



Handbok ÄULL

Lagen om äganderättsutredning och legalisering

Lantmäteriet
Division Fastighetsbildning
801 82 Gävle
Tfn växel: 0771-63 63 63

INNEHÅLL

INNEHÅLL	3
Lagen om äganderättsutredning och legalisering	6
Äganderättsutredning (1–16 §§)	17
1 Förutsättningar och förordnande	19
2 Förfarandet	21
3 Utbrytande till särskild förrättning	23
4 Utredning av äganderätt och inskrivningar	24
5 Kungörelse och kallelse	27
6 Vid första sammanträdet	29
7 Äganderättsanspråk	30
8 Förenklad handläggning	33
9 Äganderättsprövning	34
10 Fastighetsbildande verkan	44
11 Utsträckning	45
12 Sammanläggning	47
13 Sammanläggning vid uppdelat förrättningsområde	49
14 Sakägarna vid sammanläggning	50
15 Yttrande från IM vid sammanläggning	51
16 Fastighetsbildningsbeslut vid sammanläggning	52
Legalisering (17–24 §§)	53
17 Legalisering av privat jorddelning	55
18 Initiativ	58
19 Förfarandet	60
20 LM:s utredningsplikt	61
21 Äganderättsutredning vid legalisering	62
22 Bestämmelser om äganderättsutredning vid legalisering	63
23 Beslut om legalisering	65
24 Inskrivningssanering och sammanläggning vid legalisering	68
Gemensamma bestämmelser (25–32 §§)	69
25 Ansvar för fordringar	70
26 Förrättningskostnader	72
26a Överklagande av förordnande om äganderättsutredning	73
27 Överklagande av förrättningsbeslut	74
28 Gräns ska inte anses vara lagligen bestämd	76
29 Äganderättsförteckning till IM	77
30 När lagfart ska beviljas	78
31 När lagfart inte får beviljas	79
32 Inget bevis om lagfart	80
Övergångsbestämmelser till ÄULL	81
Bilaga 1: sfs och förarbeten	82
Bilaga 2: jordförvärvslagstiftningen 1946-1971	83
1916 och 1925 års lagar	85
Jordförvärvslagarna	90

LAGEN OM ÄGANDERÄTTSUTREDNING OCH LEGALISERING

Ändringshistorik

Versionsdatum	Beskrivning
2013-02-01	Startversion för ändringshistorik
2015-01-21	Nya och ändrade paragrafer: Ändringarna som gjorts i 2 § (SFS 2014:1343) har införts i handboken. I paragrafen läggs bl.a. en hänvisning till 4 kap. 8 e § fastighetsbildningslagen till. I övrigt har bara språkliga ändringar gjorts.
2022-04-20	Start för digital version av Handbok ÄULL uppdaterad med senaste lagändringarna sedan 2015.
2022-08-18	Förtydligande i avsnitt 1.2 och 17. Rättsfall tillagda i avsnitt 1.1, 9.1, 17 och 21.

Förkortningar

Lagar m.m.	
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ASP	Promulgationslagen (1973:1151) till AL och SFL
BL	Byggnadslagen (1947:385)
BS	Byggnadsstadgan (1959:612)
DL	Delgivningslagen (2010:1932)
EVL	Lagen (1939:608) om enskilda vägar
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FBLP	Lagen (1970:989) om införande av FBL
JB	Jordabalken
JFL	Jordförvärvslagen (1979:230)
JFF	Jordförvärvsförordningen (2005:522)
JP	Promulgationslagen (1970:995) till JB
LegL	Lag (1968:578) om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning
RB	Rättegångsbalken
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
ÄUL	Lag (1962:270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering
ÄULK	Kungl Maj:ts kungörelse (1971:1086) om äganderättsutredning och legalisering
Myndigheter m.m.	

BN	Byggnadsnämnd (eller motsvarande)
FBM	Fastighetsbildningsmyndighet (Sedan 1996 = LM)
FD	Fastighetsdomstol (Sedan 2 maj 2011 = MMD)
FRM	Fastighetsregistermyndighet (Sedan 1996 = LM)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
LM	Lantmäterimyndighet
LMV	Lantmäteriverket (Sedan 1 september 2008 = Lantmäteriet)
MMD	Mark- och miljödomstol
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
IM	Inskrivningsmyndighet
Lst	Länsstyrelse
TR	Tingsrätt

LAGEN OM ÄGANDERÄTTSUTREDNING OCH LEGALISERING

Genom ÄULL har instituten äganderättsutredning och legalisering, som tidigare reglerades var för sig i ÄUL och LegL, sammanförts till en gemensam lag.

De båda instituten är fortfarande i princip åtskilda, men så långt det har varit möjligt har gemensamma bestämmelser införts. Skillnaderna ligger framför allt på tillämpningsområdet, dvs. i vilka situationer som de båda instituten ska användas.

Äganderättsutredning

Äganderättsutredning är en förrättningsform som är avsedd att bringa reda i äganderättsförhållandena och leda till lagfarter. Äganderättsutredning omfattar följande tre huvudfall.

- a Ett område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs och åtgärder därför lämpligen bör vidtas i ett sammanhang,
- b Ett område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart.
- c En enstaka fastighet om den som gör anspråk på fastigheten inte kan få lagfart på grund av oklarhet om eller brist i någon tidigare ägares åtkomst.

Som en effekt av äganderättsutredningen erhålls under vissa förutsättningar även en legalisering av privat jorddelning, om det föreligger någon sådan. De genom legaliseringen nybildade fastigheterna registreras.

Ett förordnande om äganderättsutredning meddelas av Lst. Om det uppkommer en fråga om äganderättsutredning beträffande en enstaka fastighet i en pågående fastighetsbildningsförrättning meddelas i stället förordnandet av LM.

Legalisering

En legaliseringsförrättning är i första hand en på begäran av en enskild sakägare företagen åtgärd som syftar till att erkänna en privat jorddelning som fastighetsbildning med enbart registrering som följd. En legaliseringsförrättning får inte – lika litet som en äganderättsutredningsförrättning – innefatta bestämning av gränser eller bildande av servitut. Däremot kan en legaliseringsförrättning kombineras med en äganderättsutredning som leder till lagfart.

Gemensamt

Vid båda förrättningstyperna kan sämjeägoutbyten och s.k. komplicerade sämjedelningar behandlas. Likaså kan sammanläggning på officialinitiativ ske av ägolotter vid båda förrättningstyperna.

Förarbeten

Förarbetena till ÄULL berör framför allt sådana frågor som hänger samman med institutens förenande i en och samma lag. Även beträffande frågor som fick en ny lösning eller som infördes först genom ÄULL kan förarbetena till denna lag ge närmare upplysningar. Här kan bl.a. nämnas den fullständiga inskrivningsutredningen vid äganderättsutredning och utsträckning av

inskrivningar, som besvärar endast en del av en ägolott. I några avseenden har strävan efter likformighet i förhållande till annan lagstiftning lett till att man införde nya rättsregler som t.ex. beträffande oskadlighetsprövning vid legalisering av arealöverlåtelse från samfällad mark. Bakgrunden till sådana regler kan man finna i förarbetena till FBL.

För att få närmare upplysning om innebörden i de grundläggande bestämmelserna rörande äganderättsutredning och legalisering får man gå tillbaka till de tidigare lagarnas förarbeten, som fortfarande har aktualitet i detta hänseende.

SFS och förarbeten redovisas i Bilaga 1.

Begreppsförklaringar

Privat jorddelning

Privat jorddelning är ett samlingsbegrepp för

- a) sämjedelning
- b) arealöverlåtelse och andelsöverlåtelse
- c) sämjeägoutbyte

Inskrivning

I JB omfattar begreppet inskrivning även lagfart. I ÄULL liksom i FBL används dock termen inskrivning för att beteckna endast andra inskrivningar än lagfart.

Inteckning

Med inteckning avses i ÄULL detsamma som i JB, dvs. inskrivning av ett visst penningbelopp som underlag för panträtt.

Samfällighet

Samfällighet är enligt FBL mark – och i vissa fall fiske – som hör till flera fastigheter gemensamt. Som en följd av erkännandet av den privata jorddelningen som fastighetsbildning behandlas vid tillämpningen av ÄULL även mark och fiske som hör till flera sämjelotter gemensamt som en samfällighet.

Utsträckning

Enligt 11 § kan LM i vissa fall förordna att en inskrivning, som endast berör en del av en ägolott, ska belasta hela ägolotten. Institutet liknar institutet utsträckning i 22 kap. 7 § JB och kallas därför utsträckning i denna handbok. Det bör dock framhållas att helt andra handläggningsregler gäller för utsträckning enligt 22 kap. 7 § JB, som ju ska tas upp som ett inskrivningsärende hos IM.

Ägolott och område

Med ägolott avses i denna handbok såväl en fastighet som en lott som har uppkommit genom en privat jorddelning. Med ägolott avses dock inte en sådan lott som utgör en samfällighet för andra lotter. En sådan kallas samfällighet eller samfällighetslott. Begreppet ägolott hänför sig vidare till den uppdelning av jorden i äganderättsliga enheter, som ska ligga till grund för indelningen i fastigheter eller som redan har medfört en fastighetsbildning. För att beteckna ett visst skifte inom en ägolott, en

fastighet eller en samfällighet används uttrycken fastighetsområde, samfällighetsområde eller enbart område.

Privat jorddelning

Olika delningsformer

Den officiella fastighetsindelningen stämmer inte alltid överens med den äganderättsliga indelningen. De strävanden som sedan lång tid har funnits att nå en sådan överensstämmelse har motverkats av att det inte har rätt fullständigt samband mellan de civilrättsliga reglerna om förvärv av fast egendom och fastighetsbildningslagstiftningen. Genom enskilda rättshandlingar har därför en civilrättsligt giltig uppdelning av jorden kunnat ske utan att den för fastighetsbildning bestämda ordningen har tillämpats. Jorden har på detta sätt kunnat delas utan hinder av förekommande jord- och planpolitiska bestämmelser eller andra i lagstiftningen uppställda villkor för uppdelning av fast egendom. Den irreguljära indelning av jord som därigenom har uppkommit medför olägenheter i olika sammanhang.

Bestämmelser om ogiltighet av sämjedelning infördes först genom lagen (1952:95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län och sedan för hela landet i lagen (1962:166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom. Motsvarande ogiltighetsregel återfinns numera i 1 kap. 1 § JB.

Fastighetsindelning – äganderätt

De civilrättsliga reglerna om förvärv av ett område av en fastighet och fastighetsbildningslagstiftningen samordnades från och med 1969-01-01 genom lagen (1968:579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Nu gällande bestämmelser angående områdesförvärv och vissa andra bestämmelser för uppnående av samstämmighet mellan fastighetsbildning och äganderätt finns i första hand i JB och i FBL.

JB och FBL är båda uppbyggda med utgångspunkt från att den faktiska uppdelningen av jorden följer den officiella indelningen. FBL medger därför inte avstyckning från en sämjelott och JB innehåller ett förbud mot inteckning och rättighetsupplåtelse i en andel av en fastighet.

Privat jorddelning

De olika åtgärder som har resulterat i att särskilda – från den reguljära fastighetsindelningen avvikande enheter – har bildats, brukar med en sammanfattande benämning kallas privat jorddelning. Därmed brukar avses olika typer av sämjedelning (sämjeklyvning av fastighet, sämjedelning av samfälld mark efter andelstal) men även s.k. privat ägostyckning, arealöverlåtelse (arealfång) och överlåtelse av andel i samfälld mark. Också sämjeägoutbyte innefattas i begreppet privat jorddelning.

Sämjedelning kom till stånd genom att ägarna av andelar i fast egendom ingick ett avtal om uppdelning av egendomen så att det för andelarna lades ut vissa ägolotter på marken. Inte bara själva jorden utan även tillbehören, t.ex. byggnader och växande träd, ingick normalt i sämjedelningen av jorden. Undantagsvis har förekommit att sämjedelning har avsett endast ett tillbehör, t.ex. en byggnad, men detta är här utan intresse.

Enkel sämjedelning

Sämjedelning har vanligtvis omfattat en fastighet. Vid en sådan sämjedelning, ofta benämnd enkel sämjedelning eller sämjeklyvning, blev i

allmänhet hela fastigheten uppdelad. Ibland undantogs dock viss del för gemensamt behov eller också omfattade delningen inte en viss del av fastighetens enskilda ägoområde, vilken del i stället lämnades odelad. I båda fallen blev denna del samfällad för sämjelotterna.

Vid sämjedelning av en fastighet blev alla till fastigheten hörande andelar i samfällad mark och rättigheter automatiskt fördelade mellan sämjelotterna om inte annat förutsattes. Samfällt fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet (fristående fiske) torde vid en sämjedelning normalt kunna jämföras med samfällad mark.

Undantagsvis kan en sämjedelning ha skett så, att en sämjelott kom att omfatta enbart fastighetens andel i en eller flera samfälligheter. Sämjedelning kan också ha resulterat i heterogena andelsinnehav, vilket innebär att en fastighet innehas av flera ägare med olika andelstal i skilda områden.

Komplicerad sämjedelning

I vissa fall gjordes en sämjedelning av flera fastigheter vilka delades i ett sammanhang. Därvid betraktades ofta fastigheterna tillsammans som ett enda delningsobjekt varvid sämjedelningen skedde med bortseende från gränserna mellan fastigheterna. Typfallet är att arvingar vid ett arvskifte genom kvotdelning fördelade alla fastigheter lika mellan sig men sedan kom överens om en viss sämjedelning på marken, varvid fastigheterna behandlades som ett enda objekt i stället för att delas varje fastighet för sig. Detta brukar kallas för en komplicerad sämjedelning.

Samfällad mark och samfällt fiske

Delningen kunde även avse mark som var samfällad för flera fastigheter. Med samfällad mark avses då mark som är samfällad enligt FBL:s terminologi, dvs. mark som vid en delningsförrättning har undantagits eller lagts ut som gemensam för flera fastigheter (hit hör t.ex. gemensam ägovidd för flera fastigheter) och oskiftad mark (t.ex. skogsmark, som inte ingick i skiftet när inägorna delades) liksom också samfällt fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet. Genom delningen kunde marken bli enskild för en eller flera ägare eller samfällad för vissa av dem.

Arealöverlåtelse

Arealöverlåtelse (arealfång) bör normalt ha lett till en avstyckning. I de fall en överlåtelse inte har lett till en avstyckning eller annan delning med fastighetsbildande verkan (avstyckning har t.ex. inte sökts eller så har avstyckning vägrats) föreligger en privat jorddelning. En förutsättning är emellertid att överlåtelsen fortfarande är giltig. Arealöverlåtelse kan ha skett såväl från en fastighets enskilda mark som från samfällad mark.

Andelsöverlåtelse

Förvärv av andel i en samfällighet kan ha skett utan samband med förvärv av skattetal i den delägande fastigheten. I likhet med vad som gäller för en arealöverlåtelse kan också en andelsöverlåtelse legaliseras. Andra bestämmelser gäller emellertid beträffande andelsöverlåtelsens giltighet i tiden, se nedan under 1962–1968, 1962–1971.

Överlåtelse av en andel i samfällt fiske

Överlåtelse av enbart en andel i samfällt fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet har före tillkomsten av FBL ansetts inte vara civilrättsligt giltig.

Privat ägostyckning

Man har tidigare skilt mellan sämjedelning och privat ägostyckning. Med det sistnämnda begreppet avses överlåtelse av ett visst bestämt område av en fastighet med angivande att området motsvarar en viss andel av fastigheten. Vid legalisering behandlas den privata ägostyckningen som en sämjedelning (sämjeklyvning).

Sämjeägoutbyte

Sämjeägoutbyte innebar att ägarna till närbelägna fastigheter kom överens om en jämkning av fastigheternas omfattning på marken. Ägoutbytet torde också ha utnyttjats som en mellanform mellan vanlig sämjedelning och komplicerad sämjedelning. Om bytesåtgärderna har tillkommit på grund av ett ömsesidigt överlåtelseavtal (bytesavtal, jordabyte) blir emellertid bestämmelserna om arealförvärv tillämpliga.

I 18 § JP har införts ett institut – gränshävd – som reglerar ett särskilt fall av sämjeägoutbyte. Om en viss gräns under tjugo år har hävdats i en annan sträckning än vad den skulle ha enligt lag och om hävden grundades på en överenskommelse som träffades före år 1972, då JB trädde i kraft, så är det den hävdade sträckningen som gäller. Bestämmelsen om gränshävd ska förstås respekteras även vid äganderättsutrednings- och legaliseringsförrättningar, men torde med hänsyn till redovisningens översiktlighet inte alltid påverka redovisningen i handlingarna.

Brukningsdelning är inte sämjedelning

Det är viktigt att skilja mellan sämjedelning och en uppdelning tills vidare av brukandet av en fastighet. Uppdelning för brukande har inte civilrättsliga verkningar beträffande äganderätten och kan inte legaliseras.

I de fall tilldelningen vid en sämjedelning värdemässigt inte motsvarar en delägars andel i egendomen kan det finnas särskild anledning att misstänka att delningen inte avsåg äganderätten. En uppenbart sned tilldelning kan alltså föranleda att delningen betraktas som en brukningsdelning om inte delningen har kombinerats med överlåtelse av en fastighetsdel, i vilket fall ett avtal eller en särskild utredning om detta bör företas.

Bristfälligheter i den officiella fastighetsindelningen

Begreppet legalisering – såväl när en sådan sker genom en legaliseringsförrättning som när legalisering blir effekten av en äganderättsutredning – innebär att den officiella fastighetsindelningen ändras genom att en privat jorddelning godtas. Genom legalisering av ett sämjeägoutbyte ändras omfattningen av enheter i den officiella fastighetsindelningen. I övriga fall innebär legalisering en uppdelning av enheter i fastighetsindelningen.

Den officiella fastighetsindelningen är emellertid inte fullständig. Det förhållandet att en samfällighet inte är upptagen i fastighetsregistret kan inte hindra en legalisering av privat jorddelning berörande samfälligheten.

Den officiella fastighetsindelningen är vidare inte alltid entydig. Det kan t.ex. vara oklart om en skiftesförrättning innebar att ett skifteslags vattenområden bibehölls som samfällda eller om de delades med stranden. Om en äganderättsutredning verkställs med skifteslaget som förrättningsobjekt kan det göras gällande att förrättningen inte skulle kunna genomföras med mindre än att först frågan om vattenområdenas delningstillstånd avgjordes genom fastighetsbestämning. Med hänsyn till att en äganderättsutredning syftar till att fastställa äganderättsförhållandena inom förrättningsobjektet bör dock ett ställningstagande i frågan kunna ske vid äganderättsutredningen. Om det i stället är så att en legaliseringsförrättning ska verkställas med en strandfastighet inom skifteslaget som förrättningsobjekt, synes redovisningen vid förrättningen få grundas på den uppfattning som kontrahenterna vid den privata jorddelningens verkställande kan antas ha haft angående vattenområdenas delningstillstånd. Redovisningen får dock i ett sådant fall ingen avgörande verkan gentemot skifteslaget.

Giltighet m.m.

