för friköp.

¹⁹⁸ Denna regel innebär ju nämligen numera en mer än tioårig upplåtelseid.

genhetens kamerala natur. Om sålunda den kyrkliga fastigheten vore i jordeboken redovisad såsom kronojord, skulle friköp vara utesluten, medan däremot ensittarlagen skulle gälla för de fall då den kyrkliga jorden vore i jordeboken redovisad såsom frälse- eller skattejord¹⁹⁹. Med en sådan tillämpning skulle endast i ringa utsträckning ecklesiastik jord kunna friköpas enligt ensittarlagen. Det har emellertid också ifrågasatts att även sådan jord som upptagits i jordeboken såsom krono, men förvärvats av församlingarna genom köp eller som eljest äges av annat rättssubjekt än kronan eller »kyrkan», skulle vara underkastad bestämmelserna i ensittarlagen²⁰⁰. I rättspraxis har i ett fall till lagens område hänförs upplåtelse från fastighet, som donerats för kyrkligt ändamål och i jordeboken var upptagen såsom frälse²⁰¹.

Frågan om friköp av lägenheter å kyrklig jord har, oberoende av nu berörda spørsmål angående ensittarlagens tillämpning, upptagits till fristående behandling i lag 4/1 1927 ang. tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall, 3 §. Enligt denna lag kan tillstånd till inlösning av lägenheten å viss kyrklig jord meddelas nyttjanderättshavaren av kammarkollegium under i huvudsak samma betingelser som enligt ensittarlagen. Någon ovillkorlig lösningsrätt är alltså ej medgiven i 1927 års lag.

Angående tidpunkten för lösningsrättens utövande märkes att ansökan kan göras även före utgången av upplåtelse tiden, men senast den dag då lägenheten skall avträdas på grund av nyttjanderättens upphörande, 5 §. Jordägaren kan ock genom interpellation, framställd under de sista 180 dagarna av upplåtelse tiden, framtvinga ett ståndpunktstagande från nyttjanderättshavarens sida före tidens utgång, se närmare 5 §. Upphör nyttjanderätten på grund av nyttjan-

¹⁹⁹ Se A. K:s prot. 1918 nr 78; Kronolägenhetskommissionens bet. ang. . . torpare och lägenhetsinnehavare å ecklesiastika boställen (1920); andra LagU:s utl. nr 29 vid 1925 års RD.

²⁰⁰ Se Kammarkollegii utl. d. 19 okt. 1923 anf. i prop. nr 197 till 1926 års RD s. 20: »Om jordeboksedovisningen skall vara avgörande, är således ensittarlagen tillämplig endast å en mycket liten grupp av de ecklesiastika boställena. Emellertid torde det måhända icke vara alldeles klart, huru i sådant avseende förhåller sig med den stora mängd av titulära kronoboställen, som blivit antingen anskaffade av församlingarna genom skötning eller köp eller av enskilda för sina ändamål donerats och vilka sålunda icke i civilrättslig mening tillhöra kronan.»

²⁰¹ NJA 1926 s. 550. Enligt rubriken till referatet har ensittarlagen ansetts tillämplig å jord, som donerats för kyrkligt ändamål, »oberoende av den titel, varunder jorden finnes redovisad i jordeboken». Se ock NJA 1928 s. 463; 1934 s. 15; 1935 s. 195.

derättshavarens död, är efterlevande make, bröstarvinge eller adoptivbarn berättigad utöva lösningsrätten, varom ansökan skall göras inom 90 dagar från dödsfallet. Rörande den ekonomiska uppgörelsen gäller att nyttjanderättshavaren skall erlägga betalning för värdet av marken och de byggnader som tilläventyrs tillhöra jordägaren, 4 §.

Frågan om lösningsrättens utövande anhängiggöres av nyttjanderättshavaren genom ansökan hos länsstyrelsen. Om denna myndighet icke finner uppenbart, att lösningsrätt är utesluten, föranstaltas om lantmåteriförrättning, vid vilken avgörande träffas såväl rörande sökandens rätt att inlösa området som angående löseskillingen och områdets gränser. Dock äro förrättningsmännen ej behöriga att pröva frågan huruvida nyttjanderätten förverkats. Sådan invändning från jordägarens sida skall hänskjutas till domstol, 8 §. Där lösningsrätt befinnas föreligga, skall området beskrivas och kartläggas enligt reglerna för avstyckning. Talan mot förrättningen må fullföljas till ägodelningsrätten. Fastigheten övergår gravationsfri till nyttjanderättshavaren. Särskilda föreskrifter äro meddelade till skyddande av inteckningshavares intressen i köpeskillingen.

C. Legal förköpsrätt

Enligt svensk rätt kan ett avtal om förköpsrätt till fastighet icke med bindande verkan slutas. Ifall en säljare av fast egendom skulle betinga sig att framdeles, när fastigheten på nytt försäljes, göra gällande förköpsrätt, dvs. rätt att övertaga fastigheten i köparens ställe och på de villkor som denne avtalat med säljaren, skulle ett sådant förbehåll anses stridande mot grundsatsen i JB 1: 2. Förköpsklausulen skulle alltså bli oförbindande såsom innebärande ett otillåtet villkor²⁰². Ett fristående avtal om stiftande av en förköpsrätt kan inte tillerkännas större verkan än en förköpsklausul i ett köpavtal²⁰³.

I utländska rättssystem äro avtal om förköpsrätt ofta medgivna. Den svenska lagberedningen har i sina förslag till revision av jordabalken förordat införande av förköpsrätt såsom rättsinstitut.

Såsom nyss antyddes karakteriseras förköpsrätten dels därav att den förköpsberättigade inte kan återförvärva fastigheten vid annat tillfälle än när den av ägaren förytttras, dels därav att fastigheten då

²⁰² NJA 1900 s. 273.

²⁰³ Förslag t. JB III (1909) s. 194; NJA 1908 s. 347.

får övertagas av den förköpsberättigade för det pris som betalats mellan ägaren och köparen. På grund av dessa moment i förköpsrätten är denna mindre oläglig för fastighetens ägare än en stipulerad återköpsrätt, som tilläventyrs kan utövas oaktat ägaren inte haft för avsikt att göra sig av med egendomen eller utan hänsyn till ägarens förväntningar i fråga om köpeskillingen.

Enligt tankegången i 1909 års förslag skulle förköpsrätt komma till praktisk användning främst när stat eller kommun säljer jord till enskilda. Genom en klausul om förköpsrätt skulle två skilda intressen kunna tillgodoses, allt efter omständigheterna. Dels kunde möjlighet skapas för stat eller kommun att en gång återförvärva jord som behövdes för något allmänt ändamål. Men dels och framför allt kunde stat eller kommun genom förköpsrätten ingripa när fastigheten såldes till någon som ämnade använda den för helt annat ändamål än som varit avsikten vid den ursprungliga försäljningen till enskild köpare. Förköpsrätt skulle enligt förslaget kunna stipuleras också t. ex. av ett industriföretag som ville överlåta mark för bostäder åt arbetarna men önskade förebygga att fastigheterna senare komme i utomstående personers ägo.