Prövningen vid en legaliseringsförrättning går i första hand ut på att ta ställning till om den privata jorddelning som åberopas är giltig. Med giltig menas då att den var giltig enligt de civilrättsliga normer som vid delningstillfället gällde för den ifrågavarande typen av privat jorddelning. Några speciella giltighetskrav som avviker från detta finns inte i bestämmelserna om legalisering. En annan sak är att det utöver kravet på giltighet också gäller vissa andra villkor för legalisering, främst kravet att delningen ska ha skett före 1962-07-01.

Vid en äganderättsutredningsförrättning är kravet på civilrättslig giltighet inte lika framträdande som vid en legaliseringsförrättning. Ett äganderättsanspråk kan vid en äganderättsutredning bli godtas och läggas till grund för legalisering och lagfart utan att det behöver visas att det föreligger en civilrättsligt giltig privat jorddelning. Frågan om den civilrättsliga giltigheten av en privat jorddelning torde emellertid ändå ofta bli av betydelse vid prövningen, särskilt när delningens giltighet ifrågasätts av en annan sakägare.

Det som har sagts om giltighet m.m. avser alltså i första hand legaliseringsförrättningarna. Framställningen är emellertid tillämplig också när motsvarande giltighetsfrågor uppkommer vid en förrättning för äganderättsutredning.

Förbud mot sämjedelning

Sämjedelning i strid mot 1962 års lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom eller 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län är ogiltig. En förutsättning i fråga om all privat jorddelning är vidare att delningen inte har gått åter på grund av avtal eller återköp eller genom att sämjelotterna har förenats i en ägares hand. Det är också uppenbart att hänsyn inte ska tas till en privat delning som har blivit hävd genom en laga delning. Delningen måste vidare ha syftat till en definitiv uppgörelse. Delning enbart av bruksrätten är inte att anse som en privat jorddelning vid tillämpningen av ÄULL.

Avtalets form

Sämjedelning kan ha skett formlöst. Handlingar rörande delningen saknas i många fall men delningens innebörd och ålder kan då i allmänhet framgå av hävdeförhållanden m.m. Om sämjelotterna har kommit i samme ägares hand är sämjedelningen normalt att anse som upphävd.

För en giltig arealöverlåtelse krävs vid legalisering undantagslöst att föreskriven form för överlåtelse av fast egendom har iakttagits och att även i övrigt ett giltigt fång föreligger. Här ställs i princip samma krav på prövningen av fångets giltighet som i ett ärende angående lagfart. Om ett område har överlåtits vidare till en ny ägare en eller flera gånger är det givetvis den ursprungliga överlåtelsehandlingen som ska läggas till grund för bedömningen, medan senare överlåtelser visar vem som är att anse som ägare vid förrättningen.

Jordförvärvslagar

Om en överlåtelse har skett i strid mot inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom enligt förvärvslagstiftningen (bl.a. jordförvärvslagarna, lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom samt lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom) är fångets ogiltigt. Detta kan vara fallet om tillstånd till avstyckning har vägrats rörande fång som avsåg en del av en jordbruksfastighet och fångets – på grund av 1945, 1948, 1955 eller 1965 års jordförvärvslagar – för sin giltighet var beroende av att avstyckning kommer till stånd (dvs. flertalet förvärv från en jordbruksfastighet som inte var ett s.k. släktköp).

Om däremot fångets avsåg en del av en fastighet, som hade upptagits som ”annan fastighet” i fastighetslängden, kan fångets vara civilrättsligt giltigt även om avstyckning vägrades. I detta fall bör särskild uppmärksamhet ägnas åt frågan om inte överlåtelsen har återgått med anledning av att avstyckning har vägrats. Om den har återgått, men senare har ”återupplivats” genom ett nytt avtal, måste förnyandet ha skett före 1969 för att överenskommelsen ska undgå att träffas av ogiltighetsreglerna i områdesförvärvslagen. Risken för antedatering bör här uppmärksammas.

Om ett fång för sin giltighet är beroende av att avstyckning kommer till stånd – t.ex. på grund av bestämmelserna i förvärvslagstiftningen – kan fångets inte erkännas som fastighetsbildning genom en ÅULL-förrättning. Fångets giltighet får inte vara svävande när frågan prövas. Om ett visst fång för sin giltighet är beroende av avstyckning eller annat villkor, men frågan inte har avgjorts, kan legalisering inte ske, eftersom något slutligt fång inte föreligger. Vid en äganderättsutredning ska emellertid fångets ändå redovisas i äganderättsförteckningen och sedan i princip leda till vilande lagfart för förvärvaren. Vid en äganderättsutredning ska alltså hänsyn tas till fångets ur äganderätts synpunkt, men redovisningen får inte leda till att en särskild fastighet bildas, se vidare 9.2 Privat jorddelning.

Äldre förvärvslagstiftning redovisas i detalj i Bilaga 2.

Vidareöverlåtelse av äldre förvärv

JB innehåller bestämmelser rörande förvärv av en del av en fastighet (4 kap. 7–9, 28 och 29 §§). Den som har förvärvat en andel i en fastighet utan villkor om utbrytning av andelen innehar fastigheten under samäganderätt med övriga delägare. Överlåtelse av ett område eller av en andel i samfällad

mark är giltig endast om fastighetsbildning söks inom viss tid och leder till en utbrytning. Motsvarande gäller om en fastighetsandel har förvärvats under villkor om utbrytning.

Bestämmelserna avser inte de fall när någon form av privat jorddelning gäller i fastigheten och överlåtelsen avser en sådan delningslott. JB:s bestämmelser medför alltså inte automatiskt en återgång till samäganderätt i sämjedelningsfallen och medför inte heller att överlåtelser av områden eller andelar i samfälligheter blir ogiltiga bara därför att de inte följs av fastighetsbildning. Vidareöverlåtelser efter JB:s ikraftträdande av lotter som har tillkommit genom en giltig privat jorddelning påverkas således inte av de redovisade bestämmelserna (prop. 1970:145 s. 126).

Bestämmelser om förvärv av en del av en fastighet finns även i:

- Äktenskapsbalken; 13 kap. 5 §
- Ärvdabalken; 12 kap. 12–13 §§, 23 kap. 3 §
- Lagen om förvärv i vissa fall av del av fastighet; 1 och 2 §§

Fiske

Vid privat delning av en fastighet till vilken hör vatten och fiske har delningen alltid inneburit någon form av disponering av vattnet och fisket. Delat fristående fiske kan vid den privata delningen ha delats mellan lotterna eller undantagits eller lämnats odelat. Andel i samfällt fiske kan ha fördelats mellan lotterna eller tillagts någon eller några av dem. Undantagsvis kan förekomma att fiske som ingår i äganderätten till vattenområdet genom delningen har skilts från vattnet även i sådana fall där detta inte var tillåtet enligt fastighetsbildningslagstiftningen. Lagen uppställer inte något förbud mot att en sådan sämjedelning erkänns. Ett påstående om att sämjedelning har skett på detta sätt bör emellertid styrkas. Presumtionen bör vara att fisket har fördelats enligt gängse, allmänt accepterade normer.

Vid överlåtelse av ett område av en fastighet har ibland enligt en uttrycklig bestämmelse i fångeshandlingen medföljt fiskerätt, t.ex. i form av en viss andel i samfällt fiske. Vid en efterföljande avstyckning har fiskerätten ofta inte kunnat fördelas på detta sätt. Det kan därvid förekomma fall när någon särskild eller uttrycklig åtgärd inte har vidtagits beträffande köpehandlingen för att få den att stämma överens med avstyckningen. En sådan rest av ett ursprungligt överlåtelseavtal kan inte behandlas som ett fristående förvärv och ska således inte erkännas som fastighetsbildning.

En annan situation är att det i överlåtelse- och avstyckningshandlingarna avseende ett område invid en strand, där styckningsfastigheten ägde vattenområdet, frågan om vattenområde till det avstyckade området inte behandlades. I ett utslag av Svea Hovrätt 1946-10-15 har i ett sådant fall ägaren av det avstyckade området – inte stamfastigheten – tillerkänts vattenområde. Denne har med andra ord berättigats att påkalla avstyckning för avskiljande av detta område. I stället bör numera i sådana fall legaliseringsförrättning kunna tillgripas.

Jämkning

Frågan om jämkning av sämjedelning är inte närmare reglerad. Om jämkningsen har skett innan lagstiftningen om ogiltighet av sämjedelning

trädde i kraft kan den från giltighetssynpunkt jämföras med en ny samsindelning. Även en jämkning som har skett senare bör emellertid kunna beaktas om den är av mindre omfattning. Detta gäller även om jämkningen görs först under förrättningen.

Förhållandena synes vara likartade även beträffande arealöverlåtelser. Om en äldre överlåtelse har förändrats eller bytts ut mot en ny sådan före 1969-01-01 uppstår inget hinder. Om åtgärder har skett senare som medför ogiltighet av den äldre överlåtelsen, kan denna inte återopas och självfallet inte heller en senare ny överlåtelse. Om den äldre överlåtelsen har begränsats genom avtal kan den läggas till grund för redovisning endast i den del den alljämt är gällande. Om ett avtal från tiden efter 1968-12-31 har inneburit en ökning av överlåtelsens omfattning måste legaliseringen begränsas till den omfattning överlåtelsen hade vid detta årsskifte.

1962–1968, 1962–1971

När ÄUL infördes begränsades möjligheterna att erkänna privat jorddelning som fastighetsbildning till sådana delningar som hade tillkommit före 1962-07-01. I LegL gjordes motsvarande begränsning. Eftersom generella bestämmelser om fastighetsbildning som en förutsättning för giltighet av områdesförvärv tillskapades först i och med områdesförvärvslagen 1969-01-01 kom det att finnas förvärv under mellantiden som i och för sig var giltiga men som inte kunde legaliseras. Efter en ändring i 9 § (1979:254) är det numera möjligt att legalisera alla områdesförvärv före 1969-01-01 som är civilrättsligt giltiga. Det kan påpekas att krav på fastighetsbildning vid överlåtelse av en andel i en samfällighet inte ställdes upp förrän i JB. Det är alltså möjligt att legalisera sådana andelsöverlåtelser om de har tillkommit före 1972-01-01. Samma tidpunkt gäller för möjligheterna att legalisera samsjögoutbyten (prop. 1978/79:191 s. 4–7).

Upphävande av samsindelning

Genom överenskommelse mellan fastighetsägarna kan samsindelning upphävas. Den kan då inte längre göras gällande. Detsamma gäller om flera samsjelotter kommer i en ägares hand. Delningen mellan lotterna anses därmed upphävd, se även Legalisering – klyvning under 18 Initiativ.

Vissa bestämmelser om inskrivningar m.m.

Äganderättsutredning

Vid en äganderättsutredning – enligt 1 § eller 21 § – ska LM utreda inskrivningsförhållandena i den berörda fasta egendomen. Utredningen grundas i detta avseende på de sammanställningar som har upprättats. Utredningen ska framför allt utmytna i en sammankoppling av inskrivningarna med de äganderättsliga enheterna. I de flesta fall torde det inte leda till några svårigheter att med stöd av fastighetsregistrets uppgifter identifiera och sammanföra inskrivningar med lagfarter, men i vissa trakter, där inskrivningsförhållandena är särskilt tilltrasslade, kan det visa sig nödvändigt att utreda inskrivningsbelastningen genom en direktkontakt med sakägarna. Det är LM:s uppgift – givetvis i nära samarbete med IM – att svara för att inskrivningarna hänförs till rätt ägolott i samband med förrättningen.

Legalisering

Kravet på en inskrivningsutredning gäller i princip även vid en legalisering utan äganderättsutredning. Undantagsvis kan det nämligen tänkas att inskrivningsförhållandena är oklara även om äganderättsförhållandena är

klara. Om även de senare är oklara bör dock en legalisering regelmässigt kombineras med en äganderättsutredning.

Utsträckning

Med hjälp av lagfarts- och inteckningssammanställningarna samt utredningsresultatet kan LM konstatera om inskrivningarna gäller i hela de ägolotter som redovisas under äganderättsutredningen respektive legaliseringen. Om det bedöms att en inskrivning endast gäller i en del av en ägolott, kan LM enligt 11 § förordna om utsträckning, dvs. att inskrivningen efter förrättningen ska gälla i hela den redovisade ägolotten.

Förordnande om utsträckning är alltså en saneringsåtgärd för att åstadkomma klara inskrivningsförhållanden. Det krävs medverkan från fastighetsägaren, *dels* i form av medgivande till förordnandet om utsträckning, *dels* i förekommande fall för undanröjande av hinder enligt 11 § andra stycket. Yttrande ska inhämtas från IM, som också ansvarar för nödvändiga inskrivningsåtgärder och kontakter med sakägare och rättighetshavare. LM ska emellertid biträda enligt samma principer som gäller vid en sammanläggning.

Komplicerad sämjedelning – sämjeägoutbyte

I förarbetena till ÄULL och tidigare lagstiftning inom området har rättighetshavarnas ställning vid äganderättsutredning och legalisering diskuterats. Framför allt gällde diskussionen de begränsade sakrätternas ställning vid en komplicerad sämjedelning och vid sämjeägoutbyte. Dessa jorddelningsformer anses nämligen kunna medföra en för rättighetshavarna skadlig rubbning av förhållandet mellan en fastighets identitet och innehåll. Faran får dock i huvudsak betraktas som teoretisk. Föredragande statsrådet har uttalat (prop. 1971:180 s. 71) att om en komplicerad sämjedelning eller ett sämjeägoutbyte kan konstateras ha civilrättslig giltighet, bör det utan vidare kunna konstateras att någon skada för rättighetshavarna inte kan uppstå. Det kan anmärkas att någon oskadlighetsprövning inte ska ske vid en enkel sämjedelning, även om någon av lotterna uppenbarligen inte har fått tilldelning i förhållande till sitt andelstal. Oskadlighetsprövning vid komplicerad sämjedelning och sämjeägoutbyte sker med tillämpning av 9 § tredje stycket.

Område från samfällighet

Efter avstyckning av en samfällighet eller av en viss ägovidd av en samfällighet svarar den avstyckade fastigheten inte för inteckningar i stamfastigheten på grund av bestämmelserna i 6 kap. 16 § andra stycket JB. På samma sätt ska en arealöverlåtelse från en samfällighet efter ÄULL-förrättningen vara fri från ansvar för stamfastigheternas inteckningar. LM ska således i dessa situationer enligt 25 § tillämpa bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket FBL. Vanligast torde vara att stamfastigheternas andelar i arealöverlåtelsen har så ringa värde att LM finner att överlåtelsen är väsentligen utan betydelse för rättighetshavarna. Viktiga fall av helt annan art kan dock förekomma.

Kretsen av rättighetshavare

En skillnad vid tillämpningen av 25 § och 9 § tredje stycket är att det första lagrummet endast avser inteckningar medan det senare gäller alla rättigheter som besvärar fastigheten eller fastigheterna. Prövningen enligt 9 § tredje stycket är dessutom en ren oskadlighetsprövning, som inte kan ersättas med en inbetalning. I sammanhanget kan också nämnas att arealöverlåtelser från

samfällad mark, som har legaliserats enligt 1962 och 1968 års lagar, efter utgången av år 1976 normalt inte svarar för stamfastigheternas inteckningar på grund av en preklusionsbestämmelse i lagen (1970:997) om upphörande av inteckningsansvar i fastighet som bildats av samfällad mark.

LM ska vidare enligt 25 § – i likhet med vad som gäller enligt 10 kap. 9 § FBL – ta ställning till och normalt förordna att sådan fordran, som avses i 10 kap. 9 § FBL, inte ska besvära fastigheten.

Område från enskild mark

Beträffande arealöverlåtelser från enskild mark samt andelsöverlåtelser gäller – på grund av hänvisningen till 6 kap. 11 § andra och tredje stycket JB – vanliga bestämmelser om subsidiäransvar för inteckningar i stamfastigheten. Detta är inte beroende av LM:s prövning utan framgår direkt av lagen. LM har inte möjlighet att genom förordnande eller beslut befria ett överlåtet område från inteckningsansvar. Detta måste alltid ske som en inskrivningsåtgärd hos IM.

Beträffande servitut och nyttjanderätter som formellt besväras, men på marken inte berör området, gäller vanliga bestämmelser att de kan avföras från fastighetsregistret efter ett intyg från LM på motsvarande sätt som vid en avstyckning.

Servitut

Fastighetsbildningsservitut kan inte bildas vid äganderättsutrednings- eller legaliseringsförrättningar. Ett avtalservitut är en helt privat handling mellan parterna och bör inte alls komma till uttryck i förrättningshandlingarna. Servitutsavtalet kan sedan inskrivas efter registreringen av lotterna. Möjligheten att få till stånd ett servitutsavtal kan dock aldrig bli ett villkor för legalisering av en giltig sämjedelning.

Disponering av servitut

I många fall finns det redan servitut och andra rättigheter till förmån för den registerfastighet som är föremål för legalisering eller äganderättsutredning. Den privata delningen bör då innebära att sådana rättigheter som hör till den delade fastigheten antingen har tillagts en lott eller fördelats mellan lotterna. Denna disponering bör utredas och redovisas vid såväl en äganderättsutredning som en legalisering när detta kan ske utan större arbetsinsats. Det är att märka att ett avtalservitut, vars disponering vid privat delning redovisas vid förrättningen, härigenom inte i något avseende ändrar karaktär.

Fördelning av skyldigheter

En fastighet kan genom ett förrättningsbeslut ha ålagts skyldighet att delta i kostnader för utförande och drift av en gemensamhetsanläggning. I ett förrättningsbeslut enligt AL eller EVL kan även en sämjelott eller ett överlåtet område ha påförts andel i sådana kostnader. I vissa fall kan skyldigheten sämjevis ha fördelats mellan sådana lotter. Liksom i fråga om redovisning av disponerade servitut bör en sämjelotts eller ett överlåtet områdes delaktighet i gemensamhetsanläggningar utredas och redovisas vid såväl en äganderättsutredning som en legalisering när detta kan ske utan större arbetsinsats. Beträffande en sådan anläggning som har införts i fastighetsregistret torde förhållandena regelmässigt vara sådana att utredning bör ske. Om rättigheten att använda gemensamhetsanläggningen har disponerats bör givetvis även fördelningen av andelstalet redovisas.

ÄGANDERÄTTSUTREDNING (1–16 §§)

Förarbeten

Prop. 1962:159, prop. 1963:60, prop.1970:161, prop.1971:180 s. 51, prop. 1973:13, prop. 1976/77:63, prop. 1978/79:191, prop. 88/89:77 s. 104, prop. 1995/96:78, prop. 1999/2000:39, prop. 2003/04:115, prop. 2013/14:236.

Initiativ

En äganderättsutredning kan antingen ske som en särskild förrättning efter ett förordnande av Lst eller LM med tillämpning av 1 § eller ingå som ett moment i en legaliseringsförrättning efter ett beslut av LM enligt 21 §.

Enligt 1 § ÄULL

Syfte

Äganderättsutredning är en förrättningsform som är avsedd att bringa reda i äganderättsförhållandena och leda till lagfarter. Äganderättsutredning omfattar följande tre huvudfall.

- a Ett område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs och åtgärder därför lämpligen bör vidtas i ett sammanhang,
- b Ett område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart.
- c En enstaka fastighet om den som gör anspråk på fastigheten inte kan få lagfart på grund av oklarhet om eller brist i någon tidigare ägares åtkomst.