Emellertid ha dessa förslag ännu inte genomförts och rättsläget är alltjämt detsamma som tidigare. Men förköpsinstitutet har införts i svensk rätt såsom legal förköpsrätt.

Bland reglerna för de s. k. sociala arrendena i nyttjanderättslagens arrendekapitel ingår stadgandet att arrendator, när den arrenderade fastigheten försäljes, åtnjuter förköpsrätt, 2 kap. 57 §. I anslutning härtil har förköpsrätten närmare reglerats i lag ²²/12 1943 om arrendators förköpsrätt. Enligt denna lag må alltså arrendatorn lösa till sig fastigheten till det pris som köparen utfäst. Han har att instämma köparen till rätten inom tre månader från det lagfart söktes å dennes fång samt inom samma tid göra anmälan hos inskrivningsdomaren för talans antecknande i fastighetsboken. Förköpsrätten må ej utövas när köparen är en nära anhörig till säljaren: make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller säljarens syskon. Inte heller äger förköp rum ifall fastigheten säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder eller om viss lott i fastigheten säljes till någon som förut var delägare i densamma. Förköpsrätten får ej utövas då fastigheten säljes å exekutiv auktion och under viss förutsättning ej heller då kronan köper fastigheten för främjande av jordbrukets yttre rationalisering.

Tidigare har enligt en lag ³⁰/6 1947 gällt även en förköpsrätt för kronan såsom ett led i den allmänna jordbrukspolitik. Denna lag

avskaffades emellertid i samband med tillkomsten av 1955 års provisoriska jordförvärvslag. Kronans markförvärv i syfte att främja jordbrukets yttre rationalisering ske numera bl. a. enligt 1965 års jordförvärvslag (se ovan § 12 under IV).

En förköpsrätt av nytt slag har införts genom förköpslagen ^{8/12} 1967 som trätt i kraft ^{1/1} 1968 ^{203a}. Ändamålet med denna lag, som medger förköpsrätt för kommun i vissa fall, är tvåfaldigt. Lagen är dels ett led i senare tiders strävanden att motverka prisstegring på byggnadsmark och förhindra värdestegringsvinster, som ansetts oförtjänta, dels ett medel för kommunerna att genom markförvärv säkerställa att mark för tätbebyggelse görs tillgänglig på skäliga villkor. Tanken är att om genom kommunala initiativ med stöd av lagen balansen mellan tillgång och efterfrågan på bebyggelsemark förbättras, detta i sin tur kommer att dämpa prisstegringen på mark.

Enligt förköpslagen har kommun förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning (t. ex. trafikled eller allmän plats). Rätten får utövas om egendomen helt eller delvis är belägen inom kommunens eget område eller inom det kommunblock som kommunen eller dess huvuddel tillhör. Om egendomen helt eller delvis ligger inom annan kommun, krävs för förköpsrätt samtycke av denna kommun. Vissa undantag äro stadgade i 3 §. Förköpsrätt får sålunda ej utövas, om den sålda fastigheten eller, när försäljningen avser flera fastigheter, envar av dem har en ägovidd som understiger 3000 kvm och ett värde som är lägre än 200.000 kr. samt i allmänhet inte om försäljningen sker från staten och vidare inte heller om staten eller landskommun är köpare. Försäljning till nära anhörig och försäljning på exekutiv auktion äro också fritagna. Slutligen får förköp ej heller ske, om försäljningen avser endast andel av fastighet och köparen redan äger annan andel, som förvärvats på annat sätt än genom gåva. Sistnämnda förbehåll har gjorts för att hindra att lagen kringgås på så sätt att köpet göres förköpsfritt genom att köparen först får en mindre andel av fastigheten i gåva. En fastighetsägare kan skaffa sig visshet huruvida kommunen har för avsikt att utöva förköpsrätt beträffande hans egendom genom att skriftligen erbjuda kommunen att till bestämt pris och på i övrigt angivna villkor förvärva egendomen; om kommunen avböjer erbjudandet eller ej svarar inom tre månader, får förköpsrätt inte utövas vid försäljning inom två år,

^{203a} Se betr. 1967 års lag prop. nr 90 till 1967 års RD.

såvida ej priset då är lägre eller villkoren i övrigt avsevärt ogynnsammare för ägaren.

Förköpsrätten innebär att kommunen får förvärva den egendom köpet avser från säljaren på de villkor som avtalats mellan denne och köparen. Kommunen löser alltså inte egendomen från köparen utan inträder i dennes ställe i köpeavtalet med säljaren. Förköpsrätt utövas genom att kommunen underrättar säljare och köpare om beslut att utöva rätten samt anmäler detta beslut till inskrivningsdomaren med företeende av bevis om underrättelserna. Allt detta skall ske inom tre månader från det köparen sökt lagfart eller förvärvstillstånd enligt 1916 eller 1965 års förvärvslag. Om säljaren eller köparen innan lagfarts- eller tillståndsansökning gjorts anmäler köpet för kommunen, räknas tremånaderstiden i stället från det anmälan gjordes. Om säljaren eller köparen inom viss tid bestrider att förköp får ske, måste kommunen söka tillstånd till förköpet hos Kungl. Maj:t. Beträffande denna tillståndsprövning är föreskrivet (9 §), att tillstånd skall vägras i vissa fall, bl. a. om det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. Såsom exempel på fall, där denna obillighetsregel kan få tillämpning nämnes i motiven till lagen att en personlig gemenskap föreligger mellan säljare och köpare även utanför området för släktköpsregeln eller att priset mellan säljare och köpare bestämts lägre än om det skett efter marknadsmässiga grunder. Kungl. Maj:ts prövning, om sådan begäres, avser alltså icke förköpets laglighet i alla avseenden. Andra än de särskilt angivna ogiltighetsanledningarna kan underställas domstols prövning liksom tvister i övrigt om förköp.

Sedan kommunens beslut om förköp vunnit laga kraft samt tillstånd till förköp givits eller tiden för bestridande gått till ända utan att bestridande gjorts, är förköpet fullbordat. En konsekvens av lagen är att köp av fast egendom för sin giltighet är beroende av att förköp ej sker. Vid all försäljning måste alltså särskilt undersökas om förköp är uteslutet eller om sådant kan komma till stånd. I sistnämnda fall hålles köpet svävande tills det blivit avgjort om förköp skall ske eller ej. Så länge förköpsfrågan ej är avgjord kan lagfart för köparen ej meddelas. Men om lagfart av misstag skulle ha beviljats, har därmed förköpsrätten gått förlorad.

§ 19. ÅTERKÖPSRÄTT

Grundsatsen att förbehåll ej må träffas vid överlåtelse av fast egendom angående rätt för överlåtaren att återköpa egendomen — se ovan § 13 — modifierades genom särskild lagstiftning om återköpsrätt, lag d. 20/6 1924 om återköpsrätt²⁰⁴, vilken upphävts genom lag 29/11 1968 men likväl intill 1/1 1974 gäller beträffande redan bestående återköpsrätt.

I annat sammanhang har redogjorts för de skäl som föranlett 1810 års förordning angående förbud mot återköpsklausuler. När i senare tid fråga uppkommit om lättande av detta förbud har motivet närmast varit att bereda stat och kommun ökade möjligheter att inverka på försålda fastigheters framtida användning. Även andra skäl kunde motivera undantag från den allmänna regeln i JB 1:2, andra st., exempelvis önskemålet att förebygga prisstegring och spekulation i mark som stat eller kommun avhänder sig i syfte att främja bostadsbebyggelse av viss karaktär. Ett skäl för införande av möjlighet till återköpsrätt skulle också kunna vara att bevara åt samhället den framtida värdestegringen av vissa områden sedan dessa avhänkts till enskilda. Dessa eller andra syften med en återköpsrätt kunna vinnas även på andra vägar. I stället för att med äganderätt överlåta mark under förbehåll om återköpsrätt kunna stat och kommun i vissa fall välja metoden att upplåta mark med tomträtt. Det kunde ock tänkas att nya former av stadgad besittningsrätt infördes varigenom äganderätten bevarades åt det allmänna. Överhuvud har behov uppstått av upplåtelseformer som intaga en mellanställning mellan vanlig äganderätt och vanlig nyttjanderätt och som äro bättre ägnade att tillgodose både det allmännas intresse av viss kontroll över fastighetens framtida öden och jord-innehavarens intresse av en tryggad besittning, som tillika garanterar honom frukterna av hans å jorden nedlagda arbete och kostnader.

Återköpsrätt enligt 1924 års lag fick förbehållas endast vid försäljning av fastighet som tillhörde kronan, kommun eller municipalsamhälle eller eljest var i allmän ägo. Återköpsrätten skulle intecknas inom den i JB 11 : 2 stadgade tid efter det lagfart meddelats å köparens fång. Skedde ej detta var återköpsrätten förfallen.

Återköpsrätten må utövas endast i vissa i lagen noggrant angivna fall. Löseskillingen skall fastställas efter värdering.

²⁰⁴ Jfr 1947 års fsl. t. JB I 6 kap. med motiv.

Kap. III. *Gemensam äganderätt och ofullständig äganderätt*

§ 20. SAMFÄLLIGHETER OCH SAMÄGANDERÄTT

I. Äganderätt till fastighet kan tillkomma flera personer gemensamt, varvid nödvändigtvis varje ägares förfoganderätt över egendomen är begränsad av hänsyn till övriga delägares legitima intresen. Rättsreglerna för sådan gemensam egendom växla med hänsyn till såväl grunden för rättsförhållandets uppkomst som den samfällda egendomens art. Enligt svensk rätt förekomma sålunda flera typer av gemensam äganderätt till jord. En av dessa typer framgår av 1904 års lag om samäganderätt vars innehåll återgivits i det föregående, se Del I § 21. Föremål för sådan rätt — som här i överensstämmelse med terminologin i nämnda lag må betecknas såsom *samäganderätt* — kan vara ej blott lös sak utan även fastighet. Vid sidan av denna samäganderätt förekommer ock en gemensam jordäganderätt av annan typ, en samfälld äganderätt till oskiftad mark, tillhörande samtliga eller vissa fastigheter i ett skifteslag. Man använder i dessa fall ofta beteckningen *samfällighet*. Bestämmelser om delägarnas rätt i avseende å dylika samfälligheter finnas i byggningsbalken i 1734 års lag och i ett flertal speciella lagar från senare tid¹. Syftet med de tidigare rättsreglerna har varit framför allt att ordna delägarnas befogenheter i avseende å den samfällda markens nyttjande. Då emellertid dessa äldre regler varit ofullständiga och i många fall försvårat en rationell förvaltning av samfällighet, ha de kompletterats eller ersatts av nyare lagstiftning. Därvid har eftersträfvats att underlätta en förvaltning av samfälligheterna i delägarnas gemensamma intresse.

Vill man i korthet karakterisera de bägge typerna av gemensam äganderätt, kan man säga att samäganderätt enligt 1904 års lag har en mera individualistisk karaktär än den andra typen, i det varje enskild delägare dels kan fritt förfoga över sin andel i egendomen, dels kan påfordra försäljning av den gemensamma egendomen. Det har icke funnits någon särskild anledning för lagstiftaren att förebygga upplösning av ifrågavarande slag av äganderätts-gemenskap. Samäganderättslagen är nämligen tillämplig i sådana fall då gemenskapen i äganderätt uppkommit mera tillfälligt, t. ex.

¹ Ang. reglerna i 1734 års lag se *J. Serlachius Om samäganderätt i 1734 års lag* i FJFT 1890; *Wrede-Caselius* § 20.

då en fastighet tillfallit flera personer genom gåva eller testamente eller vid arvskifte eller då en fastighet inköpts av flera tillsammans, utan att ett verkligt bolagsavtal träffats.

En samfällighet åter har ofta sitt ursprung i äldre rättsförhållanden i det skogar och andra ägor, som ej utgöra odlad mark och som ägts av bydelägarna gemensamt, bibehållits oskiftade. Samfälligheter kunna ock ha modernt ursprung i det ett område vid skifte eller eljest avsatts såsom gemensamt för flera fastigheter av hänsyn till fastigheternas varaktiga behov eller intressen, vare sig dessa intressen skola tillgodoses genom samfällighetens direkta nyttjande av delägarna eller tillika genom dess förvaltning i vinstsyfte. En upplösning av gemenskapen kan ofta vara mindre önskvärd ur allmän synpunkt och har ansetts icke böra särskilt främjas eller underlättas. De samfälliga ägorna utgöra i regel icke en rättsligt självständig fastighet. Den andel i samfälligheten, som tillkommer viss fastighet, kan därför i allmänhet icke för sig disponeras genom försäljning, inteckning eller annorledes². Samfälligheten kan dock enligt reglerna för skifte upplösas genom utbrytning av delägarnas lotter, varefter sålunda utbruten mark eventuellt kan genom särskild förrättning avstyckas till självständig fastighet och försälas. Vad beträffar beslut rörande förvaltningen av samfällig äga har i senare lagstiftning icke såsom i fråga om samäganderätt medgivits varje delägare vetorätt. Lagstiftaren har ersatt enhällighetsprincipen med bestämmelse om beslut genom majoritet eller ock om rätt för myndighet att förordna i saken.

II. Angående den typ av gemensam äganderätt till jord, som betecknats såsom samfällighet, finnas åtskilliga både äldre och nyare lagbestämmelser, vilka dock äro att hänföra till den speciella privaträtten och här endast skola i korthet omnämnas. För vissa slag av samfällig jordegendom innehåller 1734 års lag bestämmelser om delägars rätt att nyttja egendomen. Huvudstadgandet förekommer i BB 10: 1 där det föreskrives att i oskift skog och mark alla jordägare i by må taga torv, näver, ved, timmer, gårdsel, löv och annat, som erfordras till husbehov. I 11 kap. BB meddelas vissa bestämmelser om delägars rätt till bete å samfällig mark och i 12 kap. om rätt att släppa svin i samfällig ollonskog. Även några andra lagrum i

² Denna allmänna regel — för vilken finnes stöd i flera domar av högsta domstolen, se t. ex. *Undén* Kommentrar vid § 5 — kan dock ej undantagslöst upprätthållas. Jfr NJA 1936 s. 235; 1938 s. 1 samt *Holmbäck* i SvJ 1939 s. 59; *Rodhe* s. 224.

byggningsbalken såsom 3 och 19 kap. kunde här anföras. Detaljföreskrifter om nyttjande av samfälliga ägor ha tidigare lämnats i särskilda »byordningar», för vilka givits normerande regler i ett K. Br. d. 20/2 1742 med »projekt till byordning»³. Sådana byordningar skulle av delägarna i en by antagas och därefter fastställas av myndighet (rätten eller KB). Alltjämt kunna byordningar vara gällande, se lag om bysamfälligheter 16 §⁴. Angående nyttjandet av samfällig skogsmark föreskrives i 1805 års KF om skogarna i riket, § 21, i anslutning till byggningsbalkens ovan anförda bestämmelser, att jordägare i oskiftad skog äga sinsemellan överenskomma om skogens nyttjande så till husbehov som avsalu men att utan sådan enhällig överenskommelse ej något av oskiftad skog må av bole föras eller åt annan säljas eller upplåtas.