Genom en äganderättsutredning avgörs vem som ska anses vara ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom en fastighet eller en samfällighet. I den mån en fastighet eller en samfällighet enligt den verkställda prövningen är delad på marken i särskilda äganderättsobjekt genom en åtgärd som har skett före 1962-07-01 har redovisningen i äganderättsförteckningen verkan som ett fastighetsbildningsbeslut. För var och en som enligt den vid förrättningen verkställda prövningen redovisas som ägare till fast egendom, ska – med vissa undantag – meddelas lagfart på egendomen.

Tvist

Tvist om äganderätten till en fastighet, till viss mark inom en fastighet eller till en andel i en samfällighet (oförenliga äganderättsanspråk) kan inte hänskjutas till domstol utan ska utredas och avgöras av LM. Redovisningen i den s.k. äganderättsförteckningen, se 9 §, återspeglar LM:s ställningstagande och får, om tvisten inte gäller en hel fastighet, betydelse för indelningen i ägotlotter, ägotlotternas innehåll och i vissa fall lagfarten. Om tvisten gäller en hel fastighet får avgörandet direkt betydelse endast för lagfarten.

Rättsverkan

Bestämmelserna innebär att ett avgörande vid en äganderättsutredningsförrättning i en äganderättsfråga *dels* – i den mån det avser del av fastighet – får fastighetsbildande verkan, *dels* ska utgöra grund för lagfart. Härutöver saknar avgörandet i princip verkan. Beslutet utgör således inte hinder mot att i ett annat sammanhang avgöra en äganderättsfråga på ett avvikande sätt. Man torde dock få räkna med att en lagfart, som har meddelats på grund av förrättningen, kan åberopas som grund för hävd enligt JB.

Om äganderättsutredningsförrättningen överklagas och klaganden yrkar att han i stället för någon annan ska tas upp som ägare till viss egendom, ska överklagandet anses innefatta ett yrkande om bättre rätt till egendomen. Till följd av detta blir, sedan överklagandet har avgjorts, avgörandet bindande för parterna.

Den redovisning av äganderättsförhållandena på marken, som har skett genom en äganderättsutredningsförrättning, kan normalt läggas till grund för fastighetsredovisningen vid en ny fastighetsbildningsåtgärd. Förrättningen innebär emellertid inte, enligt en uttrycklig bestämmelse i 28 §, att en gräns ska anses ha blivit lagligen bestämd. Vid en eventuell bestämning av gränsen ska alltså den privata delning som har legat till grund för redovisningen vid äganderättsutredningsförrättningen vara normerande.

Enligt 21 § ÄULL

Äganderättsutredning vid legalisering

Äganderättsutredning som sker som ett moment i en legaliseringsförrättning företas efter ett beslut av LM. På grund av sin anknytning till legaliseringsförrättningen kan utredningen endast avse genom privat jorddelning uppkommen ägolott och alltså inte en odelad fastighet. Å andra sidan uppställs inga krav på en lämplig avgränsning av området eller på områdets storlek. Äganderättsutredningen behöver inte omfatta legaliseringsobjektet i dess helhet utan kan begränsas till en viss del av detta. Det som främst kan bli aktuellt är att begränsa utredningen till en viss eller vissa ägolotter. I övrigt gäller emellertid samma bestämmelser som vid en äganderättsutredning enligt 1 §. Det bör dock påpekas att den äganderättsförteckning som upprättas vid en legalisering inte har fastighetsbildande verkan. Denna verkan inträder i stället genom det särskilda legaliseringsbeslutet.

1 Förutsättningar och förordnande

1 § Äganderättsutredning enligt denna lag får genomföras i fråga om ett område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs och åtgärder för detta lämpligen bör vidtas i ett sammanhang. En sådan utredning får även genomföras i fråga om ett område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. En äganderättsutredning får också genomföras i fråga om en enstaka fastighet, om den som gör anspråk på fastigheten inte kan få lagfart på grund av oklarhet om eller brist i föregående ägares åtkomst.

Ett beslut om äganderättsutredning meddelas av länsstyrelsen. Om det uppkommer en fråga om utredning enligt första stycket tredje meningen i en pågående fastighetsbildningsförrättning meddelas i stället ett sådant beslut av lantmäterimyndigheten. Innan ett beslut enligt detta stycke meddelas, ska den beslutande myndigheten samråda med inskrivningsmyndigheten och övriga myndigheter som det kan vara av betydelse att höra.

Om det framkommer skilda uppfattningar vid ett samråd enligt andra stycket eller om ärendet av någon annan anledning svårbedömt, ska det överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten för avgörande. *Lag (2020:365).*

Det finns två vägar för att klarlägga en bestående ovisshet om äganderätten till fast egendom, nämligen äganderättsutredning och lagfartssammanträde. Det finns inga regler om företräde för endera förfarandet. Äganderättsutredning är emellertid lämpligare när äganderättsfrågan förutsätter en undersökning av hävden och när äganderättsfrågan har betydelse för en pågående förrättning.

Äganderättsutredning är inte en lämplig form för att avgöra en tvist om bättre rätt till en enstaka fastighet. En sådan tvist bör avgöras inför domstol. Detta innebär att ett förordnande om äganderättsutredning beträffande en enstaka fastighet i allmänhet inte bör meddelas när det redan från början står klart att motstridiga äganderättsanspråk har framställts. En påbörjad äganderättsutredning kan emellertid fullföljas även om det under utredningens gång kommer fram att äganderättsfrågan är tvistig.

En äganderättsutredning, som leder till lagfart, kan ske såväl vid fastighetsbildnings-, anläggnings- och ledningsförrättningar (2 §) som vid en fristående legaliseringsförrättning (21 §).

1.1 Förutsättningar

Ett förordnande kan enligt *första stycket* meddelas i följande tre huvudfall.

- a Ett område där äganderätten till fast egendom är oviss, om det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs och åtgärder därför lämpligen bör vidtas i ett sammanhang,
- b Ett område där fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart.
- c En enstaka fastighet om den som gör anspråk på fastigheten inte kan få lagfart på grund av oklarhet om eller brist i någon tidigare ägares åtkomst.

Förrättningsområdet kommer i regel att omfatta en by, ett hemman eller en äganderättsligt uppsplittrad registerfastighet. Som ett exempel på annan fast egendom kan emellertid nämnas myrslogsenklaver och mark som redovisades i bihang C till stadsregistret. Även om förrättningsområdet normalt bör omfatta hela registerfastigheter kan området – om det finns särskild anledning att frångå huvudregeln – bestå av mark som utgör delar

av samfällad mark för ett antal i övrigt utanför förrättningsområdet belägna fastigheter. Ett område, som vid en äganderättsutredning i ett sådant fall befinns höra till en viss av förrättningen i övrigt inte berörd fastighet, kommer genom förrättningen att registreras som mark tillhörig fastigheten i fråga.

En äganderättsutredning kan inte inledas beträffande en hel registerfastighet som ingen gör anspråk på. Inte heller kan en äganderättsutredning komma till stånd när oklarheten hänför sig till den nuvarande innehavarens åtkomst.

Den som vill få lagfart på en sämjelott eller ett annat område av en registerfastighet bör hänvisas till legaliseringsförfarandet och den möjlighet till äganderättsutredning som enligt 21 § finns inom ramen för detta institut.

Rättsfall: Talan om bättre rätt till fast egendom hade företräde framför äganderättsutredning.

Hovr Sk o Bl, 1997-12-11, (Lm ref. 97:6). Förrättningen inleddes som legalisering av arealanspråk och kungörelse utfärdades för äganderättsutredning enligt 21 § ÄULL. Därefter ändrade sig FBM och inväntade förordnande om äganderättsutredning från länsstyrelsen (sannolikt beroende på behörighetsbegränsningarna enligt Blentarpfallet, NJA 1985 s. 685). Förrättningen genomfördes sedan efter länsstyrelsens förordnande. Länsstyrelsen hade inte angett något skäl för sitt förordnande. Domstolen konstaterade att ett förordnande om äganderättsutredning i första hand bör grundas på att den omtvistade fastigheten är helt eller delvis olagfaren samt att det inte fanns skäl att förordna om äganderättsutredning i ett fall som detta då fastigheten i sin helhet var lagfaren för en då levande person. Domstolen undanröjde samtliga förrättningsbeslut och hänvisade sakägaren att vid domstol väcka talan om bättre rätt till den aktuella egendomen.

1.2 Förordnande

Ett förordnande meddelas enligt *andra stycket* av Lst. Om det uppkommer en fråga om äganderättsutredning beträffande en enstaka fastighet i en pågående fastighetsbildningsförrättning meddelas i stället förordnande av LM. Innan ett förordnande meddelas ska den beslutande myndigheten samråda med andra myndigheter vilkas hörande kan vara av betydelse för frågans prövning, och under alla förhållanden med IM.

Det är angeläget att det område som äganderättsutredningen ska avse blir tillräckligt noggrant preciserat i förordnandet. Även om det oftast blir alltför omständligt att räkna upp beteckningarna på alla fastigheter som ska omfattas av utredningen, bör området anges på ett sätt som gör att det klart kan identifieras.

Ett förordnande av länsstyrelsen får anses vara giltigt och bindande för LM, oberoende av om förordnandet håller sig inom ramen för 1 § ÄULL eller inte. Någon överprövning eller justering av förordnandets innehåll kan inte göras under handläggningen vid LM. Sådan bör däremot kunna företas av länsstyrelsen själv eller - efter överklagande - av besvärsinstansen.

1.3 Skilda uppfattningar vid samråd

Om det vid samråd enligt *andra stycket* framkommer skilda uppfattningar eller om ärendet av någon annan anledning är svårbedömt, ska det enligt *tredje stycket* överlämnas till Lantmäteriets huvudkontor för avgörande.

2 Förfarandet

2 § En äganderättsutredning sker vid förrättning, som handläggs av lantmäterimyndigheten.
Om äganderättsutredningen är av betydelse för en annan förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten, får myndigheten handlägga äganderättsutredningen och den andra förrättningen gemensamt.
I fråga om äganderättsutredningen tillämpas 4 kap. 1–7, 8 e, 12 och 13 §§, 14 § första och fjärde styckena, 16–23, 28 och 29 §§, 30 § första stycket samt 31 och 33–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).
Lantmäterimyndigheten ska underrätta den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet om tid och plats för sammanträden, om en sådan nämnd kan antas ha ett intresse i ärendet. (*Lag 2014:1343*).

Beträffande handläggningen gäller i stort sett samma regler för äganderättsutredningsförrättningar och legaliseringsförrättningar. I båda fallen har FBL:s regler i huvudsak oförändrade gjorts tillämpliga.

2.1 Förrättning

En äganderättsutredning görs enligt *första stycket* vid en förrättning som handläggs av LM.

2.2 Gemensam handläggning

Om äganderättsutredningen är av betydelse för en annan förrättning som handläggs av LM, får myndigheten enligt *andra stycket* handlägga utredningen och den andra förrättningen gemensamt. Samordningsmöjligheten är inte avsedd att minska kravet på att den som söker en förrättning ska kunna styrka sin äganderätt genom lagfart på den berörda fastigheten eller på något annat sätt (se rättsfall NJA 1985 s. 685 (Lm ref. 85:18)).

2.3 Tillämpliga bestämmelser i FBL

Tredje stycket hänvisar till bestämmelser i FBL.

Bestämmelser om expediering av förrättningsakt m.m. finns i 2–7 §§ ÄULK samt i 25 och 26 §§ FBK.

Några bestämmelser om *sakägarekopia* av handlingarna finns inte i lagen. Det är dock lämpligt att regelmässigt ställa iordning ett sakägarexemplar, åtminstone om detta kan ske utan nämnvärda kostnader.

I fråga om överklagande av förrättningen gäller 15–18 kap. FBL (27 §).

Vid tillämpning av ÄULL ska som ägare betraktas även den som innehar fastighet under ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt.

Vissa rättigheter enligt 5 § JP behandlas som inskrivna rättigheter (10–11 §§ FBLP), se Övergångsbestämmelser till ÄULL.

På grund av att äganderättsförteckningen har fastighetsbildande verkan är bestämmelserna i 19 kap. FBL tillämpliga i fråga om en äganderättsutredningsförrättning som leder till legalisering (prop. 1971:180 s. 80).

2.4 Underrättelse till BN

LM ska enligt *fjärde stycket* underrätta den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet om tid och plats för sammanträden, om en sådan nämnd kan antas ha ett intresse i ärendet.

3 Utbrytande till särskild förrättning

3 § Lantmäterimyndigheten får bryta ut del av förrättningsområdet till behandling vid särskild förrättning. *Lag (1995:1401).*

Om det är lämpligt får förrättningen delas upp i flera förrättningar. På motsvarande sätt som gäller i fråga om beskrivningen av det ursprungliga förrättningsobjektet (1 §) är det viktigt att objekten för delförrättningarna blir klart preciserade.

Uppdelning under förrättningens gång kan bl.a. vara motiverad om vissa fastigheter visar sig vara särskilt svårutredda medan förhållandena i förrättningsobjektet i övrigt är jämförelsevis lättutredda. För att inte förrättningens rättsverkningar onödigtvis ska fördröjas beträffande fastigheter med mindre invecklade förhållanden kan förrättningen delas upp och avslutas i den klara delen så att dessa fastigheter kan lagfaras för sig.

En uppdelning kan också vara lämplig när förrättningsobjektet är mycket stort, t.ex. när förrättningen omfattar en hel socken. För att då få ur arbetssynpunkt lämpliga enheter kan en uppdelning ske i skifteslag eller grupper av sådana.

Uppdelning kan ske redan i förrättningens inledande skede, dvs. innan något sammanträde ännu har hållits, eller längre fram under förrättningshandläggningen. Möjlighet finns även att dela upp en förrättning genom delbeslut på samma sätt som vid en fastighetsbildningsförrättning, se vid 10 §.

4 Utredning av äganderätt och inskrivningar

4 § Vid förrättningen skall äganderätten till samt inskrivningsförhållandena i den egendom som omfattas av förrättningen utredas. Lantmäterimyndigheten skall skaffa utdrag ur fastighetsregistret rörande förrättningsområdet samt upprätta sammanställning över lagfarts- och andra inskrivningsförhållanden. *Lag (1995:1401).*

Paragrafen reglerar LM:s utredningsskyldighet.

Fastighetsutredning

Några uttryckliga föreskrifter om fastighetsutredning finns inte i lagen. För att kunna åskådliggöra gällande fastighetsindelning för sakägarna och för att kunna klarlägga deras äganderättsanspråk och företagna sämjedelningar bör dock LM redan i förrättningens inledning göra en fastighetsutredning, som dokumenteras i *dels* en karta, som ofta kan grundas på fastighetskartan, *dels* en förteckning över fastigheterna med tillhörande fastighetsområden, samfällighetsområden och fastighetsbildningsservitut.

Karta

Kartan ska i förrättningens inledande skede redovisa den gällande fastighetsindelningen, dvs. de i fastighetsregistret redovisade fastigheterna, de vid laga delning för samfällt behov undantagna eller från delningen uteslutna områdena samt de ägolotter som vid sådana delningar har lagts ut utan anslutning till den registrerade fastighetsindelningen (s.k. gubblotter). I den mån det av delningsakterna och registret framgår vilka fastigheter som har del i sådana lotter ska sambanden redovisas i fastighetsutredningen. Beträffande vattenområde som är delat med stranden med gränser enligt 1 kap. 5 § JB krävs ingen redovisning på kartan, såvida inte särskilda skäl föranleder det.

Eftersom en äganderättsutredning efter ett förordnande enligt 1 § är avsedd att vara ett snabbt och billigt medel att komma till rätta med i första hand oklara äganderättsförhållanden och eftersom förrättningen inte medför några rättsverkningar beträffande gränsernas sträckning i detalj, bör det anses tillräckligt att kartan får karaktären av en sammanställningskarta utan större krav på noggrannhet. Den bör upprättas i en efter förhållandena lämplig skala, t.ex. 1:10 000 eller 1:2 000.

Arealuppgifter

Noggrannheten i de arealuppgifter som redovisas i fastighetsutredningen får anpassas efter omständigheterna. Olika grad av noggrannhet kan därför godtas i olika delar av förrättningsområdet. I vissa fall torde en arealredovisning kunna undvaras helt, t.ex. beträffande samfällda vägar, bäckar, m.m.

Vattenområden, fiske, servitut

Av fastighetsutredningen bör också i förekommande fall framgå vattenområden, som hör till en fastighet, och även särskild rätt till fiske. Uppgift om fastighetsbildningsservitut bör kunna inskränkas till en enkel hänvisning till den förrättningsakt i vilken servitutet finns närmare redovisat.

Komplettering av utredningen

I den mån akterna inte ger tillräcklig vägledning för redovisningen på förrättningskartan, vilket kan bli fallet beträffande lagfarna lägenheter, får

komplettering ske senare under förrättningen. Även ändringar som följer av annan fastighetsbildning under förrättningens gång ska successivt införas.

Uppställning

Fastighetsutredningen kan ofta med fördel ställas upp på ett sådant sätt att den också kan användas vid lagfarts- och inskrivningsutredningen, se nedan. Vid enklare förrättningar kan denna kombinerade sammanställning också användas som stomme för sammanställningen av äganderättsanspråk.

Beteckningar

Fastighetsutredningen ska innehålla ett beteckningssystem som klargör sambandet mellan redovisningen på kartan och redovisningen i förteckningen över fastigheterna. För fastigheter och registrerade samfälligheter ska givetvis gällande registerbeteckningar anges. För andra objekt får en lämplig beteckning användas. Kartan kommer att utgöra en arbetskarta under förrättningen och den får alltså kompletteras efter hand på grundval av utredningsmaterialet. För att beteckna en lott som har uppkommit genom en privat jorddelning ska användas en beteckning som består av den gällande registerbeteckningen följt av en bokstav. Sämjegränser som tillförs kartan under förrättningen ska tydligt skilja sig från sådana fastighetsgränser som har tillkommit i laga ordning.

Fastighetsutredning bör som regel upprättas

En fastighetsutredning med karta, som utmynnar i en redovisning av gällande fastighetsindelning och befintliga fastighetsbildningsservitut, bör regelmässigt upprättas vid äganderättsutredningsförrättningar. Endast i undantagsfall – t.ex. när förhållandena är så enkla att uppgift om fastighetsindelning m.m. kan erhållas genom redan tillgängligt material – kan fastighetsutredningen undvaras. Att förordnandet om en äganderättsutredning har meddelats enbart på den grunden att fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart är inte ett tillräckligt skäl för att undvara en fastighetsutredning med tillhörande karta.

Utdrag ur fastighetsregistret

LM ska före första sammanträdet (se 6 § första stycket) ta fram ett utdrag ur fastighetsregistret. Registeruppgifterna ska under förrättningsarbetet tjäna till ledning för såväl LM som sakägarna och ska omfatta alla fastigheter och registrerade samfälligheter som berörs av förrättningen.

Sammanställning över lagfarts- och andra inskrivningsförhållanden

Till första sammanträdet med sakägarna (jämför 6 § första stycket) ska LM upprätta en sammanställning över lagfarts- och andra inskrivningsförhållanden. Sammanställningarna ska tjäna till ledning för såväl LM som sakägarna under förrättningen.