Först på 1900-talet ha de viktiga frågorna om samfälliga ägors förvaltning vid bristande enighet mellan delägarna vunnit en ändamålsenlig lösning genom lagstiftning. Man började med bestämmelser för vissa landsändar och vissa kategorier av samfälliga skogar. Sålunda utfärdades föreskrifter om »samfälliga husbehovsskogar» i Västerbottens och Norrbottens läns lappmarker, om »vissa samfälliga skogsmark» inom Kopparbergs län, om »allmänningsskogar» i Västerbottens och Norrbottens län. En mer omfattande lagstiftning föreligger i 1952 års lag om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna, vilken är tillämplig å områden som avsatts till »besparingsskog» vid storskifte i Kopparbergs och Gävleborgs län eller till allmänning vid avvitring i Västerbottens och Norrbottens län. En grupp för sig utgöra *häradsallmänningarna*, vilka enligt lag 18/4 1952 förklarats tillhöra ägare av i mantal satta eller därmed likställda fastigheter inom området. Den gamla striden om äganderätten till häradsallmänningarna är alltså numera avgjord. Lagen innehåller utförliga regler om förvaltningen av dessa samfälligheter. Beslutanderätten i frågor rörande häradsallmänning utövas av allmänningstämman och allmänningsstyrelsen såsom organ för allmänningsslaget. I 1926 års jorddelningslag ha bestämmelser givits i syfte att vid jorddelning främja avsättande av skogsbärande eller till skogsbörd tjänlig mark till *gemensamhetsskog* för att till delägarnas gemensamma nytta förvaltas enligt bysamfällighetslagen, se JDL 10: 5.

³ En särskild byordning, antagen av allmogen i Gestrikland, Helsingland, Medelpad och Ångermanland, stadfästes 1758.

⁴ NJA 1885 s. 112; 1889 s. 351; 1919 s. 221.

I särskilda avseenden ha delägares befogenhet i avseende å samfällid mark bestämts genom lagstiftningen angående vattenrätt, fiske, jakt, vägar, kreatursbete, stängsel m. m. Några exempel från dessa speciallagar må här anföras. Vattenlagen anger under vilka förutsättningar ett strömfall, som tillhör oskift by eller annan samfällid mark eller som vid skifte av samfällighet ej ingått i skiftet, må av delägare tillgodogöras, VL 2:7. Rätten till fiske i gemensamt fiskevatten behandlas i 1950 års lag om rätt till fiske, 24 §, och 1960 års lag om fiskevårdsområden ⁵. Angående jakt å samfällida ägor stadgas i 1938 års lag om rätt till jakt, att delägarna må för eget behov utöva jakträtt. Finnas särskilda föreskrifter om samfällighetens förvaltning, äga delägarna i enlighet därmed träffa bestämmelse även om jakträttens tillgodogörande för gemensam räkning. I andra fall tillämpas de regler för besluts fattande m. m. som finnas i bysamfällighetslagen. Angående samfällid tångtäkt å havsstränderna i riket äger länsstyrelsen, därest delägarna ej kunna sänjas, utfärda bestämmelser, KK ⁸/₆ 1866.

En allmän, för hela landet gällande lagstiftning angående förvaltningen av de samfälligheter, vilka ha sitt ursprung i bygemensamheten eller äro med bysamfälligheter likställda, har tillkommit med lag ¹³/₆ 1921 om förvaltning av bysamfälligheter ⁶.

Bysamfällighetslagens regler om förvaltningen äro av subsidiär art, i det de skola tillämpas endast om andra författningsbestämmelser ej finnas eller om delägarna ej enas om användningen eller tilgodogörandet av den samfällida ägan, §§ 2, 16 ⁷. Dock undantränger bysamfällighetslagen reglerna i BB 10—12 kap. med därtill sig anslutande bestämmelser i KF ¹/₈ 1805 om skogarna i riket.

I den mån tillämpning av förstnämnda lag ej påkallas och genomföres, äro emellertid de sistnämnda reglerna alltjämt tillämpliga.

Enligt bysamfällighetslagen kan enskild delägare påkalla sammanträde mellan delägarna för avgörande om samfällighetens disponerande. Beslut träffas med kvalificerad majoritet, olika för olika fall. Därvid kan ifrågakomma dess ställande under förvaltning för gemensam räkning enligt särskilt reglemente vilket underställes pröv-

⁵ Prop. 1950:60 samt motiven s. 96 f.

⁶ Se Betänkande med förslag till lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällida ägor och rättigheter (1918).

Ang. vissa frågor om bysamfällighetslagens omfattning jfr *Rodhe* s. 283 ff. samt NJA 1948 s. 337.

⁷ Om innebörden härav jfr NJA 1950 s. 111.

ning av rätten. Men beslutet kan även avse den samfällda ägens brukande av delägarna gemensamt eller dess utlegande eller avyttrande. Även en annan utväg för anordnande av särskild förvaltning är i lagen anvisad. På begäran av delägare kan rätten förordna god man att omhändertaga ägens förvaltning, om sådan åtgärd ej finnes olämplig eller överflödig. Godmansförvaltning är avsedd att komma till användning, om endast två delägare finnas och de ej kunna annorledes enas om förvaltningen samt eljest om erforderlig majoritet för andra åtgärder ej kan vinnas. Godmansförvaltningen är ordnad i huvudsak, men ej helt och hållet, enligt grundsatserna i samäganderättslagen.

III. Vad angår den andra huvudtypen av gemensam äganderätt till jord, samäganderätt, har nyss framhållits att 1904 års lag om samäganderätt är tillämplig, när gemenskapen i äganderätt uppkommit genom gåva eller testamente eller när vid arvskitte fastighet tilldelats flera arvingar gemensamt eller när eljest egendomen förvärvats av flera tillsammans utan att bolagsavtal föreligger⁸. Från lagens tillämplighet ha ovan angivna samfälligheter uttryckligen undantagits. Lagen är sålunda enligt 19 § ej tillämplig i fråga om ägor, som vid skifte blivit undantagna för delägarnas allmänna behov, ej heller — med visst undantag — i andra fall då vissa ägor äro samfällda för flera fastigheter som i övrigt ha sina ägor åtskilda genom skifte eller eljest. Undantaget avser samfälld mark, som varit anslagen till ständigt ryttare-, soldat- eller båtsmanstorp. Att samäganderättslagen gjorts tillämplig å ägor av sistnämnda kategori, vilka med hänsyn till gemenskapens uppkomst eljest skulle betraktas såsom samfälligheter, har sin grund i en önskan hos lagstiftaren att underlätta försäljning av dylika torp. Från lagens område undantages ock uttryckligen oskiftat fiskevatten.

Angående förvaltning av fastighet under samäganderätt och upplösning av gemenskapen gälla i huvudsak samma regler som i fråga om lös egendom. I regel fordras sålunda enhällighet bland delägarna för rättslig disposition rörande fastigheten i dess helhet eller för vidtagande av åtgärd rörande dess förvaltning⁹. Däremot äger varje delägare rättsligt förfoga över sin lott i fastigheten genom överlåtelse, inteckning eller annorledes. Att märka är härvid den viktiga grundsatsen att beträffande rättsliga dispositioner över kvotdel i fastighet gälla samma regler som för dylika förfoganden över hel

⁸ Se Del I § 21. SvJ 1947 rf s. 6.

⁹ Del I § 21, V och NJA 1942 s. 494. Jfr ock NJA 1937 s. 363.

fastighet. En kvotdel i fastighet behandlas såsom fast egendom enligt de bestämmelser som meddela skilda regler för fast och lös egendom¹⁰. Detta gäller givetvis såväl för andel i stadsfastighet som för andel i lantfastighet. För den händelse oenighet uppstår mellan delägarna anvisar lagen två utvägar: godmansförvaltning eller ock upplösning av gemenskapen genom fastighetens försäljning å auktion för gemensam räkning¹¹.

Lagen innehåller dock några specialregler angående fastighet. Medan försäljning angives såsom det ordinära sättet för upplösning av gemenskapen, vare sig objektet är lös egendom eller fastighet, föreskrives tillika att en direkt delning av fastigheten mellan delägarna, när en sådan kan komma till stånd genom laga skifte, föredrages framför försäljning, ifall yrkande om skifte framställles i behörig tid, 7 §. Skall försäljning enligt beslut av rätten ske å offentlig auktion — vilken auktion väl att märka icke har karaktär av exekutiv och sålunda ej heller medför sådana verkningar i avseende å inteckningar i fastigheten, som inträda vid exekutiva auktioner — skall rätten alltid föreskriva ett minimipris därest någon av delägarna i fastigheten är omyndig, 9 §. Däremot fordras icke för försäljningen jämväl förmynderskapsdomstolens samtycke, 19 § tredje st. Försäljning för lägre pris än minimipriset får ej ske utan att den omyndiges andel varder betald efter minimipriset, 12 §. En speciell föreskrift gäller ock för försäljning av fastighet, när någon andel är särskilt intecknad. Om den på sagda andel belöpan- de delen av den bjudna köpeskillingen icke täcker särinteckningarna i andelen, må anbudet ej antagas utan medgivande av de övriga delägarna. Köparen kan nämligen å köpeskillingen avdraga beloppet av intecknad gäld, och är en andel intecknad för mera än sin del i köpeskillingen, måste följaktligen övriga delägare vid likviden vidkännas avdrag å sina andelar av köpeskillingen. Ehuru de givetvis vore berättigade att av den särintecknade andelens ägare utkräva vederlag för sådant avdrag, kunde denna möjlighet vara av mindre praktiskt värde på grund av sistnämnde ägares bristande solvens. Emellertid har lagen icke förebyggt den olägenheten att en delägare avsiktligt försvårar försäljningen av den gemensamma fastigheten genom att uttaga särinteckningar i sin andel till högre belopp än som motsvarar andelens verkliga värde¹².

¹⁰ Winroth Sv. C. II s. 114 ff.

¹¹ NJA 1940 s. 82.

¹² Se *Köersner* Om de föreslagna reformerna av vårt lagfarts- och intecknings- väsen s. 145 ff.

Den sist behandlade regeln saknar tillämplighet, när den samfällda fastigheten utgöres av mark, som varit anslagen till ständigt ryttare-, soldat- och båtmanstorp. Detta sammanhänger med de särskilda regler, som gälla sådana fastigheters ansvar för gemensamma in-teckningar.

§ 21. FIDEIKOMMISS¹³

I. Såsom en mellanform mellan typisk äganderätt och en mera begränsad »besittningsrätt» ter sig rätten till fideikommissfastighet. Varje innehavares förfoganderätt över en sådan fastighet är begränsad genom fideikommissförordnandet¹⁴. Därmed åsyftas ett testamenteriskt förordnande enligt vilket en viss för framtiden gällande successionsordning föreskrivits beträffande fastigheten. Då denna successionsordning vanligen anknyter till en viss släkt, inom vilken fastigheten alltså skall bevaras och gå i arv, talar man ofta om »familjefideikommiss». Termen fideikommiss betecknar dels rättsinstitutet (»stiftelsen»), dels det särskilda förordnandet, dels slutligen den fastighet, som är föremål för den föreskrivna successionsordningen.

Såsom framgår av namnet har detta institut vissa romersk-rättsliga anor¹⁵. Det typiska fideikommisset sådant vi känna det t. ex. i svensk rätt har dock endast ringa likhet med de romerska reglerna om fideikommissum. Familjefideikommisset uppkom under medeltiden i Spanien såsom ett länsrättsligt institut och överfördes sedan till övriga europeiska länder¹⁶. I Sverige torde familjefidei-

¹³ Lagberedningens förslag till revision av ärvdabalken III s. 87 ff.; *Walin* Kommentar till ärvdabalken I (1963); *Sandström* Promemoria ang. avveckling av bestående fideikommiss SOU 1935:50; *Zetterberg* Riktlinjer för en avveckling av fideikommissen i Festskrift för Ekeberg (1950); Fideikommissutredningens bet. SOU 1959:40.

¹⁴ Fideikommiss kan förekomma även i lös egendom. Se numera dock förbudet mot nya fideikommissförordnanden av denna art i 1930 års lagstiftning.

¹⁵ Fideikommissum var ett förordnande varigenom testator anmodade arvingen att överlämna viss egendom till annan. Ett dylikt förordnande som icke skedde i den för legat stadgade formen medförde icke någon rättslig skyldighet för arvingen och därför kunde testator endast göra det till en hederssak — därav termen »fideikommissum» — för arvingen att uppfylla hans önskan.

¹⁶ Se t. ex. *Platou* Norsk arveret (1910) s. 132 ff.; Lagb:s förslag till lag om testamente s. 89.

kommisset närmast ha inkommit från Tyskland under 1600-talet¹⁷. Såsom en äldre inhemsk förebild inom länsväsendet kan förlänandet av ärftliga grev- och friherrskap betraktas. Genom fideikommissstiftelser skulle främjas »familjens heder och konservation» såsom det hette i 1686 års testamentsstadga. I 1734 års lag förekom ingen annan reglering av fideikommissinstitutet än en otydlig hänsyftning därå i medgivandet i 16: 1 ÄB att upprätta testamente »med eller utan villkor»¹⁸. Ehuru det rått delade meningar om hur denna lagens knapphändighet eller tystnad borde tolkas, har ett icke ringa antal fideikommiss blivit stiftade efter lagens tillkomst. Vid tiden för lagstiftningen om avveckling av fideikommissen fanns i Sverige omkring 180 fideikommiss, varav 125 i fast egendom.