Lagfartssammanställningen kan därvid användas för kontroll av framställda äganderättsanspråk men även för att äganderättsanspråk som inte har anmälts ska bli redovisade. Även vissa motstridiga anspråk torde kunna klarläggas med hjälp av lagfartssammanställningen.

Med hjälp av uppgifterna i inskrivningssammanställningen kan LM klara ut inskrivningsbelastningen på olika ägolotter, vilket bl.a. har betydelse för bedömningen av om utsträckning ska ske eller om inteckningsåtgärder måste vidtas före sammanläggning.

Uppställning

Sammanställningarna över lagfarts- och inskrivningsförhållandena kan antingen upprättas var för sig eller gemensamt och ska normalt ordnas fastighetsvis enligt redovisningen i fastighetsregistret. I vissa fall kan det vara lämpligare att inordna sammanställningarna i fastighetsutredningen, t.ex. i en förberedd stomme till sammanställning över anspråk eller i en särskild ägareförteckning. Utgångspunkten bör vara att det på ett så tydligt sätt som möjligt går att få en samlad bild av hela materialet beträffande en viss registerfastighet.

Sammanställningarna över lagfarts- och inskrivningsförhållandena behandlas på samma sätt som inskrivningsuppgifter vid ordinär fastighetsbildning och ska inte ingå i den slutliga akten om de upprättas separat.

Gällande inskrivningar

Sammanställningarna över lagfarts- och inskrivningsförhållandena ska i princip avse gällande förhållanden. Äldre lagfartsuppgifter är emellertid ofta av värde i utredningsarbetet, t.ex. för utredningen om vilken fastighet som är stamfastighet till ett överlåtet område, inteckningsansvar, m.m.

Uppgift om stamfastighet

I de fall en lagfartsansökan avser en arealöverlåtelse (eller en andelsöverlåtelse) bör i möjligaste mån även dess stamfastighet (stamägolott) utredas och anges i lagfartssammanställningen. På grund av dessa överlåtna områdens och andelars ansvar för inteckningar och andra inskrivningar i stamfastigheten måste nämligen viss utredning redovisas i samband med att fastigheten tas upp i fastighetsregistret.

Skattetal

Sammanställningarna över lagfarts- och inskrivningsförhållandena ska i förekommande fall innehålla uppgifter om skattetal eller andra andelstal för de ägolotter som har berörts av en lagfartsansökan respektive en ansökan om inteckning eller annan inskrivning. Dessa uppgifter ska sedan ligga till grund för LM:s bedömning av frågan om ett eventuellt förordnande om utsträckning enligt 11 §.

Identifiering av inskrivning

Lagfarternas och inskrivningarnas identifikation i fastighetsregistret ska anges i sammanställningarna över lagfarts- och inskrivningsförhållandena. Sammanställningarna är sedan – i kombination med den ursprungliga fastighetsbeteckningen – tillräckliga för en identifikation av lagfarten respektive inskrivningen i fastighetsregistret.

5 Kungörelse och kallelse

5 § Lantmäterimyndigheten skall utfärda kungörelse om tid och ställe för första sammanträdet. Kungörelsen skall hållas tillgänglig hos kommunstyrelsen minst fjorton dagar före sammanträdet. Meddelande om kungörelsens tillhandahållande och om dess huvudsakliga innehåll skall införas i Post- och Inrikes Tidningar och ortstidning. Kungörelse om och kallelser till första sammanträdet skall innehålla uppgifter om det område som beröres av förrättningen och om vad sakägarna bör iakttaga för att bevaka sin rätt samt upplysning om innehållet i 10, 12 och 30 §§. *Lag (1995:1401)*.

Kungörelseförfarandet liknar det som gäller vid kungörelsedelgivning men är inte helt identiskt med detta.

5.1 Kungörelse om tid och ställe för första sammanträde

Kungörelsen ska enligt *första stycket* hållas tillgänglig hos kommunstyrelsen minst fjorton dagar före sammanträdet. Meddelande om detta och om kungörelsens huvudsakliga innehåll ska införas i Post- och Inrikes Tidningar (www.bolagsverket.se/poit/) och i ortstidning. I fråga om val av ortstidning eller ortstidningar gäller 3 § lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m. (kungörandelagen). Den s. k. breda ortstidningsprincipen är alltså tillämplig. Meddelandet ska införas i alla lokala dagstidningar som har en spridning av någon betydelse bland dem inom orten till vilka kungörelsen riktar sig.

Även övriga bestämmelser i kungörandelagen är tillämpliga. Exempelvis ska bestämmelserna i 4 § kungörandelagen om s.k. stödjande kungörande beaktas i samband med kungörelseförfarandet.

Meddelandet om kungörelsens tillhandahållande och innehåll ska utformas på ett enkelt och kortfattat sätt. Om kungörelsen inte är för vidlyftig kan det ibland vara enklare att själva kungörelsen införs i tidningen.

Delgivning

För kallelse och delgivning gäller bestämmelserna i 4 kap. 18–24 §§ FBL.

Om delgivning av kallelse till förrättningen endast sker med tillämpning av 49 § första stycket 3 DL, är det av vikt att en personlig underrättelse om förrättningen därutöver skickas i vanligt brev till alla sakägare med känd adress.

Okända sakägare anses kallade genom kungörelsen enligt 5 §.

Det torde ofta – särskilt vid större förrättningar – vara lämpligt att med tillämpning av 4 kap. 20 § FBL vid första sammanträdet bestämma en särskild ordning för delgivning av kallelser till fortsatta sammanträden.

Om kungörelsedelgivning har skett till första sammanträdet med tillämpning av 49 § första stycket 3 DL, har ett beslut om särskild ordning för fortsatt delgivning enligt 4 kap. 20 § FBL andra stycket verkan mot alla sakägare under förrättningen.

Att delgivning i inledningsskedet enbart har skett genom kungörelse hindrar inte att man senare under förrättningen övergår till personlig delgivning om detta visar sig vara motiverat.

5.2 Innehållet i kungörelse och kallelse

Kungörelsen ska enligt *andra stycket* innehålla uppgifter om förrättningsområdet, om vad sakägarna bör iaktta för att bevaka sin rätt, upplysning om att upptagandet av en ägolott i äganderättsförteckningen i vissa fall har verkan som fastighetsbildningsbeslut, att sammanläggning av ägolotter kan ske under förrättningen samt att lagfart kommer att meddelas på grundval av äganderättsförteckningen.

Eftersom upptagandet av en ägolott i äganderättsförteckningen inte har verkan som fastighetsbildningsbeslut i de fall äganderättsutredningen sker i anslutning till en legalisering, ska denna effekt inte särskilt anmärkas i kungörelsen i dessa fall.

Om sammanläggning inte kan komma i fråga, t.ex. när äganderättsutredningen sker som ett moment i en legaliseringsförrättning som avser endast en registerfastighet, behöver givetvis inte heller den effekten anges i kungörelsen.

6 Vid första sammanträdet

6 § Vid första sammanträdet skall lantmäterimyndigheten redogöra för förrättingens omfattning och ändamål samt bereda sakägarna tillfälle att ta del av de i 4 § angivna handlingarna.

Sakägarna skall föreläggas att inom viss tid, minst en månad, hos lantmäterimyndigheten muntligen eller skriftligen anmäla sina anspråk på äganderätt samt förete sådana handlingar och meddela sådana upplysningar angående hävd och annat, som kan vara av betydelse för äganderättsutredningen. Föreläggandet skall efter sammanträdet snarast möjligt hållas tillgängligt på lämplig plats inom orten. *Lag (1995:1401).*

6.1 Förrättingens omfattning

Vid första sammanträdet ska LM enligt *första stycket* redogöra för förrättingens omfattning och ändamål samt bereda sakägarna tillfälle att ta del av de i 4 § angivna handlingarna.

6.2 Föreläggande om anspråk

Sakägarna ska enligt *andra stycket* föreläggas att inom viss tid, minst en månad, hos LM muntligen eller skriftligen anmäla sina anspråk på äganderätt samt förete sådana handlingar och meddela sådana upplysningar angående hävd och annat, som kan vara av betydelse för äganderättsutredningen.

Föreläggandet ska utformas skriftligen och läsas upp för sakägarna. Den tid, inom vilken anspråk ska anmälas, ska anges med datum. LM bestämmer tiden med iakttagande av en månadsregeln.

Föreläggandet ska efter sammanträdet snarast möjligt hållas tillgängligt på lämplig plats inom orten. Vid sammanträdet ska LM lämna besked om var föreläggandet kommer att finnas tillgängligt.

Att ett föreläggande i vissa fall kan undvaras framgår av 8 §.

LM kan uppmana sakägarna att framställa sina äganderättsanspråk redan vid första sammanträdet eller anordna särskilda sammankomster för ändamålet. LM är alltid skyldig att ta upp anspråk som anmäls vid andra tillfällen, t.ex. vid besök på tjänstestället.

7 Äganderättsanspråk

7 § Lantmäterimyndigheten skall tillse att innebörden av anmälda anspråk blir klarlagd samt upprätta sammanställning över anspråken och vad som i övrigt är av betydelse för äganderättsutredningen.

Härefter skall nytt sammanträde hållas. Sakägarna skall därvid få tillfälle att taga del av sammanställningen. I den mån oförenliga anspråk anmäls eller förhållandena annars ger anledning till det, skall lantmäterimyndigheten redogöra för utredningen i ärendet. Sakägarna skall därjämte få tillfälle att slutföra sin talan. *Lag (1995:1401)*.

7.1 Sammanställning av äganderättsanspråk

LM ska enligt *första stycket* se till att innebörden av anmälda anspråk blir klarlagd och upprätta en sammanställning över anspråken och vad som i övrigt är av betydelse för äganderättsutredningen. LM:s medverkan vid klarläggandet av äganderättsanspråken är ett betydelsefullt led i äganderättsutredningen. Det är viktigt att anspråkens innebörd blir omsorgsfullt utredda. Hit hör bl.a. klarläggandet av hävddeförhållandena.

LM ska notera sakägarnas äganderättsanspråk och sammanställa dem i en förteckning med anknytning till kartan om en sådan har upprättats. Kartredovisningen behöver inte göras noggrannare än vad som krävs för att man ska uppnå syftet med utredningen. I de flesta fall kan delningslinjer redovisas tämligen schematiskt med stöd av muntliga uppgifter eller skisser från sakägarna. I tveksamma fall får redovisningen grundas på mätningar som LM själv utför. Många gånger kan sämjedelningshävden framgå redan av fastighetskartan eller tillgängliga flygbilder.

Ej anmälda äganderättsanspråk

Om det är uppenbart att det finns äganderättsanspråk som inte har anmälts, dvs. som ändå är kända för LM, ska givetvis även sådana anspråk redovisas. LM har dock ingen skyldighet att efterforska sådana anspråk. I undantagsfall kan det inträffa att det beträffande viss egendom inte finns tillräckligt underlag för en anteckning om äganderätt. För sådan egendom ska det antecknas att den tillhör en okänd ägare.

Kontroll av anspråken

Det är lämpligt att framställda anspråk kontrolleras mot fastighetsregistret och fastighetstaxeringsregistret. Även då anspråk inte har framställts kan dessa källor bidra till en bedömning av äganderätten. Fastighetstaxeringsregistrets uppgifter får emellertid inte godtas okritiskt. Det kan t.ex. förekomma att en delägare ensam deklarerar för fast egendom som tillhör två eller flera gemensamt. Denne delägare kan i ett sådant fall stå som ensam ägare till fastigheten hos skattemyndigheten. Fastighetsregistrets uppgifter om äganderätten bör vara vägledande om de är aktuella.

Enskild egendom

Om ett äganderättsanspråk innefattar ett påstående om att egendomen från familjerättslig synpunkt är enskild, ska en anmärkning om detta göras i sammanställningen.

Ägolottsbildning

Den på grundval av anspråken föreslagna ägolottsbildningen ska framgå av sammanställningen. Där ska således tas upp varje ägolotts ägare och – om de är flera – deras andelstal i ägolotten, ägolottens områden och – om det

kan ske utan vidlyftig utredning – ägolottens andelstal i olika samfälligheter. Samfälligheterna redovisas för sig.

Förslag till äganderättsförteckning

Sammanställningen bör utformas som ett förslag till äganderättsförteckning. Om sammanställningen godkänns av sakägarna, kan den utan förändring utgöra en äganderättsförteckning.

Fångeshandlingar

Om äganderättsanspråken inte klart motsvarar tillgängliga lagfartsuppgifter, bör sakägarna lägga fram fångeshandlingar, avtal eller andra handlingar som de önskar åberopa eller ange de andra förhållanden på vilka de grundar sina anspråk. Anspråk måste tas upp och redovisas även om någon fångeshandling inte kan företes. De åberopade fången ska anges i anspråkssammanställningen.

Juridiska personer

Om anspråk framställs av juridiska personer bör en viss utredning göras om den juridiska personens existens, i synnerhet om den inte redan har lagfart. För en förening eller en stiftelse bör krävas att den kan visa upp stadgar och protokoll som anger den sittande styrelsens sammansättning. Om dessa handlingar inte redan finns i någon myndighets förvar bör de tas in i akten för framtida behov. För aktiebolag och ekonomiska föreningar bör krävas registreringsbevis.

7.2 Nytt sammanträde

Enligt *andra stycket* ska sakägarna vid ett nytt sammanträde (kontrollsammanträde) få ta del av sammanställningen över äganderättsanspråk. Sammanställningen ska således vid sammanträdet i princip vara fullt komplett med avseende på äganderätts- och ägolottsbildningsfrågorna. Ändringar och tillägg i sammanställningen, som undantagsvis måste göras efter kontrollsammanträdet, ska delges berörda sakägare på lämpligt sätt, t.ex. genom brev eller vid ett nytt sammanträde. Det får nämligen anses att en sakägare bör kunna lita på redovisningen i den mån den inte har ifrågasatts vid kontrollsammanträdet.

Oförenliga anspråk

Om oförenliga anspråk har framställts bör LM i samband med eller före kontrollsammanträdet försöka medla mellan berörda sakägare. Om en förlikning träffas, bör dess innehåll lämpligen dokumenteras i en skriftlig överenskommelse mellan sakägarna, vilken biläggs förrättningshandlingarna.

I kvarstående tvister och när förhållandena annars ger anledning till det ska LM göra en särskild utredning, som sedan redovisas för berörda sakägare vid kontrollsammanträdet. Om det är lämpligare, kan särskilda sammanträden hållas med berörda sakägare vid ett annat tillfälle. Sakägarna ska alltid beredas tillfälle att slutföra sin talan angående innehållet i sammanställningen över äganderättsanspråk.

Sammanställningen kan normalt även utgöra en äganderättsförteckning. I de fall då äganderättsförteckningen inte stämmer överens med anspråkssammanställningen – exempelvis vid tvister som LM fattat beslut i – ska i princip anspråken redovisas för sig och äganderättsförteckningen för sig.

Vid större förrättningar, där antalet ägolotter är stort och sammanställningarna därför blir omfattande, torde det vara onödigt att redovisa materialet två gånger enbart för att framhäva skillnaden mellan anspråk och LM:s beslut i något enskilda fall. Även i sådana fall torde det därför vara lämpligast att redovisa både anspråken och slutresultatet i äganderättsförteckningen. Om skillnad föreligger beträffande någon ägolott mellan anspråk och slutlig redovisning, kan hänvisning ske till en särskild bilaga, som preciserar anspråket.

8 Förenklad handläggning

8 § Med alla kända sakägares medgivande får lantmäterimyndigheten underlåta att meddela föreläggande enligt 6 § andra stycket samt fullgöra vad som föreskrives i 7 § redan vid första sammanträdet. *Lag (1995:1401).*

Föreläggande och kontrollsammanträde kan undvaras om alla kända sakägare medger det.

Ett sådant medgivande från en sakägare kan lämnas skriftligen eller muntligen. LM svarar för att nödvändiga medgivanden inhämtas.

Medgivande enligt 8 § dokumenteras i handlingarna genom en signerad anteckning på dagboksbladet, genom en anmärkning i protokollet eller genom att ett skriftligt medgivande biläggs akten.

9 Äganderättsprövning

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

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

Andra stycket gäller ej sämjedelning, som har omfattat flera fastigheter, och sämjeägutbyte, om fastighetsbildning i överensstämmelse med den privata jorddelningen medför skada för innehavare av fordran eller annan rättighet som besvärar fastighet eller del av fastighet. *Lag (1995:1401).*

9.1 Äganderättsförteckning

På grundval av de sammanställningar som har upprättats i förrättnings inledningsskede av sakägarnas anspråk och av vad som i övrigt framkommit under förrättningen ska LM enligt *första stycket* pröva vem som bör anses vara ägare till varje område som ingår i förrättningsobjektet. Om det behövs får flera sammanträden hållas utöver dem som anges i 6 och 7 §§.

Äganderättsprövningen sker med tillämpning av lagregler och rättspraxis inom området. Utfallet ska i princip bli detsamma som när en domstol bedömer saken. Om ett anspråk har lämnats obesträtt under utredningen kan det normalt godtas även om det inte har kunnat styrkas med handlingar eller andra bevis, förutsatt att det inte kommer fram något som talar emot anspråkets riktighet. Som ägare kan således i allmänhet i dessa fall godtas den som grundar sitt påstående om äganderätt på ett ogiltigt förvärv, t.ex. av den anledningen att någon skriftlig fångeshandling överhuvudtaget aldrig har upprättats. Det kan också vara fråga om sådana ogiltighetsanledningar som att överlåtaren var omyndig eller psykiskt sjuk eller att den rättshandling genom vilken den fasta egendomen överläts varit ogiltig enligt de allmänna bestämmelserna i avtalslagen om rättshandlingars ogiltighet.

Resultatet av prövningen, som utgör LM:s beslut i ärendet, ska redovisas i en äganderättsförteckning. Om förteckningen helt stämmer överens med de framställda anspråken behövs ingen motivering av LM:s ställningstagande. Om däremot äganderättsförteckningen i något avseende skiljer sig från anspråken – t.ex. till följd av en tvist – ska det av handlingarna framgå skälen till LM:s ställningstagande.

Tillståndspliktiga förvärv

Innan en person tas upp som ägare i äganderättsförteckningen på grund av ett åberopat förvärv ska LM i förekommande fall kontrollera att nödvändiga tillstånd har getts till förvärvet. Se vidare Bilaga 2.

Att förvärvet har blivit ogiltigt på grund av underlåtenhet att söka tillstånd i rätt tid torde emellertid inte hindra att den nya ägaren redovisas i äganderättsförteckningen, om denne i efterhand har fått nödvändigt tillstånd och den tidigare ägaren inte åberopar ogiltigheten (se [JO:s ämbetsberättelse 1972](#) s. 74).

En ytterligare förutsättning är emellertid att överlåtelsen inte grundade en privat jorddelning som blev ogiltig samtidigt med överlåtelsen. Om en person före 1962-07-01 sålde en andel av sin jordbruksfastighet och ett samsjedelningsavtal samtidigt träffades, blev avtalet ogiltigt när tiden för ansökan om förvärvstillstånd gick ut. Delningen kan då inte legaliseras genom förrättningen. Om däremot samsjedelningen skedde redan i ett tidigare led och överlåtelsen endast innebar en vidareöverlåtelse av en samsjelott, innebär underlåtenheten att söka tillstånd inte att samsjedelningen blev ogiltig.

När en förvärvshandling saknas kan det många gånger vara svårt att avgöra om tillstånd krävdes. Eftersom en förvärvshandling inte är en absolut förutsättning för att en ägare ska bli redovisad i äganderättsförteckningen, kan en sådan situation givetvis uppkomma. För prövningen av om tillstånd var nödvändigt får LM då grunda sitt ställningstagande på andra omständigheter, t.ex. muntliga uppgifter om fångat (jämför lagfartssammanträde).

Rättsfall: Fastighetsindelningen rättsligt avgjord genom ÅULL

Svea hovr, mål nr Ö 90/77, 1978-02-28, (Lm ref. 78:47). Ej prövningstillstånd. Ett skogsskifte hade redovisats som delat i en äganderättsförteckning enligt ÅULL. Därigenom hade - såvitt gällde fastighetsindelningen - rättskraftigt avgjorts att skiftet delats genom giltig samsjedelning och denna fråga kunde därför inte upptas till prövning vid en efterföljande fastighetsbestämning. Gränsen skulle bestämmas med ledning av samsjedelningen som fanns redovisad på äganderättsutredningens förrättningskarta. Denna gränssträckning överensstämde ungefärligen med en skogsbestandsgräns.

Rättsfall: Legalisering utan äganderättsutredning fastställde ej vart viss äga skulle anses höra.

Högsta domstolen, NJA 1980 s. 243, mål nr Ö 278/78, 1980-05-20, (Lm ref. 80:11). Genom legalisering, som ägde rum utan samband med äganderättsutredning, hade samsjedelning av fastighet i två lotter erkänts som fastighetsbildning. Frågan var om en specifik äga skulle höra till den ena eller andra lotten och om legaliseringsbeslutet skulle innebära ett rättsligt bindande ställningstagande i denna fråga. HD konstaterar att det inte fanns grund för talan då ägans tillhörighet inte kunde avgöras genom legalisering. HD hänvisade till möjligheten att pröva saken genom fastighetsbestämning eller talan om bättre rätt till fast egendom. Innebördens motpartsvis vara att om äganderättsutredning hade skett i samband med legaliseringen, hade äganderättsfrågan varit avgjord och inte möjlig att uppta till ny prövning.

Rättsfall: Markhävdens betydelse

Svea hovr, mål nr Ö 659/81, 1982-10-21, (Lm ref. 82:46). Ej prövningstillstånd. Tvist vid äganderättsutredning om äganderätten till viss mark. Till stöd för sitt anspråk åberopade ena parten (A) ett köpebrev från 1901. Köpehandlingens uppgifter om överlåtets område överensstämde dåligt med anspråket på marken. Vilande lagfart hade erhållits på detta fång. Den andra parten (B) åberopade ett köp från 1903. Inte heller uppgifterna i detta köpebrev överensstämde med anspråket. Lagfart hade sökts på detta förvärv men avslagits. HovR fann att ingen säker slutsats kunde dras beträffande vilken mark som avsetts i de åberopade köpebrev. Företrädare kunde därför inte ges till någon part med stöd av köpen. Den vilande lagfarten saknade betydelse. Under dessa förhållanden fästes avgörande vikt vid hävden. Det var ostridigt att B oklandrat hävdade området sedan 1903. Han ansågs därför äga bättre rätt till området.

Närmare om äganderättsförteckningen

Äganderättsförteckningens syften

Sedan LM har prövat vem som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom en fastighet eller inom en samfällighet, ska LM upprätta en äganderättsförteckning. Förteckningen har således till syfte att redovisa resultatet av äganderättsutredningen och tjänar därmed flera ändamål.

o Äganderätt

I första hand ska redovisningen lämna upplysning om LM:s ställningstagande rörande äganderätten till olika markområden och vattenområden, till andelar i samfälligheter och till särskilt fiske. Av äganderättsförteckningen bör alltså framgå hur egendomen är fördelad i olika äganderättsobjekt. Denna redovisning ska ligga till grund för lagfartsbehandling hos IM för den som i förteckningen har tagits upp som ägare av fast egendom.

o Fastighetsbildning

I andra hand ska redovisningen lämna upplysning om den ägolottsbildning som den bestående fastighetsindelningen innebär och som den privata jorddelningen ger upphov till. Denna redovisning ska ligga till grund för fastighetsbildningen och registreringen.

Äganderättsförteckningen ska redigeras på ett sådant sätt att den samtidigt kan tjäna båda dessa syften. Normalt innebär detta inga problem, eftersom ägolottsbildningen för det mesta överensstämmer med indelningen i äganderättsobjekt. Ett viktigt undantag finns emellertid, nämligen i det fall avstyckning pågår på grund av en överlåtelsehandling. Det överlåtna området ska då redovisas för den nye ägaren men inom samma ägolott som styckningsfastigheten till dess att avstyckningen har fullbordats.

Två beskrivningar

En äganderättsutredningsförrättning medför två moment av fastighetsbildande karaktär, *dels* äganderättsförteckningen, *dels* i förekommande fall sammanläggning. Med hänsyn till den speciella verkan av äganderättsförteckningen i lagfartshänseende är det nödvändigt att hålla åtgärderna i sär. Det är därför lämpligt att i förrättningshandlingarna benämna äganderättsförteckningen som beskrivning 1 (BE 1) och sammanläggningsbeskrivningen som beskrivning 2 (BE 2).

Uppställning av äganderättsförteckningen

Ägolottsredovisningen ska utformas så att den underlättar registreringen och lagfarandet och även i övrigt blir så överskådlig och tillgänglig som möjligt. Vid stora förrättningar är det därför nödvändigt att dela upp materialet i avdelningar. Indelningen är främst betingad av att olika redovisningskategorier av fast egendom ska behandlas olika *dels* i registreringshänseende, *dels* i inskrivningshänseende. Följande indelning i avdelningar ska följas:

Avdelning I – ägolotter i allmänhet

Följande ägolotter redovisas.

- *Ägolott som motsvarar en hel befintlig registerfastighet.* Ovsett om ägovidd och andelar i samfälligheter har ökat eller minskat på grund av privat jorddelning eller har förblivit oförändrade. Förrättningen medför ingen ändring av registerbeteckningen.
- *Sämjeklyvningslotter.* Förrättningen medför utplånande av fastighet och nya registerbeteckningar.
- *Arealöverlåtelse och andelsöverlåtelse från fastigheter eller sämjelotter.* Förrättningen medför nyregistrering som vid avstyckning och subsidiäransvar för in-teckningar inträder.
- *Andelsägotter vid komplicerade sämjedelningar.* De sämjedelade fastigheterna betraktas med bortseende från den tidigare fastighetsindelningen som en sammanhållen delningsmassa, i vilken varje delägare har ett samlat ägokrav. Redovisningen ska dock anknyta till den tidigare fastighetsindelningen såtillvida att för varje delägare läggs ut en andelsägot i varje registerfastighet, som om denna hade blivit utplånad genom enkel sämjedelning. Den för andelsägotterna gemensamma marken redovisas som en samfällighet under avdelning III.
- *Andelsägotter vid heterogena andelsinnehav.* Dvs. när delägarna har olika andelstal i områden som tillhör en fastighet eller en sämjelott. För varje delägare redovisas då en andelsägot. Om andelstalen i alla de särskilda områdena är proportionella mot varandra för en viss grupp av delägare utläggs dock en för denna delägargrupp gemensam andelsägot – områdena i fråga redovisas i så fall som samfälligheter under avdelning III. En andelsägot tas inte upp för en delägare som inom en viss fastighet eller sämjelott har enskild mark – en sådan enskild mark redovisas i stället som en ”vanlig” ägot, till vilken knyts andelarna i de samfälliga områdena för delägaren i fråga.

Avdelning II – arealöverlåtelse från samfällad mark

Ägotter som utgörs av arealöverlåtelse från mark som är samfällad för fastigheter eller sämjelotter. Dessa ägotter ska vara fria från ansvar för stamfastigheternas in-teckningar, jämför 9 § andra stycket, 25 § ÄULL och 6 kap. 16 § andra stycket JB.

Avdelning III – samfälligheter

Under denna avdelning anges:

- *Samfälligheter i vilka andel tillkommer även fastigheter utom förrättningsområdet.*
- *Samfälligheter helt tillhöriga fastigheter inom förrättningsområdet.*

Avdelning IV – ägareförteckning

En alfabetisk ägaresammanställning som omfattar berörda ägares ägotter och – om ägaren endast äger en andel i en viss ägot – denna andel.

Avdelning I – ägolotter i allmänhet

Beteckningssystem

Redovisningsenheterna inom avdelning I ordnas i en följd enligt fastighetsregistret. För att beteckna redovisningsenheterna ska användas ett system uppbyggt på fastighetsregistret. En ägolott som motsvarar hel registerfastighet ska betecknas med registernummer. En ägolott som utgör en sämjelott, arealöverlåtelse, andelsöverlåtelse eller annan andelsfastighet, ska betecknas med den ursprungliga fastighetens registernummer jämte en bokstav ur stora alfabetet (ex 5:1C). En registerfastighet, som endast berörs av en areal- eller andelsöverlåtelse, behåller registerbeteckningen medan överlåtelsen betecknas med registernumret i kombination med en bokstav.

Utplåning

För en registerfastighet som försvinner genom att en sämjedelning legaliseras ska anges att den utplånas. I samband med detta ska anges de ägolotter i vilka registerfastigheten har blivit delad. Areal- eller andelsöverlåtelser anses därvid inte som delningslotter.

Ägare

För varje redovisningsenhet lämnas uppgift om ägare enligt den vid förrättningen verkställda prövningen. Om det är flera ägare inom en redovisningsenhet ska deras andelstal anges.

Aktuell lagfart

Sedan äganderättsförteckningen har registrerats ska som regel lagfart meddelas för var och en som i förteckningen har tagits upp som ägare till fast egendom. Äganderättsförteckningen blir därför omedelbart grundläggande för behandlingen av lagfartsfrågorna efter förrättningen. Ny lagfart behöver emellertid inte beviljas om ägaren redan har lagfart på egendomen. Det ankommer på IM att pröva huruvida en ny lagfart ska beviljas eller inte. IM måste således undersöka för varje särskilt fall om ägaren redan har lagfart på egendomen. Undersökningen underlättas om sambandet mellan den blivande fastighetsindelningen och gällande lagfarter redovisas i förrättningshandlingarna. Äganderättsförteckningen ska därför i förekommande fall innehålla en sådan redovisning. Detta gäller även ansökningar om lagfart som har förklarats vilande.

Äldre lagfart

De äldre lagfarter, som ersätts med nya på grundval av äganderättsutredningen, blir för framtiden inte helt betydelselösa. Dessa kan ha betydelse vid tillämpningen av bestämmelserna om hävd i 16 kap. JB. Detta innebär emellertid inte att även äldre lagfarter ska redovisas i äganderättsförteckningen. Endast sådana lagfartsuppgifter som är aktuella och som utgör grund för eller åtminstone är förenliga med äganderättsredovisningen bör tas in i äganderättsförteckningen. Om lagfartsuppgifter avseende tidigare ägare till fastigheten anses böra tas med, ska de sättas inom parentes.

Lagfartshänvisning

Anteckningar i äganderättsförteckningen om lagfartsuppgifter bör kunna inskränkas till en hänvisning till respektive lagfarts identifikation i fastighetsregistret. En sådan hänvisning är i kombination med fastighetsbeteckningen tillräcklig för att IM ska kunna identifiera lagfartsuppgiften.

Inskrivningar

Sanering av inskrivningsförhållandena ska ses som ett led i uppordnandet av äganderättsförhållandena. När det gäller inskrivna och därmed jämförbara begränsade sakrätter är det väsentligaste problemet att skapa överensstämmelse mellan objektet för rättigheterna och den blivande fastighetsindelningen. I den mån en inskrivning endast gäller i en del av en ägolott får LM med stöd av 11 § förordna om utsträckning. Men det får också anses ankomma på LM att anknyta inskrivningarna till de ägolotter de formellt besvärar. Särskilt i situationer med oklara äganderättsförhållanden kan det annars vara omöjligt för IM att efter registreringen överföra inskrivningarna till rätt fastighet.

Denna skyldighet för LM att svara för den formella anknytningen av inskrivningarna får inte förväxlas med skyldigheten att beträffande delningslott och arealöverlåtelse i förekommande fall lämna intyg om att den uppenbarligen inte berörs av en viss inskriven lokaliserad rättighet eller anteckning.

Anknytning inskrivning – ägolott

Anknytningen av de inskrivna rättigheterna och anteckningarna till ägolotterna ska komma till uttryck i äganderättsförteckningen. Detta sker enklast genom att inskrivningens identifikation i fastighetsregistret påförs vederbörande ägolott.

Fångeshandling

Om en olagfaren fångeshandling har åberopats som grund för ett äganderättsanspråk, ska handlingens karaktär och datum antecknas i äganderättsförteckningen.

Enskild egendom

Om det av utredningen framgår att egendomen från familjerättslig synpunkt är ägarens enskilda egendom ska detta anmärkas.

Skattetal och stamfastighet

För varje sämjedelningslott ska i förekommande fall anges lottens skattetal eller motsvarande uppgift, detta med hänsyn till IM:s bedömning av inskrivningsfrågorna. Av samma skäl ska i möjligaste mån en stamfastighet eller en stamägolott anges för arealöverlåtelse och andelsöverlåtelse samt för avsöndringar och avstyckningar, som enligt äldre bestämmelser har brutits ut från en sämjelott.

Fastighetsområden

Varje ägolott beskrivs i första hand genom att de särskilda områden som hör till ägolotten anges. För varje område lämnas uppgift om areal. Redovisningsnoggrannheten får anpassas till omständigheterna, vilket kan medföra att endast ungefärliga arealuppgifter ibland måste godtas. Någon ägoslagsredovisning ska inte ske. För varje område bör vidare lämnas uppgift om läget på förrättningskartan om en sådan har upprättats. Om det är motiverat med hänsyn till materialets omfattning, bör även särskilda identifikationsbeteckningar åsättas varje område. Dessa beteckningar ska då återfinnas på förrättningskartan vid respektive område.

Andelsfastighet

För andelsfastigheter ska anges att enskild mark saknas.

Samfälligheter

För samtliga redovisningsenheter, såväl andelsfastigheter som andra ägolotter, ska anges i vilka samfälligheter ägolotten äger del. Redovisningen av samfälligheterna sker i avdelning III. Samma beteckningar på samfälligheterna ska användas i avdelning I och i avdelning III.

Servitut

I den mån en uppgift om ett fastighetsbildningsservitut anses böra redovisas i äganderättsförteckningen torde redovisningen kunna inskränkas till en enkel hänvisning till den äldre förrättningsakt, i vilken servitutet finns närmare redovisat.

Vattenområde

Om det till en ägolott hör vattenområde enligt bestämmelserna i 1 kap. 5 § JB, ska detta anmärkas.

Sammanläggning

I äganderättsförteckningen ska det föras in uppgifter om fastigheter eller ägolotter som ingår i sammanläggning inom förrättningsens ram.

Sämjeägoutbyte

Om en fastighet eller en ägolott har berörts av sämjeägoutbyte, ska anteckning om detta ske. Anteckningen bör innehålla uppgifter för identifikation av områden och ska införas under de ägolotter som berörs av sämjeägoutbytet.

Avdelning II – arealöverlåtelse från samfälld mark

I avdelning II redovisas sådana ägolotter som består av från samfälld mark överlåtna områden. Även mark, som inom en registerfastighet är samfälld för sämjelotter, betraktas som samfälld. Eftersom mark, som genom sämjedelning av samfälld mark har brutits ut för en viss fastighet anses höra till fastigheten och ska redovisas i avdelning I ska sådan mark, om den till följd av en överlåtelse redovisas som en särskild ägolott, inte tas upp i avdelning II.

Beteckningssystem

Redovisningsenheterna inom avdelning II kan betecknas och ordnas på lämpligt sätt. Eftersom dessa ägolotter alltid härstammar från samfälld mark är en ordning efter fastighetsregistret inte alltid möjlig. Ägolotter hörande till denna redovisningstyp torde inte förekomma i någon större utsträckning och ordningsföljden synes därför ha mindre betydelse för möjligheterna att hitta viss ägolott.

Stamfastigheter

Eftersom ägolotterna i avdelning II är arealöverlåtelse, bör i möjligaste mån stamfastigheterna anges. Dessa ägolotter kommer emellertid att vara fria från ansvar för stamfastigheternas inteckningar på grund av bestämmelserna i 25 §. Oskadlighetsprövning ska i stället göras. Däremot besväras ägolotten av andra inskrivningar i stamfastigheterna.

Gemensamt för I och II

I övrigt gäller beträffande redovisningen i avdelning II samma bestämmelser som för avdelning I.

Avdelning III – samfälligheter

I avdelning III ska redovisas samfälld mark och andra samfälligheter. Samfälligheterna uppdelas i två underavdelningar, *dels* samfälligheter i vilka andel tillkommer även fastigheter utanför förrättningsområdet, *dels* samfälligheter helt tillhöriga fastigheter inom förrättningsområdet.

Delvis berörda samfälligheter

Till den första gruppen hör således samfälligheter av större omfattning och beträffande dessa krävs ingen ingående redovisning av markområdena osv. De ska dock omnämnas på ett sådant sätt att någon tvekan om deras identitet inte kan uppstå. Beträffande delägande fastigheter och dessas andelstal behöver endast förhållandena inom förrättningsobjektet redovisas.

Helt berörda samfälligheter

Till den andra gruppen hör alltså alla samfälligheter, som helt omfattas av förordnandet om äganderättsutredning och för vilka LM till alla delar ska pröva äganderätt och ägolottsbildning.

Beteckningssystem

Samfälligheterna betecknas givetvis i förekommande fall med registerbeteckning. Om någon sådan ännu inte har åsatts samfälligheten, ska lämplig beteckning väljas. Denna bör om möjligt anknyta till samfällighetens ändamål eller ursprung men måste väljas så att förväxling inte kan ske med registrerade samfälligheter. Samfällighetsbeteckningen ska bestå av bokstaven lilla s åtföljd av kolon jämte en identifikationsbeteckning. För en fiskesamfällighet används ”fs” i stället för ”s”.

Samfälligheterna redovisas inom underavdelningarna kategorivis med kretsen av delägande fastigheter som primär indelningsgrund. Registrerade samfälligheter redovisas i nummerordning inom underavdelningen. För varje redovisningsenhet anges kretsen av deläggande ägolotter samt dessas andelstal.

Gemensamt för I och III

Beträffande områdesredovisning, arealuppgifter, m.m. gäller i tillämpliga delar vad som ovan sägs under avdelning I.

Utplåning – Anteckning om sammanläggning

För en registrerad samfällighet, som försvinner genom förrättningen – exempelvis på den grund att marken har sämjedelats mellan de andelsägande fastigheterna – ska anges att den utplånats. Beträffande samfälligheter i allmänhet, som försvinner genom förrättningen på grund av en samtidigt genomförd sammanläggning av de andelsägande fastigheterna, ska anteckning om sammanläggningen ske.

Avdelning IV – ägareförteckning

I avdelning IV redovisas ägarna i bokstavsordning. För varje ägare lämnas uppgift om känd adress samt fastighetsinnehav enligt redovisningen i avdelningarna I och II.