Fideikommiss i fast egendom avlystes för framtiden genom en lagstiftning vartill initiativet togs av 1810 års ständer, förordningen d. 27/4 1810, innefattande tillägg till ÄB 16: 1¹⁹. Härigenom upphörde rätten att stifta nya fideikommiss i fast egendom på evärdlig tid. Inrättande av fideikommiss i lös egendom förbjöds genom 1930 års testamentslag. Den framtida successionen skulle kunna regleras endast så långt att testamentstagaren och dennes närmaste efterträdare utsåges. Men 1810 års lagstiftning innebar ingen avveckling av redan bestående fideikommiss. Genom 1930 års testamentslag 1 kap. 2 § — numera 9 kap. 2 § nya ÄB — samt lag om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda av 1930 ersattes ÄB 16:1 i dess genom 1810 års förordning givna avfattning med ändrade bestämmelser.

II. Sedan lång tid tillbaka har utredningar företagits rörande sättet för avveckling av bestående fideikommiss i fast egendom. Slutligen kunde en proposition 1963 underställas riksdagen med förslag till lag om avveckling av fideikommiss. Lagförslaget blev i allt väsentligt och utan meningsskiljaktigheter²⁰ antaget. Lagen trädde i kraft 1/2 1964.

Fideikommiss i fastighet skall upphöra när nuvarande innehavare avlider. Egendomen skall då fördelas så att den närmaste efterträdaren till den avlidne enligt fideikommissurkunden erhåller

¹⁷ *Bergman* Testamentet i 1660-talets rättsbildning s. 96. Jfr *Knut Olivecrona* Testamentsrätten s. 433; *Holmbäck* Om 1686 års testamentsstadga s. 71.

¹⁸ *Olivecrona* a. a. s. 435.

¹⁹ Angående bakgrunden till 1810 års jordrättsliga lagar se bl. a. Lagberedningen a. a. s. 94 f.; *Malmström* Till frågan om villkor vid fastighetsköp I, Kap. I och III, och *Sandström* s. 2 f.

²⁰ En kortfattad redogörelse i Sv.J. 1964 s. 129.

hälften, medan arv och testamente tagas i återstoden efter vanliga regler. Till avvecklingen medverkar en särskild nämnd, fideikommissnämnden. I rena undantagsfall kan Kungl. Maj:t förordna att fideikommiss tills vidare skall få bestå och det kommer alltså möjligen även framdeles att finnas ett litet antal fastigheter för vilka en särskild succession i äganderätt är gällande i enlighet med en fideikommissurkund.

Förordnanden av denna innebörd skall gälla tills vidare.

Om intressenterna ej vill hålla egendomen samlad kan det allmännas intresse av att större jord- och skogsegendomar ej splittras tillgodoses genom inlösen från statens sida. En inlösningsrätt föreligger också ifall det befinnes önskvärt att bevara samlingar av särskilt kulturhistoriskt värde. De skatterättsliga problemen har reglerats i olika författningar.

Vad angår gränsen mellan otillåtna fideikommiss och tillåtna förordnanden till förmån för vissa »efterarvingar», framhölls under förarbetena till avvecklingslagen som en svårighet likheten mellan fideikommiss och somliga familjestiftelser. I samband med lagrådsremissen uttalade härom departementschefen att lagen skall tillämpas även på förordnanden i vilka såsom formell ägare till egendomen insatts institution eller inrättning, därest förmån ur egendomen under obegränsad tid skall utgå enligt mekaniskt verkande regler som instiftaren uppställt och under förutsättning tillika att det väsentliga syftet med förordnandet är att tillgodose en kedja av släktingar. Däremot skall lagen icke tillämpas på exempelvis en stiftelse, vars avkastning skall utdelas inom viss släkt efter behovsprövning eller under begränsat antal år tillfalla någon av viss släkt. Vederbörande riksdagsutskott fann det i det närmaste ogörligt att i en uttömmande och kortfattad lagtext närmare ange vilka stiftelser som falla inom lagens tillämpningsområde.

En innehavare av fideikommiss är icke befogad att avyttra eller med gäld belasta fastigheten eller att eljest förfoga över densamma så att efterträdarens intressen lida intrång. I den mån icke lagstiftningen om arrendeavtal eller annan särskild lagstiftning till annat föranleder eller en disposition, överskridande innehavarens allmänna behörighet, vidtagits efter Kungl. Maj:ts tillstånd, är en efterföljande fideikommissarie obunden av rättigheter som upplåtits av en föregående innehavare. Fideikommissfastigheten kan ej heller utmätas för gäld eller säljas i fideikommissariens konkurs, därest den icke häftar för in-teckning som tillkommit med K. Maj:ts tillstånd. Där-

emot kan fideikommissjord exproprieras och vara föremål för lösningsrätt t. ex. enligt ensittarlagen ²¹.

§ 22. OFRI TOMT I STAD ²²

I. Sedan medeltiden ha i städerna förekommit upplåtelser av ärftlig och till tiden obestämd besittningsrätt till tomt. I den enskilde innehavarens hand har sådan tomt betraktats såsom »ofri grund» eller »ofri tomt». Jorden har upplåtits av staden eller av någon kyrklig stiftelse. Sålunda disponerad jord har stundom varit stadens egen, stundom åter s. k. donationsjord, varmed avses jord som donerats av kronan till staden på sådana villkor att kronan alltjämt bevarat ett slags överäganderätt till jorden. I sistnämnda fall har alltså jorden även i stadens hand varit »ofri grund», nämligen i förhållande till kronan ²³.

Enligt praxis och föreskrifter för särskilda städer har såsom lega för besittningsrätten vanligen utgått en avgift, kallad tomtören. Denna avgift har fastställts av stadens myndigheter att gälla tills vidare och kunna ensidigt höjas eller sänkas ²⁴. Den har sålunda betraktats mera som en efter taxering fastställd grundränta än som en privaträttslig lega. Kronan hade enligt stadslagen rätt till hälften av alla stadens inkomster och däri innefattades tomtören. Genom privilegiebrev har kronan dock ofta efterskött denna sin rätt. I vissa städer har ock utgått såsom särskild avgift vid försäljning av ofri tomt $\frac{1}{30}$ av köpesumman, »trettiondepenningsavgift», att erläggas av säljaren. Om tomten var bebyggd, hade staden rätt att lösa den åter med byggnader vid försäljning. Ifall staden avstod härifrån skulle en avgift utgå till staden, »gårdaköpsavgift» ²⁵. När en obebyggd tomt skulle överlåtas på annan person, inhämtades tillstånd av magistraten.

²¹ Se 1, 13 och 14 §§ i nämnda lag. — Fideikommissfastighet är föremål för vissa föreskrifter i JDL 1: 17, 19: 25, 20: 10. Ang. konkurs jfr *Walin* s. 236.