Närmare om kartan

Om en karta upprättas vid förrättningen – vilket som regel ska ske – ska redovisningen i äganderättsförteckningen givetvis anknyta till denna.

Samma beteckningsprinciper ska då användas på kartan som i äganderättsförteckningen. Om det är påkallat med hänsyn till förrättningens omfång, ska även läget av de olika ägolotternas och samfälligheternas områden framgå av äganderättsförteckningen.

Anteckning om sammanläggning på karta

Om en sammanläggning sker inom förrättningens ram, ska på berörda områden på kartan anges – förutom ägolottens beteckning – även arbetsbeteckningen på sammanläggningsfastigheten. Om en samfällighet till följd av sammanläggning av alla andelsägande fastigheter och ägolotter kommer att försvinna, ska arbetsbeteckningen även åsättas samfällighetsområdena.

9.2 Privat jorddelning

Varje genom privat jorddelning uppkommen lott ska enligt *andra stycket* tas upp som en särskild ägolott i äganderättsförteckningen. Om en samfällighet har delats genom en arealöverlåtelse ska denna tas upp i äganderättsförteckningen endast om hinder mot avstyckning inte skulle föreligga enligt 10 kap. 2 § andra stycket FBL.

Områdes- eller andelsförvärv som är svävande i avvaktan på fastighetsbildning får inte redovisas som särskild ägolott. Sådant område eller andel ska redovisas inom ”stamägolotten”, men äganderättsförhållandena ska på lämpligt sätt anmärkas.

9.3 Skydd för rättighetshavare vid komplicerad sämjedelning och ägoutbyte

Om legalisering av en komplicerad sämjedelning eller ägoutbyte medför skada för en rättighetshavare, får delningsåtgärden enligt *tredje stycket* inte redovisas i äganderättsförteckning eller på kartan.

Alla sämjevis företagna delningsåtgärder måste grundas på avtal mellan fastighetsägarna. Detta gäller även komplicerad sämjedelning och sämjeägoutbyte. Skriftlighet är ingen nödvändig förutsättning i dessa fall om giltigheten ändå kan konstateras. Tvärtom torde det vanliga vara att parterna endast muntligen har kommit överens om delningen.

Vid inteckning i fast egendom har kreditunderlaget utgjorts av den intecknade fastigheten såsom den har individualiserats genom den officiella fastighetsindelningen, vilken i sin tur har tillkommit genom fastighetsbildningsförrättningar eller motsvarande åtgärder. Vid upplåtelse av servituts- och nyttjanderätter har på samma sätt upplåtelsen knutits till den fastighet som enligt den officiella indelningen omfattar den berörda marken.

Komplicerad sämjedelning och sämjeägoutbyte innebär en på privat väg företagen om disponering av fastigheters ägovidder. I båda fallen anses den privata delningen i princip gälla före den officiella indelningen. Detta har ansetts kunna innebära risker ur inskrivningssynpunkt. I båda fallen har en delägars faktiska innehav i en eller flera registerfastigheter enligt den äldre fastighetsindelningen reducerats utan att någon officiell kontroll eller publicering har ägt rum. Detta kan beträffande inteckningar ha medfört ett minskat kreditunderlag i den mark som den åsyftade fastigheten omfattade

före sämjedelningen. Beträffande lokaliserade rättigheter kan delningen innebära en fara för att inskrivningsskyddet för rättigheten blir överksamt.

En förutsättning för legalisering av en komplicerad sämjedelning eller ägoutbyte är därför att LM finner att legaliseringen inte medför skada för inteckningshavare eller andra rättighetshavare. Prövningen ska göras av LM ex officio. Något förordnande om nedsättning av ersättningsbelopp kan inte komma i fråga. Tveksamhet angående risk för skada eller olägenhet kan dock ibland undanröjas genom medgivande från vederbörande rättighetshavare.

Anteckning om en företagen oskadlighetsprövning vid tillämpning av 9 § tas in i protokollet.

10 Fastighetsbildande verkan

10 § Har ägolott upptagits i äganderättsförteckning enligt 9 § andra stycket, har detta verkan som fastighetsbildningsbeslut.

En äganderättsförteckning har verkan som ett fastighetsbildningsbeslut. Beslutet anses meddelat när äganderättsförteckningen läggs fram för sakägarna. Fastighetsbildningen är fullbordad när registrering har skett.

Om förrättningen inte avslutas vid samma tillfälle ska 4 kap. 17 §, 15 kap. 3 § och 19 kap. 3 § FBL tillämpas.

Om LM med stöd av 15 kap. 3 § FBL förordnar att talan mot beslutet eller en viss del av detta ska föras särskilt, leder äganderättsförteckningen efter besvärstidens utgång i berörd del till registrering och lagfart utan hinder av att förrättningen ännu inte är avslutad.

Lst kan inte föra talan mot en äganderättsförteckning, eftersom frågan om en fastighets lämplighet inte ska prövas vid äganderättsutredningsförrättningen.

Äganderättsförteckning vid legalisering har inte fastighetsbildande verkan

En äganderättsförteckning som upprättas i samband med en legalisering (21 och 22 §§) har inte fastighetsbildande verkan utan är endast ett bihang till legaliseringen. En sådan äganderättsförteckning kan inte bli föremål för ett självständigt delbeslut utan är helt beroende av beslutet om legalisering. Den fastighetsbildande verkan uppkommer vid en legalisering genom själva legaliseringsbeslutet.

11 Utsträckning

11 § Om inskrivning beviljats eller sökts i del av ägolott, får lantmäterimyndigheten med medgivande av ägolottens ägare förordna att med äganderättsutredningen skall följa samma verkan som om nämnda del och återstoden av ägolotten utgjort fastigheter, vilka sammanlagts med varandra. Besvärar mer än en av delarna av beviljad eller sökt inskrivning, äger 12 kap. 5 och 6 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

Innan förordnande enligt första stycket meddelas, skall yttrande inhämtas från inskrivningsmyndigheten. Yttrandet, som skall avges snarast möjligt, skall grundas på fastighetsregistrets inskrivningsdel och vad som annars är känt för myndigheten. I yttrandet skall anges om hinder mot förordnande möter enligt första stycket andra punkten. I övrigt äger 12 kap. 10 § andra stycket och 11 § fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning.

Meddelas förordnande enligt första stycket på grundval av företrädesordning, skall denna i samband därmed fastställas. *Lag (2000:237)*.

Paragrafen innehåller bestämmelser om inskrivningssanering vid inskrivning i en del av en ägolott – här kallat utsträckning.

11.1 Förordnande

Om inskrivning har beviljats eller sökts i en del av en ägolott, får LM enligt *första stycket*, efter medgivande av ägolottens ägare, förordna att med äganderättsutredningen ska följa samma verkan som om ägolottsdelen och återstoden av ägolotten hade utgjort fastigheter som sammanlagts med varandra. Om mer än en av delarna besvärar av en beviljad eller sökt inskrivning, ska 12 kap. 5 och 6 §§ FBL tillämpas

Inteckning kan ibland ha beviljats i endast en kvotdel av en fastighet. Detta beror i allmänhet på att lagfart har beviljats i endast denna del, vilket i sin tur har sin grund i oklara äganderättsförhållanden beträffande återstoden. I samband med en äganderättsutredning kommer äganderätten att klarläggas och lagfart kommer i regel att beviljas på hela fastigheten. Det är då angeläget att även inskrivningsförhållandena saneras vid samma tillfälle. Detta möjliggörs genom att LM får förordna om en åtgärd liknande utsträckning enligt 22 kap. 7 § JB.

Regeln tar i första hand sikte på en sådan sänjelott som kommer att registreras i samband med förrättningen, men regeln torde vara tillämplig även beträffande fastigheter som ingår i äganderättsutredningens förrättningsområde.

Förordnandet avser ägolotten respektive fastigheten. Det kan därför inte inskränkas till att avse endast viss inskrivning. Detta följer av utsträckningens konstruktion, som liknar effekten av sammanläggning.

Medgivande av ägolottens ägare krävs

Ägolottens ägare ska lämna sitt medgivande till ett förordnande enligt 11 §. Detta behöver inte ske skriftligen utan kan lämnas muntligen vid ett sammanträde. Som ägare ska anses den som är upptagen i äganderättsförteckningen. Medgivande från äkta make torde inte krävas. Förordnandet är helt knutet till äganderättsutredningen och bör därför meddelas samtidigt som LM fattar ett slutligt beslut om äganderättsförteckningen.

Vilandeförklarad inskrivning

En vilandeförklarad ansökan om inskrivning behandlas på samma sätt som en beviljad inskrivning. En inskrivning som har beviljats i en viss del av en ägolott, men har förklarats vilande i återstoden, kan således inte utsträckas förrän den vilandeförklarade ansökan har återkallats.

11.2 Yttrande från IM

Förordnande om utsträckning av inskrivningar får enligt *andra stycket* inteske utan att IM har yttrat sig. IM ska göra en prövning motsvarande den som görs inför en sammanläggning. Om även sammanläggning kommer att ske inom förrättingens ram, bör därför yttrande begäras samtidigt för båda åtgärderna, se 15 §.

Det bör observeras att IM efter ett yttrande enligt 11 § har samma skyldighet att hålla LM underrättad om förändringar rörande inskrivningarna som vid ett yttrande angående sammanläggning. Däremot råder inte inskrivningsförbud fram till registreringen. Verkan av ändrade förhållanden torde då kunna bli att förordnandet blir verkningslöst. Det får emellertid antas att IM medverkar till att avvärja sådana situationer.

IM svarar för den formella bedömningen av utsträckningens tillåtlighet och kan därvid också medverka till inskrivningsåtgärder och upprätta en företrädesordning. IM ska grunda sina bedömningar framför allt på fastighetsregistret. I vissa frågor måste dock bedömningen grundas på förhållanden som endast LM kan lämna tillförlitlig upplysning om.

Det åligger således LM att vid en begäran om yttrande bifoga sådant material som IM kan ha behov av vid sin bedömning. Bland annat kan nämnas lokalisering av rättigheter som sägs i 12 kap. 6 § FBL, angivande av en ägolotts skattetal och besvärande inskrivningar i tveksamma fall.

11.3 Företrädesordning

Om en företrädesordning är nödvändig för utsträckningen – något som bedöms av IM – ska den enligt *tredje stycket* fastställas i samband med förordnandet.

12 Sammanläggning

12 § Kan lämpligare fastighetsindelning vinnas genom att ägolotter som upptagits i äganderättsförteckningen sammanlägges till en fastighet, får lantmäterimyndigheten utan ansökan upptaga fråga därom vid förrättningen. 3 kap. 11 §, 12 kap. 1–3 §§, 4 § andra stycket och 5–7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) äger motsvarande tillämpning i fråga om sådan sammanläggning.
Sammanläggning får ej ske, om ägaren bestrider åtgärder och den kan antagas orsaka honom olägenhet av någon betydelse. *Lag (1995:1401).*

12–16 §§ innehåller bestämmelser om sammanläggning av ägolotter.

12.1 Officialinitiativ och villkor

Om en lämpligare fastighetsindelning kan uppnås genom att ägolotter sammanläggs till en fastighet, får LM enligt *första stycket* ta upp frågan om sammanläggning utan ansökan.

Sammanläggning är inte ett nödvändigt led i äganderättsutrednings- och legaliseringsförfarandet och sammanläggning kan på grund av ägosplittring m.m. ofta visa sig vara mindre ändamålsenlig. Å andra sidan kan förrättningen i vissa fall leda till ett mindre lämpligt resultat om sammanläggning inte genomförs inom förrättningens ram. I den mån flera ägolotter har bildat en brukningsenhet, som är lämpligare än varje ägolott för sig, bör de sammanläggas. Sammanläggning bör ske i den utsträckning som krävs för att uppnå en så lämplig fastighetsindelning som förhållandena medger.

Ingen lämplighetsprövning

För sammanläggningen gäller inte de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. Även om det givetvis är önskvärt, är det alltså inte nödvändigt att sammanläggningen sker i överensstämmelse med planer eller andra särskilda bestämmelser. Sammanläggning över kommungräns är dock tillåten endast enligt bestämmelserna i 3 kap. 11 § FBL.

Villkor

Villkoren i 12 kap. 1–6 §§ FBL gäller även vid sammanläggning enligt ÄULL, varav bl.a. följer att fastigheterna ska ha samma ägare och innehas med lika rätt, att sammanläggning av makars fastigheter får ske med stöd av äktamakeavtal, att sammanläggningen är beroende av inskrivningsförhållandena samt att hinder mot sammanläggningen kan föreligga på grund av tvist m.m. I förhållande till sammanläggning enligt FBL gäller emellertid den skillnaden att en ägare inte behöver ha lagfart på fastigheten, om en sådan kommer att beviljas till följd av en upprättad äganderättsförteckning.

Kontakt med IM

När en fråga om sammanläggning aktualiseras ska LM underrätta IM för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel (20 § FBK). Innan beslut om sammanläggning meddelas, ska LM inhämta yttrande från IM (15 §). Det torde ofta vara lämpligt att samordna dessa kontakter med IM. Kretsen av berörda ägolotter torde nämligen sällan vara fixerad innan LM begär ett yttrande från IM.

12.2 Om ägaren bestrider

Ett förslag till sammanläggning torde i allmänhet upprättas i samförstånd med berörda fastighetsägare. Men sammanläggning kan i vissa fall vara angelägen även när fastighetsägaren motsätter sig en sådan. Sammanläggningen får då enligt *andra stycket* i vissa fall genomföras mot ägarens vilja. Sammanläggning får emellertid inte ske om ägaren bestrider åtgärden och om sammanläggningen kan antas orsaka ägaren olägenhet av någon betydelse. För bedömningen av denna situation gäller samma regler som vid sammanläggning med tillämpning av 12 kap. 8 § andra stycket FBL.

13 Sammanläggning vid uppdelat förrättningsområde

13 § Har förrättningsområde delats upp enligt 3 §, får sammanläggning avse även äglott som behandlats vid tidigare avslutad delförrättning.

Om förrättningsområde har delats upp med stöd av 3 §, får sammanläggningen avse även en sådan ägolott som har behandlats vid en tidigare avslutad delförrättning.

14 Sakägarna vid sammanläggning

14 § Vid förrättningen skall lantmäterimyndigheten höra sakägarna över frågan om sammanläggning och därvid redogöra för innebörden och verkan av sådan åtgärd. *Lag (1995:1401).*

Snarast möjligt efter det att frågan om sammanläggning har aktualiserats ska LM informera sakägarna om innebörden och verkan av åtgärden och tillfråga dem om de har någon erinran mot sammanläggningen. Ett klarläggande bör ske på ett så tidigt stadium som möjligt för att onödigt arbete ska undvikas. Samråd bör vidare ske i fråga om inskrivningsåtgärder som behövs för att sammanläggningen ska kunna genomföras. Även om inskrivningsförbudet ska fastighetsägarna upplysas. Ofta torde sammanläggningsförslaget diskuteras vid ett sammanträde med fastighetsägarna, men i den mån dessa inte är närvarande vid sammanträdet ska de delges sammanläggningsförslaget, se. Handbok FBL 12.8.2 Officialinitiativ.

15 Yttrande från IM vid sammanläggning

15 § Innan beslut om sammanläggning meddelas, skall lantmäterimyndigheten inhämta yttrande från inskrivningsmyndigheten. Därvid äger 12 kap. 10 och 11 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning. Inskrivningsmyndigheten skall dock ej beakta villkor som anges i 12 kap. 4 § första stycket nämnda lag. *Lag (1995:1401).*

Innan ett beslut om sammanläggning meddelas, ska LM inhämta ett yttrande från IM. Redan när frågan om sammanläggning aktualiseras ska LM underrätta IM om detta för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel (20 § FBK). Det torde ofta vara lämpligt att samordna dessa båda kontakter med IM. Kretsen av berörda ägare torde nämligen sällan vara fixerad innan LM begär ett yttrande från IM.

Även eventuella yttranden enligt 11 § bör om möjligt begäras samtidigt hos IM.

16 Fastighetsbildningsbeslut vid sammanläggning

16 § Möter ej hinder mot sammanläggning, skall fastighetsbildningsbeslut meddelas. Om sammanläggningen genomföres på grundval av företrädesordning, fastställs denna i fastighetsbildningsbeslutet.

Om det inte finns några hinder mot sammanläggning ska ett fastighetsbildningsbeslut meddelas. Om sammanläggningen genomföres på grundval av en företrädesordning, ska denna fastställas i fastighetsbildningsbeslutet.

LEGALISERING (17–24 §§)

Förarbeten

Prop. 1971:180, prop. 1988/89:77, prop. 1995/96:78, prop. 2003/04:115.

Syfte

Legalisering har till syfte att på ett enkelt sätt skapa överensstämmelse mellan den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen genom att privat jorddelning erkänns som fastighetsbildning.

När en legaliseringsförrättning har vunnit laga kraft ska sämjelotter och övriga genom privat jorddelning tillkomna lotter registreras, varigenom de blir jämställda med fastigheter. Detta är en förutsättning för att de ska kunna bli föremål för fastighetsbildningsåtgärder enligt FBL och för att de ska kunna intecknas osv.

Lagen är tillämplig på alla ännu giltiga privata jorddelningar som har skett före 1962-07-01. Några principiella begränsningar i möjligheterna att legalisera även komplicerade sämjedelningar, sämjeägoutbyten eller sämjedelningar av samfälligheter finns inte.

Äganderättsutredning

Vid en legalisering sker ingen prövning av äganderätten till de olika ägolotterna i vidare mån än som sker vid fastighetsbildningsförrättningar i allmänhet för att utreda sakägarnas behörighet. Om någon ägare av en ägolott saknar lagfart eller om äganderätten till en ägolott är oviss får dock LM besluta att äganderätten till den ska utredas. En sådan äganderättsutredning leder då till lagfart för ägolottens ägare.

Ingen lämplighetsprövning

Lagen ställer inte upp något jord- eller planpolitiskt krav på sämjelotternas beskaffenhet som villkor för legalisering. Det innebär att det inte finns något hinder mot att olämpliga fastigheter bildas genom legaliseringen. Legalisering kan även ske utan hinder av att den sämjedelade marken helt eller delvis är belägen inom en detaljplan eller en fastighetsplan – oberoende av den närmare regleringen i planerna i fråga..

En legaliseringsförrättning får inte – i likhet med en äganderättsutredningsförrättning – innefatta bestämning av gränser eller bildande av servitut.

Tvist

I likhet med vad som gäller vid en äganderättsutredning ska LM ta ställning till samtliga relevanta tvistefrågor. Ibland kan det vara motiverat att förrättningen vilar i avvaktan på utgången av en tvist som är anhängig vid allmän domstol. Lagen bygger emellertid på principen att LM tar ställning i tvistefrågor som ligger inom förrättningens ram. Frågor som gäller tvist om delningens giltighet eller innehåll ska därför tas upp till utredning och beslut. Frågor om äganderätten till en ägolott eller en viss äga kan inte tas upp till prövning om inte förrättningen kombineras med en äganderättsutredning.

Alla tvistefrågor inom förrättningens ram ska således i princip avgöras av LM i första instans. Någon möjlighet att hänskjuta frågan till domstol finns inte. Sakägarna får i stället överklaga LM:s beslut till MMD.

Rättsfall: Legalisering utan äganderättsutredning fastställde ej vart viss äga skulle anses höra.

NJA s. 243. HD, 1980-05-20, SÖ 937, (Lm ref. 80:11). Genom legalisering, som ägde rum utan samband med äganderättsutredning, hade sämjedelning av fastighet i två lotter erkänts som fastighetsbildning. Frågan var om specifik äga skulle höra till den ena eller andra lotten och om legaliseringsbeslutet skulle innebära ett rättsligt bindande ställningstagande i denna fråga. HD konstaterar att det ej fanns grund för talan då ägans tillhörighet inte kunde avgöras genom legalisering. HD hänvisade till prövningsmöjlighet genom fastighetsbestämning eller talan om bättre rätt till fast egendom.

17 Legalisering av privat jorddelning

17 § Privat jorddelning får under de förutsättningar som anges i 9 § andra och tredje styckena genom särskilt beslut erkännas som fastighetsbildning i den ordning som anges i 18-24 §§ (legalisering).

Privat jorddelning får under de förutsättningar som anges i 9 § andra och tredje styckena genom ett särskilt beslut erkännas som fastighetsbildning i den ordning som anges i 18–24 §§ (legalisering).

Legaliseringsmöjligheter

Hänvisningen till 9 § andra stycket innebär att alla former av privat jorddelning kan legaliseras. Förutom vanlig sämjedelning (klyvningsdelning) är det möjligt att legalisera arealöverlåtelse, andelsöverlåtelse, komplicerade sämjedelningar, sämjeägoutbyten samt sämjedelning av samfällighet.

Legaliseringen har i samtliga fall fastighetsbildande verkan, men förrättningen får olika effekter framför allt på registreringen beroende på vilken typ av privat jorddelning det är fråga om. Vid vanlig sämjedelning medför legaliseringen ett utplånande av den delade fastigheten och nyregistrering av sämjelotterna. Vid areal- och andelsöverlåtelse sker endast registrering av dessa i likhet med vid en avstyckning. Komplicerad sämjedelning medför ur registreringssynpunkt nya andelsfastigheter i var och en av de förutvarande registerfastigheterna. Sämjeägoutbyte medför ingen ändring av registerbeteckningarna, men ändring sker i förekommande fall i arealuppgifterna på de berörda fastigheterna. Sämjedelning av samfällighet leder inte heller till nya registerbeteckningar, om delningen endast innebär att den samfälliga marken har delats upp på de delägande fastigheterna.

Begränsningar

Hänvisningen till 9 § tredje stycket innebär att komplicerade sämjedelningar och sämjeägoutbyten inte får ske om en fastighetsbildning i överensstämmelse med den privata jorddelningen medför skada för en innehavare av fordran eller annan rättighet som besvärar en fastighet eller en del av en fastighet.

Giltighet

En förutsättning för att legalisering ska kunna ske är att delningen är giltig. Beträffande sämjedelning gäller här 1952 års lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län och 1962 års lag angående förbud mot sämjedelning av fast egendom. Därutöver ska delningen vara civilrättsligt giltig mellan parterna, vilket dock inte förutsätter att den ska vara skriftlig.

Formföreskrift vid överlåtelse

I fråga om överlåtelse gäller det särskilda kravet att alla för laga fångs giltighet nödvändiga formföreskrifter ska ha iakttagits och att fånget inte heller får vara ogiltigt på grund av annan lagstiftning, exempelvis jordförvärvslagen.

Inga lämplighetskrav

Någon prövning av att delningen uppfyller jord- eller planpolitiska krav ska inte ske. Detta medför att Lst inte har besvärsmätt vid legaliseringsförrättningar om inte sammanläggning sker.

Prövningen hos LM

För att ta upp ansökan om legalisering krävs det en behörig sökande. Legalisering av traditionell sämjedelning (sämjeklyvning) kan begäras av varje sämjelottsägare. Rätten till sämjelotten visas genom lagfart eller överlåtelse på vanligt sätt. Sämjedelningen och dess giltighet styrks med delningshandlingar, hävd eller andra medel.

Lagen bygger på principen att LM alltid ska pröva att de nödvändiga förutsättningarna för legalisering är för handen och meddela ett legaliseringsbeslut. Att parterna är överens om delningen utgör aldrig en tillräcklig grund för ett beslut om legalisering. Å andra sidan ska – så länge förrättningen inte återkallas – frågan om legalisering prövas av LM även om någon sakägare motsätter sig detta. En arealöverlåtelse bör dock i stället genomföras som en avstyckning om ägaren begär det se under 18 §

Tvist

Om det föreligger en tvist i fråga om den privata delningen är civilrättsligt giltig eller inte eller om delningens innehåll, kan tvisten inte hänskjutas till domstol utan LM ska grunda legaliseringsbeslutet på en egen bedömning av frågan om delningens giltighet.

Rättsfall: Vägservitut vid legalisering

Göta hovr, mål nr Ö 415/79, 1980-01-04, (Lm ref. 80:4). Vid legalisering av sämjedelning omnämndes inte vägservitut som uppkommit genom upplåtelse i grundhandling. Genom fastighetsbestämning lades fast att servitutet var gällande trots att det hade förbisetts vid legaliseringen.

Rättsfall: Legalisering utan äganderättsutredning fastställde ej vart viss äga skulle anses höra.

NJA 1980 s. 243. HD, 1980-05-20, SÖ 937, (Lm ref. 80:11). Genom legalisering, som ägde rum utan samband med äganderättsutredning, hade sämjedelning av fastighet i två lotter godkänts som fastighetsbildning. Frågan var om en specifik äga skulle höra till den ena eller andra lotten och om legaliseringsbeslutet skulle innebära ett rättsligt bindande ställningstagande i denna fråga. HD konstaterade att det inte fanns grund för talan eftersom ägans tillhörighet inte kunde avgöras genom legalisering. HD hänvisade till möjligheten att pröva saken genom fastighetsbestämning eller talan om bättre rätt till fast egendom. Innebörden torde motsatsvis vara att om äganderättsutredning hade skett i samband med legaliseringen, hade äganderättsfrågan varit avgjord och inte möjlig att pröva igen.

Rättsfall: Blentarp

NJA 1985 s. 685. HD, 1985-11-08, (Lm ref. 85:18). Vid legalisering av privat jorddelning enligt 17 § ÄULL kan beslut om äganderättsutredning enligt 21 § ÄULL meddelas först när LM anser att det finns förutsättningar för legalisering, dvs. att det föreligger en giltig, legaliseringsbar, delning.

Rättsfall: Fråga vid legalisering om äganderätt eller nyttjanderätt.

Göta hovr, mål nr Ö 51/93, 1993-06-18 (Lm ref. 93:20). Hovrätten ansåg, i motsats till underinstanserna, att det undantagskontrakt som det var frågan om att tolka skulle låg till grund för en nyttjanderätt. Detta innebar att kontraktet inte hade inneburit någon äganderättsövergång och således inte kunde läggas till grund för legalisering av arealfång.

Rättsfall: Sämjedelning av samfällt fiske.

Göta hovr, mål nr Ö 1520/93, 1994-06-17, (Lm ref. 94:15). Bysamfällt fiske hade varit föremål för delning vid särskilt laga skifte som dock aldrig blev fastställt av ägodelningsrätten. Domstolen konstaterade att det således inte var fråga om att legal delning skett. Dock framgick av lagaskifteshandlingarna att parterna hade varit ense om delningen, varför delningen kunde ses som en sämjedelning. Till saken hörde att parterna hade nyttjat fisket enligt uppdelningen.

18 Initiativ

18 § Fråga om legalisering prövas på ansökan av den som äger del i den berörda fasta egendomen.

Är det av betydelse för pågående fastighetsbildningsförrättning att legalisering sker, fordras ej ansökan. I sådant fall får frågorna om legalisering och fastighetsbildning handläggas gemensamt vid en förrättning.

Om det är av större betydelse från allmän synpunkt att delningar inom visst område legaliseras, får länsstyrelsen förordna att fråga om legalisering skall prövas utan ansökan.

18.1 Initiativ av sakägare

En fråga om legalisering ska enligt *första stycket* tas upp till prövning efter ansökan från en fastighetsägare som äger del i den delade fastigheten.

Ibland kan konkurrens mellan legalisering och andra fastighetsbildningsinstitut uppkomma. Eftersom legaliseringsinstitutet kan användas både för att legalisera vanlig privat delning mellan delägare i en fastighet och för att bryta ut ett visst område från en fastighet, kan fråga uppstå om företräde mellan å ena sidan legalisering och å andra sidan avstyckning och klyvning. Konkurrens kan också uppstå med fastighetsreglering när delningen omfattar enbart samfällighet.

Legalisering – klyvning

Vad gäller vanlig sämjedelning finns bestämmelser om företräde mellan legalisering och klyvning i FBLP (17 §). Enligt dessa bestämmelser ska reglerna om klyvning tillämpas även på en sämjedelad fastighet, om inte frågan om legalisering uppkommer – efter ansökan eller på officialinitiativ under medverkan av sakägare – innan ett tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut har meddelats under en pågående klyvningsförrättning.

Legalisering – avstyckning

I vissa situationer kan en förvärvare av ett område vara mera betjänt av att få till stånd en avstyckning än en legalisering. Vid en avstyckningsförrättning blir bl.a. områdets lämplighet för ett visst ändamål – t.ex. bebyggelse – prövad, vägfrågan ordnad, områdets gränser utmärkta, osv. Eftersom en sådan legalisering inte berör andra än förvärvaren och överlåtaren, synes det inte behöva uppstå några problem beträffande val av förrättningstyp. Förrättningen sker framför allt i förvärvarens intresse och denne bör då i första hand bestämma den lämpligaste förrättningsformen. Om överlåtaren emellertid har befogade krav på att området bryts ut genom avstyckning, kanske för att få gränser mot området tydligt utmärkta, bör dock denna förrättningsform få företräde.

Om fråga om utbrytande av ett område aktualiseras under en pågående förrättning för legalisering av sämjedelning, bör avstyckning inte komma i fråga förrän efter legaliseringsförrättningen, detta med hänsyn till förbudet mot avstyckning från en sämjelott. Någon konkurrenssituation kan alltså inte uppkomma i detta fall.

Legalisering undantagsvis när äganderättsutredning har förordnats

Även om en mer omfattande äganderättsutredningsförrättning pågår i en trakt, kan det finnas behov av att i något särskilt fall – exempelvis för att möjliggöra genomförandet av en brådskande fastighetsbildningsförrättning – genomföra en legalisering för att åstadkomma registerfastigheter. Något

förbud mot detta finns inte men legalisering bör endast komma till stånd för att tillgodose ett berättigat intresse från berörda sakägare att få delningen legaliserad med förtur.

Sakägarna bör före legaliseringen underrättas om att de trots denna kan komma att beröras av äganderättsutredningen och därvid påföras kostnader även i samband med den.

Legalisering inom ett område som berörs av ett förordnande om äganderättsutredning bör genomföras endast om legaliseringsförrättningen kan slutföras innan kallelse till sammanträde enligt 7 § har utfärdats eller – om sådant sammanträde inte ska hållas – kallelse till sammanträde enligt 6 § har skett. Utredningen vid förrättningen liksom redovisningen på karta och i beskrivning görs inte mer omfattande än vad som behövs för att tillgodose det omedelbara behovet och för identifiering av samtliga delningslotter vid registrering och vid behandling av inskrivningar.

18.2 Initiativ av LM

Legalisering kan enligt *andra stycket* genomföras av LM utan ansökan, om legaliseringen är av betydelse för en pågående fastighetsbildningsförrättning och frågorna får då handläggas gemensamt.

Om det under en avstyckningsförrättning visar sig att styckningsfastigheten är en lott som har tillkommit vid en privat jorddelning, kan delningen legaliseras utan särskild ansökan för att möjliggöra avstyckningen. Frågorna handläggs då gemensamt vid en förrättning. På samma sätt kan legalisering tillgripas för att möjliggöra sammanläggning av fastigheter enligt FBL. Motsvarande gäller givetvis även vid andra fastighetsbildningsförrättningar som klyvning och fastighetsreglering.

Legalisering är inte en fastighetsbildningsåtgärd i FBL:s mening. Om det finns behov av att göra en fastighetsbestämning i samband med en legalisering, får alltså frågorna handläggas vid skilda förrättningar, grundade på olika ansökningar.

18.3 Initiativ av Lst

Enligt tredje stycket får Lst under vissa förutsättningar förordna att en fråga om legalisering ska prövas. För detta krävs att det är av större betydelse från allmän synpunkt att delningar inom visst område legaliseras.

19 Förfarandet

19 § Bestämmelserna i 2 § första stycket och 3 § denna lag samt 4 kap. 1–10, 12–14, 15 § första och andra styckena, 16–23, 28 och 29 §§, 30 § första stycket och 31–40 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas också i fråga om legalisering. Handläggs en förrättning utan sammanträde, skall lantmäterimyndigheten underrätta en sådan nämnd som avses i 2 § fjärde stycket om förrättningen innan denna avslutas, om nämnden kan antas ha ett intresse i ärendet. Om sammanträde hålls, gäller 2 § fjärde stycket. *Lag (2004:394).*

19.1 I huvudsak FBL:s bestämmelser

Beträffande handläggningen hänvisas i *första stycket* till 2 § första stycket och 3 § och till vissa bestämmelser i 4 kap. FBL. Detta innebär att i stort sett samma regler gäller för en legaliseringsförrättning som för en äganderättsutredningsförrättning. FBL:s bestämmelser har alltså i huvudsak oförändrade gjorts tillämpliga på samtliga förrättningar enligt ÄULL.

Gode män torde endast undantagsvis komma i fråga vid en legaliseringsförrättning.

19.2 Underrättelse till BN

Om en förrättning handläggs utan sammanträde, ska LM enligt *andra stycket* underrätta en sådan nämnd som avses i 2 § fjärde stycket om förrättningen innan denna avslutas, om nämnden kan antas ha ett intresse i ärendet. Om sammanträde hålls, gäller 2 § fjärde stycket.

20 LM:s utredningsplikt

20 § Lantmäterimyndigheten skall i behövlig omfattning utreda äganderätts- och inskrivningsförhållandena i egendomen. *Lag (1995:1401).*

Äganderätts- och inskrivningsförhållandena ska utredas i behövlig omfattning. Denna utredning ska möjliggöra en bedömning av ägarnas behörighet, delningens giltighet och beskaffenhet, m.m. Utredningen om inskrivningsförhållandena ska ligga till grund för LM:s bedömning av om utsträckning bör ske eller om inteckningsåtgärder måste vidtas före en eventuell sammanläggning.

Det åligger formellt LM att göra utredningen. Många gånger torde emellertid utredningen kunna bestå av inskrivningsuppgifter från IM.

Äganderätts- och inskrivningsutredning

Beträffande arealöverlåtelse och andelsöverlåtelse bör i möjligaste mån framgå stamfastighet (stamägolott). På grund av dessa överlåtna områdens och andelars ansvar för inteckningar och andra inskrivningar i stamfastigheten måste nämligen viss utredning om detta tas fram i samband med att fastigheten läggs in i fastighetsregistret efter förrättningen.

Utredningen bör utvisa skattetal eller andra andelstal för ägolotter, som har berörts av ansökningar om lagfart eller inskrivning. Uppgifterna ska ligga till grund för LM:s bedömning av om utsträckning ska ske enligt 11 §. Om inskrivning gäller i en mindre del än som motsvarar ägolotten, föreligger en situation när utsträckning bör ske.

Det får anses åligga LM att i oklara fall anknyta förekommande inskrivningar till rätt ägolott i samband med en legalisering. Många gånger kan det annars bli omöjligt för IM att efter registreringen utreda identiteten mellan ett inskrivet objekt och en legaliserad ägolott, i varje fall om lagfart saknas.

Lagfarternas och inskrivningarnas identifikation i fastighetsregistret ska anges i beskrivningen till ledning för IM.

Fastighetsutredning

Inför en legalisering bör LM göra en fastighetsutredning, som emellertid får anpassas efter omständigheterna.

Karta

Om en karta upprättas – vilket torde vara regel – bör skalorna 1:10 000 och 1:2 000 företrädesvis väljas.

21 Äganderättsutredning vid legalisering

21 § Är äganderätten till egendom som ingått i delningen oviss eller saknar ägare av sådan egendom lagfart, får lantmäteri myndigheten besluta att frågan om äganderätten skall utredas vid förrättningen. *Lag (1995:1401).*

För att skapa reda i äganderättsförhållandena beträffande egendom som har berörts av en privat jorddelning får en äganderättsutredning utföras som en förrättningsåtgärd inom legaliseringsförrättningens ram. En sådan äganderättsutredning leder till lagfart för ägaren. Det bör observeras att en äganderättsutredning inte får göras förrän det står klart att delningen kan legaliseras. Om förrättningen av någon anledning skulle komma att ställas in blir en verkställd äganderättsutredning utan rättsverkan. Äganderättsutredning bör å ena sidan inte komma i fråga om bristen i lagfart enbart beror på att lagfart inte har sökts och förutsättningarna för att lagfart ska kunna beviljas i vanlig ordning föreligger. Tillfället att få lagfartsfrågan ordnad bör å andra sidan inte försittas utan tas tillvara genom en äganderättsutredning när det bedöms att ägaren inte kan få lagfart genom tillämpning av de vanliga lagfartsreglerna.

Rättsfall: Beslut om äganderättsutredning, enligt detta lagrum, får inte meddelas innan det står klart att legaliserbar delning föreligger.

NJA 1985 s. 685. HD, 1985-11-08, UÖ 532, (Lm ref. 85:18). Ansökan avsåg legalisering av arealfång jämte äganderättsutredning. HD uttalade att först sedan det står klart att det föreligger en giltig privat jorddelning som kan legaliseras finns möjlighet för LM att besluta om att äganderättsutredning ska ske enligt bestämmelserna i 21 § ÄULL. I aktuellt fall bedömde HD att då det inte visats att en giltig överlåtelse, arealfång, hade gjorts kunde inte legalisering ske och till följd av detta inte heller äganderättsutredning enligt 21 § ÄULL.

Rättsfall: Talan om bättre rätt till fast egendom hade företräde framför äganderättsutredning.

Hovr Sk o Bl, mål nr Ö 326-97, 1997-12-11, (Lm ref. 97:6). Förrättningen inleddes som legalisering av arealanspråk och kungörelse utfärdades för äganderättsutredning enligt 21 § ÄULL. Därefter ändrade sig FBM och inväntade förordnande om äganderättsutredning från länsstyrelsen (sannolikt beroende på behörighetsbegränsningarna enligt Blentarpfallet, NJA 1985 s. 685). Förrättningen genomfördes sedan efter länsstyrelsens förordnande. Länsstyrelsen hade dock inte angett något skäl för sitt förordnande. Domstolen konstaterade att ett förordnande om äganderättsutredning i första hand bör grundas på att den omtvistade fastigheten är helt eller delvis olagfaren samt att det inte fanns skäl att förordna om äganderättsutredning i ett fall som detta eftersom fastigheten i sin helhet var lagfaren för en då levande person. Domstolen undanröjde samtliga förrättningsbeslut och hänvisade sakägaren att vid domstol väcka talan om bättre rätt till den aktuella egendomen.