²² Fsl. t. JB I (1905) Bil. II, innehåller en historisk redogörelse; se ock Kammarkollegii betänkande rörande den till städerna och Arvika köping av kronan donerade jord (1898); *Herlitz* Svensk stadsförvaltning på 1830-talet (1924); *Nothin* Städernas särskilda skyldigheter och rättigheter i förhållande till staten (1922); *Lagerroth* Indelnings- och grundskatteväsendets avskrivning (1927) s. 81 ff. *Prawitz* Tomter och stadsägor (2 uppl. 1954) s. 22 ff. Ett principuttalande av HD om innehavarens befogenheter förekommer i NJA 1942 s. 82.

²³ Fsl. t. JB I s. 358.

²⁴ A. a. s. 367. — Jfr *Prawitz* s. 27; NJA 1910 s. 659.

²⁵ *Prawitz* s. 27; bevillningsutsk. utl. 1947:33.

Stadens rätt till tomtören och dess lösningsrätt till byggnader vid försäljning av ofri tomt var alltså uttryck för dess äganderätt till grunden. Tidigt har uppkommit bruket att för försäljning av sålunda upplåten bebyggd tomt kräva iakttagande av samma regler som gällde för överlåtelse av äganderätt till jord. Köpebrev har upprättats och uppbud har skett, i syfte att staden eller eventuellt annan borgare än köparen, som kunde vara berättigad till ledig tomt, skulle kunna utöva lösningsrätt. Begagnades ej denna utfärdades fastebrev, vari dock erinrades om att tomten var ofri.

Det förekom under vissa tider att ofria tomter i stor utsträckning friköptes genom erläggande av en »friskilling» (jfr skatteköp av kronohemman). Om jorden var donationsjord, kunde dock staden ej medgiva friköp utan tillstånd av kronan.

II. Detta rättsinstitut reglerades icke närmare i 1734 års lag. En bestämmelse i JB 4:16 åsyftar ofri tomt, ehuru den har en vidsträcktare avfattning: »Köper man det, som å annans jord och grund i staden byggt är; då skall han det honom lagligen hembjuda.» En lösningsrätt i avseende å byggnader, som uppförts å ofri grund, tillerkändes alltså enligt detta lagrum staden såsom ägare av marken. Denna lösningsrätt kvarstår även efter hembudsskyldighetens upphävande, se ovan § 18.

Huruvida enskild innehavare av ofri tomt kunde vinna inteckning däri, ansågs oklart såväl efter 1734 års lag som efter 1818 års inteckningsförfordning. Genom en lagförklaring d. 18/12 1823 meddelades föreskrift att inteckning kunde äga rum i sådana å ofri grund i städerna belägna hus, byggnader och vattenverk, vilkas innehavare för besittningen av tomten erlade årlig tomtöresavgift och på grund därav icke kunde från tomten skiljas med mindre lösen för de därå uppförda byggnader till dem betalades. I 1875 års lagfartsförfordning § 1 intogs föreskrift om lagfart å ofri tomt av nyss angiven kategori, och genom 1895 års lag ang. vad till fast egendom är att hänföra förklarades sådan ofri tomt vara fast egendom, se ovan § 2. Därigenom likställdes denna ärftliga och till tiden begränsade besittningsrätt till tomt med äganderätt bl. a. i inskrivningshänseende. I samband med sistnämnda lags utfärdande uteslöts föreskriften i lagfartsförfordningen såsom överflödig.

Besittningsrätt till ofri tomt har icke varit underkastad den tidsbegränsning som under olika perioder varit gällande för vanliga nyttjanderätter. Dock har det å andra sidan icke med säkerhet stått städerna öppet att tillskapa nya besittningsrätter av denna typ sedan bestämmelser om maximitid för nyttjanderätts bestånd införts. En-

ligt lagberedningen ha städerna i fråga om jord, som ej har naturen av ursprunglig stadsjord eller donationsjord, varit underkastade samma villkor som enskilda vid upplåtelse av nyttjanderätt. I varje fall har i nyttjanderättslagens promulgationslag 5 § meddelats en uttrycklig bestämmelse i sådant avseende ²⁶.

Till ofri tomt av förevarande kategori räknas även tomtupplåtelser i Visby under formen av s. k. infäste, ehuru besittningsrätten är mindre tryggad ²⁷.

²⁶ *Skarstedt—Ekberg* Nya jordabalken (3 uppl. 1941) s. 214 ff. — Ang. överflyttande av egenskapen av ofri tomt till annan fastighet genom jordabyte, se FRK XXI s. 22 och XXXIII s. 21.

²⁷ *Skarstedt—Ekberg* a. a. s. 217 f. — Vad angår sådan ålderdomlig typ av besittningsrätt, som avses i vissa författningar anf. i lageditionen vid JB 4: 5, märkes att besittningsrätten ej betraktas såsom fast egendom enlig 1895 års lag. Se redogörelse i kronolägenhetskommisionens betänkande II (1920) s. 165 ff. och nedan § 25, II.

Sakregister

- Aktiebolags fastighetsförvärv 86, 88, 90.
aktsystem 122.
allmänningsskog 163.
alluvio 97.
andel i samfällighet 161.
arvejord 50, 147.
arvskifte 162, 165.
avlingejord 147.
avstyckning 9, 139.
avsöndring 9, 152.
avulsio 97.
avvittring 24.
- Besittningsförhållande 35, 135.
besittningskränkning 39.
besittningsrätt 43, 170.
besittningsskydd 39.
besparingsskog 163.
bodelning 123.
bulvanförhållande 96.
byggnad å ofri grund 5, 34.
byordning 163.
bysamfällighet 164.
byte 80, 108.
bärande träd 50, 52.
bördsrätt 147.
- Delad äganderätt 45.
delning av samfällid egendom 97, 162.
delägares rätt i samfällighet 161.
derivativt fång 76, 97.
dominium directum 45.
 plenum 45.
 utile 45.
dubbelöverlåtelse 98, 136.
dödförklaring 129, 140.
- Elektrisk ledning 30.
enskifte 8, 145.
enskilt vatten 25.
ensittarlagen 152.
eviktionsskyldighet 77.
- exekutiv auktion 91, 105, 139.
expropriation 61, 98.
extinktivt fång 76, 97, 141.
- Fastebrev 99.
fastighetsbegreppet 3.
fastighetsbok 37, 38, 120.
fastighetsindelning 3.
fastighetsköp enl. stadslagen 99.
fastighetsregister 15, 18, 84.
fideikommiss 43, 46, 167.
fiske (fiskeri) 5, 12, 26, 60, 164.
friköp enl. ensittarlagen 152.
frivillig auktion 104, 108.
frälsejord 43, 49.
frälseränta 4, 6, 43, 148.
främmande trosbekännares fastighets-
 förvärv 89.
fullmakt 109.
förbud mot fastighetsförvärv 85.
förförskottsprätt 156.
försäljning av fideikommiss 169.
försäljning av ofri tomt 171.
- Gemensamhetsskog 163.
gemensam äganderätt 161.
god man 166.
god tro 73, 134.
godtrosförvärv 136.
grannelagsrätt 63.
grundskatt 49.
gruva 6, 35, 58.
gränsbestämning i stad 27.
gräns mellan lantfastigheter 20.
gåva 79, 108, 115, 165.
- Hemman 12, 19.
hemmansklyvning 8, 24, 50.
hembudsskyldighet 148.
hemulsskyldighet 76, 83.
häradsallmänning 163.
hävd 70, 125.

- Immissioner 64, 67.
 infäste 172.
 inskrivning av rätt till fast egendom 36, 118.
 inskrivning av rätt till lös egendom 32.
 inteckning 36.
 inteckning i andel i fastighet 165.
 inteckning i fideikommiss 169.
 Jakträtt 60, 164.
 jordatal 7.
 jordavsöndring, se avsöndring.
 jorddelningsmål 81.
 jordebok 11, 119.
 jordregister 12, 19, 84, 122.
 juridisk persons fastighetsförvärv 87, 89.
 järnvägsfastighet 30.
 Klander 69, 128.
 koncession 67, 91, 96.
 konkurs 124.
 kronojord 49.
 kronopark 49.
 kungsådra 55.
 kungörelselagfart 133.
 kvotdel i fastighet 165.
 kyrklig jord 154.
 köp 97, 98.
 köpebrev 102.
 köpehandlings innehåll 105.
 köpekontrakt 102.
 Laga fasta 119.
 laga fång 97.
 laga skifte 8, 11.
 lagfart 36, 104, 118.
 lantmåteriförrättning 156.
 legalitetsprincipen 39.
 lex Boliden 91.
 litis-denuntiation 76, 83.
 lägenhet 12.
 lösningsrätt 147, 170.
 Mantal 7, 12, 19, 144.
 masteträd 50, 52.
 mineralfyndighet 58, 86.
 Nabos lösningsrätt 148.
 negativ bördsrätt 147.
 negatorisk äganderättstalan 72.
 nyttjanderätt 124, 152.
 nyttjanderättshavare 33, 82.
 Odaläga 144.
 oegentlig fastighet 4, 6.
 ofri tomt 170.
 ofullständig äganderätt 161.
 originärt fång 97.
 oskiftat fiskevatten 164.
 Regressanspråk 77.
 resolutiva villkor 111.
 restitution av besittning 39.
 ryttare-, soldat- och båtsmanstorp 165, 167.
 rågång 21, 145.
 rågångstvist 80, 145.
 Samfällighet 161.
 samfällid husbehovsskog 163.
 sammanläggning av fastigheter 11.
 samäganderätt 45, 161.
 sekundär gräns 21, 23.
 servitut 30, 124, 142.
 singularfång 133.
 skadestånd 68, 75, 117.
 skattejord 44, 49.
 skattetal 7.
 skifte av samfällighet 162.
 skifteslinje 23.
 skogsvårdslag 54.
 solskifte 7.
 specialitetsprincipen 39.
 stadgad åborätt 43, 51.
 stadsplan 17.
 stadsäga 16, 20.
 stadsägobok 18.
 storskifte 8.
 suspensiva villkor 111.
 sämjedelning 10.
 Tegskifte 7, 144.
 testamente 115, 165.
 tillhör till fastighet 28.
 tillhör till lösöre 29.
 tjugoårig hävd 35, 125.
 tomt 15.
 tomtbildningslängd 16, 18.

tomtbok 16, 17.
tomtindelning 17.
tomtkarta 27.
tomträtt 35, 160.
tomtöre 170.
tvesalu 70, 120, 136.
tvångsöverlåtelse 97.

Universalfång 133.
uppbud 119.
urfjäll 80, 143, 144.
urminnes hävd 141.
utflyttningstvång 8.
utfästelse att sälja och köpa 116.
utjord 80, 143.
utlännings fastighetsförvärv 86.
utsyningstvång 52, 53.

Vanhävd 59.
vattenfallsrätt 35.

vattenrätt 55, 164.
vattenverk 6, 13.
viderboendes lösningsrätt 148.
villkor vid överlåtelse 109.
vittnen vid fastighetsköp 107.
värja köp 76.

Åborätt 35, 43.
återköpsrätt 160.
återvinning 124.

Äganderättens begrepp 42.
äganderättens övergång 103, 111.
ägareförbehåll 34.
ägogräns 21, 28.
 i vattenområde 25.
ägstyckning 9, 21, 23.
ägotvist 72, 80.

Överlåtelse 96.

Innehåll

ALLMÄNNA FRÅGOR INOM FASTIGHETSRÄTTEN	1
§ 1. Fastighetsrätten	1
§ 2. Grunderna för fastighetsindelningen	3
§ 3. Ägogränser	21
§ 4. Tillbehör till fastighet	28
§ 5. Publicitetsprincipen	35
§ 6. Besittningsskydd	39
ÄGANDERÄTT	42
Kap. I <i>Äganderättens begrepp och innebörd</i>	
✓ § 7. Äganderättens begrepp	42
§ 8. Jordäganderättens frihet och gränser	48
§ 9. Grannelagsrätt	63
§ 10. Klander å jord	69
§ 11. Ägotvist	80
Kap. II <i>Förvärv av äganderätt</i>	
§ 12. Förbud mot fastighetsförvärv	85
§ 13. Överlåtelse	96
A. Överlåtelsens form och innehåll	98
B. Villkor vid överlåtelse	109
C. Utfästelse att sälja eller köpa fastighet	116
§ 14. Lagfart	118
§ 15. Hävd	125
§ 16. Övriga godtroshetsförvärv	136
§ 17. Urminnes hävd	141
§ 18. Legala lösningsrätter	147
A. Lösningsrätt för viderboende, nabo m. fl.	147
B. Lösningsrätt enligt ensittarlagen	152
C. Legal förköpsrätt	156
§ 19. Återköpsrätt	160
Kap. III <i>Gemensam äganderätt och ofullständig äganderätt</i>	
§ 20. Samfälligheter och samäganderätt	161
§ 21. Fideikommiss	167
§ 22. Ofri tomt i stad	170
Sakregister	173

- GUNNAR BRAMSTÅNG: Föresättningarna för barnavårdsnämnds ingripande mot asocial ungdom
- ANDERS BRUZELIUS: Rättskunskap
- ÅKE ELMÉR: Svensk socialpolitik
- AXEL HÄGERSTRÖM: Rätten och viljan. Nyutgiven av Karl Olivecrona
- HJALMAR KARLGREN: Kortfattad lärobok i privat- och processrätt
Culpa och samtycke inom skadeståndsrätten
- ÅKE MALMSTRÖM: Civilrätt jämte några grunddrag av den allmänna rättsläran
- KARL OLIVECRONA: Inteckningsförordningen
Utsökning
Panträtten i den nya jordabalken
Det rättsliga språket och verkligheten
Rättsordningen.
- HÅKAN STRÖMBERG: Allmän förvaltningsrätt
Kommunallagarna. I deras lydelse 1 jan 1963
Kommunalrätt
- TORE STRÖMBERG: P.M. för bouppteckningsförrättare
Egendomsbrotten i huvuddrag med rättsfallsöversikt
- ÖSTEN UNDÉN: Svensk sakrätt I. Lös egendom
Svensk sakrätt II: 1. Fast egendom
Svensk sakrätt II: 2. Fast egendom
- CARSTEN WELINDER: Nationalekonomi i översiktlig framställning
Offentlig hushållning