Beslut i protokollet

Beslut om att äganderätten ska utredas tas in i protokollet. Beslutet förutsätter inte någon ansökan eller medgivande från sakägarna. Beslutet ska klart ange vilken eller vilka ägolotter som omfattas av äganderättsutredningen. Utredningen får inte omfatta endast en del av en ägolott, exempelvis "icke lagfaren del". Eftersom äganderättsutredningen anknyter till redovisningen av ägolottens områden och tillhörigheter, måste beslutet om äganderättsutredningen följa ägolottsbildningen.

Tillämpliga bestämmelser

Se 22 §.

22 Bestämmelser om äganderättsutredning vid legalisering

22 § I fall som avses i 21 § äger 4–8 §§ samt 9 § första och andra styckena motsvarande tillämpning.

Om en äganderättsutredning ska verkställas gäller bestämmelserna i 4–8 §§ samt 9 § första och andra styckena i tillämpliga delar, vilket bl.a. innebär en skyldighet att göra fullständiga lagfarts- och inteckningssammanställningar (se 4 §), att utfärda kungörelse på föreskrivet sätt (se 5 §), att upprätta en anspråkssammanställning (se 7 § första stycket), att utreda tvistiga anspråk och pröva dessa samt att upprätta en äganderättsförteckning (se 9 §).

Även bestämmelserna om föreläggande och kontrollsammanträde ska tillämpas (se 6 § andra stycket och 7 § andra stycket). Vid legaliseringsförrättningar, där sakägarkretsen ofta är relativt begränsad, kan man många gånger vinna på att utverka sakägarnas medgivande till en handläggning utan föreläggande och kontrollsammanträde med tillämpning av 8 §.

Det bör observeras, att även om LM avser att handlägga legaliseringsförrättningen utan sammanträde, blir ett sammanträde nödvändigt om en äganderättsutredning ska genomföras.

Utredning

Utredningen om äganderätten i samband med en legalisering sker på i princip samma sätt som vid en äganderättsutredningsförrättning. Detta innebär att LM ska bereda sakägarna tillfälle att framställa sina äganderättsanspråk, att LM ska bevaka även uppenbara äganderättsanspråk även om de inte anmäls, att en sakägare bör styrka sina anspråk med handlingar om tillräckliga uppgifter inte kan erhållas ur fastighetsregistret, att anspråken och grunderna för dessa ska noteras i en anspråkssammanställning, att oförenliga anspråk ska utredas av LM, att LM ska pröva anspråken och se till att nödvändiga tillstånd från myndigheter har erhållits samt att LM ska upprätta en äganderättsförteckning, som således innehåller LM:s ställningstagande i äganderättsfrågan.

Äganderättsförteckning

Beträffande äganderättsförteckningen gäller vad som har sagts under 9 Äganderättsprövning. En äganderättsförteckning som upprättas vid en legalisering har dock inte fastighetsbildande verkan. Denna verkan uppkommer i stället genom legaliseringen. Äganderättsförteckningens uppställning ska dock helt följa den ägolottsbildning som legaliseringen ger upphov till.

Undantag

Avsteg får vid en legalisering göras från de principer för uppställningen av en äganderättsförteckning som redovisas under 9 Äganderättsprövning och som hänger samman med äganderättsförteckningens fastighetsbildande verkan enligt 10 §. Denna redovisning tillgodoses vid en legalisering genom beskrivningen.

Äganderättsförteckning – beskrivning

Äganderättsförteckningen vid en legalisering bör regelmässigt arbetas in i beskrivningen för att den nödvändiga anknytningen mellan äganderätt och

fastighetsbildning ska erhållas. I protokollet ska då anges att beskrivningen utgör en äganderättsförteckning.

Äganderättsförtecknings innehåll

En äganderättsförteckning som upprättas vid en legalisering och som upprättas som en del av beskrivningen ska alltså innehålla fullständiga uppgifter om ägarens eller ägarnas namn och deras andelstal i ägolotten, uppgift om personnummer respektive registreringsnummer för aktiebolag, uppgift om aktuell adress samt uppgift om de handlingar som har åberopats som grund för anspråket. Om ägaren har sökt lagfart ska identifikationen i fastighetsregistret anges. Om det finns anledning att åberopa lagfartsuppgifter, som avser tidigare ägare till ägolotten, ska dessa sättas inom parentes.

23 Beslut om legalisering

23 § Föreligger ej hinder mot legalisering, skall beslut om legalisering meddelas.

Legaliseringsbeslut

Om det inte finns några hinder mot legalisering ska ett legaliseringsbeslut meddelas. Hinder beträffande en viss delning inverkar givetvis inte på möjligheten att meddela beslut för andra delningar. Om förutsättningarna för legalisering inte är uppfyllda ska LM snarast ställa in förrättningen.

Äganderättsförteckning ska fastställas

Om en äganderättsutredning har skett enligt 21 § ska äganderättsförteckningen fastställas i anslutning till legaliseringsbeslutet. Om en äganderättsutredning har verkställts och det därefter visar sig att det finns hinder mot legaliseringen i en viss del, måste äganderättsförteckningens innehåll omprövas. Äganderättsutredningen får nämligen inte avse andra enheter än sådana som legaliseras.

Beslut vid olika tillfällen

Möjlighet finns att vid en legalisering fatta beslut i olika frågor vid skilda tillfällen. Uppdelning kan således ske i legaliseringsbeslut och sammanläggningsbeslut i den mån sammanläggning ska företas. Särskilda besvärshänvisningar kan då lämnas. Fastställandet av äganderättsförteckningen ska dock alltid ske i anslutning till legaliseringsbeslutet.

Verkan av ett legaliseringsbeslut

Ett beslut om legalisering har verkan som fastighetsbildningsbeslut i fråga om registrering m.m.

Karta och beskrivning

Vid en legalisering ska regelmässigt karta och beskrivning upprättas. Undantag från regeln kan ske med stöd av bestämmelserna i 4 kap. 28 § FBL.

Legaliseringsförrättningar torde i allmänhet omfatta ett begränsat antal fastigheter och redovisningen bör då kunna göras tämligen enkel. Om legaliseringsförrättningen undantagsvis är av mycket stor omfattning, bör kartan och beskrivningen – med hänsyn till överskådligheten och arbetet hos IM – upprättas efter de normer som gäller för en äganderättsutredningsförrättning.

Vid legaliseringsförrättningar av normal omfattning bör reglerna för upprättande av karta och beskrivning vid FBL-förrättningar i största möjliga utsträckning tillämpas. På grund av legaliseringsförrättningens speciella karaktär måste dock följande särregler gälla.

Ägolottsbildning

Redovisningen ska lämna upplysning om den ägolottsbildning som den privata jorddelningen ger upphov till. Denna redovisning ska ligga till grund bl.a. för registreringen.

Varje ägolott beskrivs i första hand genom uppgift om vilka särskilda områden som hör till ägolotten. För varje område lämnas uppgift om areal.

Redovisningsnoggrannheten får anpassas till omständigheterna. Någon ägoslagsredovisning ska inte ske.

För andelsfastigheter ska anges att enskild mark saknas.

Beteckningssystem

För att beteckna redovisningsenheter ska användas ett system som utgår från fastighetsregistret. Ägolott, som utgör en sämjelott, arealöverlåtelse, andelsöverlåtelse eller annan andelslott, ska betecknas med den ursprungliga fastighetens registernummer jämte en bokstav ur stora alfabetet (ex 5:1C).

Om en karta upprättas vid förrättningen – vilket som regel ska ske – ska samma beteckningar användas på kartan och i beskrivningen.

När sammanläggning sker inom förrättningens ram ska på de berörda områdena på kartan anges – förutom ägolotts-beteckning – även arbetsbeteckningen på sammanläggningsfastigheten. Om en samfällighet till följd av sammanläggning av alla andelsägande ägolotter kommer att försvinna, ska arbetsbeteckningen även sättas på samfällighetsområdena.

Lagfart och inskrivningar

Med hänsyn till arbetet hos IM ska anteckning om ägarens lagfart ske i beskrivningen. Hänvisning kan ske enbart med angivande av identifikationen i fastighetsregistret. Om det finns anledning att anmärka tidigare ägares identifikation i fastighetsregistret ska detta sättas inom parentes.

Om det finns inskrivningar ska dessa genom en anteckning om identifikation i fastighetsregistret påföras vederbörande ägolott, i varje fall om tveksamhet kan råda rörande inskrivningsbelastningen inom den delade fastigheten.

Skattetal

För varje sämjedelningslott ska i förekommande fall anges lottens skattetal eller motsvarande uppgift, detta med hänsyn till IM:s bedömning av inskrivningsfrågorna. Av samma skäl ska i möjligaste mån stamfastighet eller stamägolott anges för arealöverlåtelse och andelsöverlåtelse.

Samfälligheter och servitut

För samtliga redovisningsenheter, såväl andelsfastigheter som andra ägolotter, ska anges i vilka samfälligheter ägolotten äger del. Samfälligheterna ska betecknas på ett sådant sätt att tveksamhet om deras identitet inte kan uppstå. Om en samfällighet har uppkommit genom en privat jorddelning, som legaliseras genom förrättningen, ska redovisning ske av samfällighetsområdena. För varje redovisad samfällighet ska anges de delägande ägolotterna och dessas andelstal i samfälligheten.

I den mån fastighetsbildningsservitut förekommer bör dessa redovisas.

Om servitut eller andelar i samfälligheter har disponerats genom den privata jorddelningen bör detta framgå av beskrivningen. För samfälligheter används rubriken ”Andel i samfällighet” och för disponerade servitut rubriken ”Delaktighet i befintligt servitut”.

Arealöverlåtelse från samfälld mark

För en arealöverlåtelse från samfälld mark ska anges att den kommer från samfälld mark. Om det är möjligt ska också samfälligheten anges.

Vattenområde

Om det till en ägolott hör vattenområde enligt bestämmelserna i 1 kap. 5 § JB ska detta anmärkas.

Sammanläggning

Om en ägolott ingår i en sammanläggning inom förrättningens ram, ska uppgift om detta föras in i beskrivningen över legaliseringen.

Sämjeägoutbyte

Om en ägolott berörs av ett sämjeägoutbyte ska anteckning om detta ske. Anteckningen bör innehålla uppgifter för identifikation av de områden som har gått i byte och ska föras in under de ägolotter som berörs av sämjeägoutbytet. Vid en förrättning som endast avser legalisering av ett sämjeägoutbyte ska beskrivningen i huvudsak upprättas enligt reglerna för fastighetsreglering i FBL.

Uppgift om utplåning

Om en registrerad samfällighet försvinner genom förrättningen – t.ex. på grund av att marken har sämjedelats mellan de delägande fastigheterna – ska anges att samfälligheten utplånas. Om samfälligheter försvinner genom förrättningen på grund av en samtidigt genomförd sammanläggning av de andelsägande fastigheterna, ska anteckning om sammanläggningen ske.

24 Inskrivningssanering och sammanläggning vid legalisering

24 § Bestämmelserna i 11–16 §§ äger motsvarande tillämpning på legaliseringsförrättning. I fråga om sammanläggning äger även 12 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning, i den mån ej utredning skett enligt 21 §.

Inskrivningssanering vid en legalisering

I likhet med vad som gäller vid en äganderättsutredning kan LM förordna om utsträckning av inskrivningar vid en legalisering. Bestämmelserna 11 § ska då i motsvarande mån tillämpas.

Även om ägaren inte har lagfart på hela den ägolott, som endast delvis besväras av inskrivningar, kan han medge utsträckning enligt 11 §, oavsett om en äganderättsutredning enligt 21 § görs vid förrättningen eller inte. LM har då skyldighet att noggrant pröva äganderätten. I sådana situationer bör emellertid äganderättsutredning regelmässigt tillgripas.

Förordnande om utsträckning vid en legalisering ska meddelas i anslutning till legaliseringsbeslutet.

Sammanläggning vid en legaliseringsförrättning

Legalisering av sämjelotter kan följas av en sammanläggning av dessa om detta är lämpligt. Särskild ansökan är inte nödvändig utan LM kan pröva frågan ex officio. Andra fastigheter än sådana som legaliseras genom den pågående legaliseringsförrättningen kan inte ingå i en sådan sammanläggning. Undantag görs endast för ägolotter, som har legaliserats vid en delförrättning efter en uppdelning enligt 3 §.

Om det är lämpligt eller nödvändigt att även en annan fastighet ingår i sammanläggningen, måste den ske fristående efter en särskild ansökan i vanlig ordning enligt FBL. Beträffande en sådan sammanläggning gäller inte reglerna i ÄULL.

Vid en sammanläggning ska 12 kap. 4 § första stycket FBL tillämpas. Detta innebär att de i sammanläggning ingående ägolotterna måste vara lagfarna för samme ägare. Detta gäller dock inte sådan ägolott, på vilken ägaren kommer att få lagfart efter förrättningen på grund av en äganderättsutredning enligt 21 §.

I övrigt beträffande sammanläggning hänvisas till 12–16 §§.

GEMENSAMMA BESTÄMMELSER (25–32 §§)

Förarbeten

Prop. 1971:180, prop. 1973:13, prop. 1995/96:78, prop. 1997:98:101.

25 §	Ansvar för fordringar
26 §	Förrättningskostnader
26 a §	Överklagande av förordnande om äganderättsutredning
27 §	Överklagande av förrättningsbeslut
28 §	Gräns ska inte anses vara lagligen bestämd
29 §	Äganderättsförteckning till IM
30 §	När lagfart ska beviljas
31 §	När lagfart inte får beviljas
32 §	Inget bevis om lagfart

I 25–32 §§ finns vissa bestämmelser som är gemensamma för äganderättsutredning och legalisering.

25 Ansvar för fordringar

25 § Om fastighetsbildning enligt denna lag avser arealöverlåtelse, äger beträffande inteckning 6 kap. 11 § andra och tredje styckena och 16 § andra stycket jordabalken samt 10 kap. 2 § andra och tredje styckena fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning. I fråga om fordran som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastighet äger vid sådan fastighetsbildning 10 kap. 9 § fastighetsbildningslagen motsvarande tillämpning.

Gäller fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur fastighet, i del av ägolott, omfattar fordringen efter fastighetsbildning enligt denna lag hela den nybildade fastigheten.

Arealöverlåtelser behandlas i inskrivningsavseende på samma sätt som avstyckningar.

Arealöverlåtelse kan ske från

- a) enskild mark (fastighets eller sämjelotts enskilda mark),
- b) samfällid mark (med samfällid mark avses här *dels* mark samfällid för fastigheter, *dels* mark samfällid för sämjelotter, som legaliseras genom förrättningen).

En andelsöverlåtelse, dvs. överlåtelse av en fastighets eller en sämjelotts andel i en samfällighet utan samband med överlåtelse av enskild mark, likställs i vissa avseenden med en arealöverlåtelse.

25.1 Vid areal- och andelsöverlåtelser

Ansvar för inteckningar

Enligt *första stycket* gäller beträffande en överlåtten fastighetsdels (arealöverlåtelse eller andelsöverlåtelse) ansvar för inteckningar i fastigheten efter en äganderättsutredningsförrättning eller en legliseringsförrättning samma förhållande som efter en avstyckning. Inteckning i en ägolott, från vilken överlåtelsen har skett, besväras alltså överlåtelsen subsidiärt efter förrättningen. En arealöverlåtelse från samfällid mark är emellertid efter förrättningen fri från stamfastigheternas inteckningar. I stället ska fastighetsbildningens tillåtlighet här prövas av LM enligt bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket FBL.

Överlåttna delar av en fastighet besväras av alla inskrivningar i fastigheten (stamfastigheten, stamägolotten) oavsett när inskrivningen skedde eller när överlåtelsen ägde rum. Om inteckningshavaren kände till överlåtelsen vid inskrivningstillfället, gäller emellertid inteckningen inte i det överlåttna området eller andelen. Det är givetvis omöjligt att med tillämpning av dessa bestämmelser slutgiltigt konstatera inteckningsansvaret under förrättningen. Därför bör alla överlåttna delar av en fastighet betraktas som besvärade av stamfastighetens alla inskrivningar. Med hänsyn till att ansökan om lagfart på areal- och andelsöverlåtelser anses presumera kännedom om överlåtelsen får dock anses att inskrivningar, som beviljats i stamfastigheten efter ansökan om lagfart på överlåtelsen, inte besväras denna.

Det kan vidare påpekas att överlåttna områdens och andelars frihet från ansvar inte gäller nyttjanderätts- och servitutsinskrivningar.

LM ska ex officio ta upp frågan om förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket FBL. Ställningstagandet ska redovisas i protokollet.

Andra inskrivningar

Intyg om att viss ägolott uppenbarligen inte berörs av en viss inskriven lokaliserad rättighet eller anteckning i fastighetsregistret ska lämnas av LM i samma utsträckning som vid fastighetsbildning enligt FBL. Viss försiktighet bör dock iaktas med hänsyn till att områdesredovisningen endast är översiktlig.

25.2 Vissa fordringar i del av en ägolott

Om en fordran, som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur en fastighet, gäller i en del en av ägolott, omfattar fordringen enligt *andra stycket* efter en förrättning enligt ÄULL hela den fastighet som nybildas vid förrättningen.

26 Förrättningskostnader

26 § Om en förrättning som har påbörjats utan ansökan ställs in, ska förrättningskostnaderna betalas av staten. I annat fall ska kostnaderna fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Bestämmelserna i 2 kap. 6 § tredje och fjärde styckena och 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska tillämpas på en förrättning enligt denna lag. *Lag (2020:365).*

Huvudregeln är att kostnaderna ska fördelas mellan sakägarna efter skälighet. En överenskommelse mellan sakägarna om en annan fördelning ska dock gälla, om det inte är uppenbart att överenskommelsen har tillkommit i otillbörligt syfte (2 kap. 6 § tredje stycket FBL).

Om en förrättning har påbörjats utan ansökan, ska förrättningskostnaderna betalas av staten om förrättningen inställs. Regeln torde vara tillämplig endast när förrättningen inte leder till avsett resultat. Som ett exempel på regelns tillämplighet kan nämnas den situationen att ett avtal om sämjedelning inte kan legaliseras. Orsaken till det negativa resultatet saknar betydelse.

Eftersom paragrafen även hänvisar till FBL:s regler om indrivning av förrättningskostnader, möjliggörs direkt verkställighet av de beslutade förrättningskostnaderna. Se avsnitt 2 kap. 7 § Indrivning av förrättningskostnader i Handbok FBL.

26a Överklagande av förordnande om äganderättsutredning

26 a § Ett beslut av en länsstyrelse enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller den statliga lantmäterimyndighetens beslut. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten. *Lag (2020:365).*

26a.1 Allmän förvaltningsdomstol

Beslut av en Lst enligt ÄULL får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol, dvs. till förvaltningsrätten. De beslut som avses är Lst:s beslut om förordnande enligt 1 § om äganderättsutredning eller enligt 18 § om legalisering. Även Lantmäteriets beslut enligt 1 § ska överklagas till förvaltningsrätten.

26a.2 Prövningstillstånd

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

27 Överklagande av förrättningsbeslut

27 § I fråga om talan mot beslut som avser äganderättsförtecknings innehåll eller annat beslut av lantmäterimyndigheten samt angående förfarandet i mål som fullföljts äger 15–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) motsvarande tillämpning. Besvär, vari klaganden yrkar att han i stället för annan skall i äganderättsförteckning upptagas som ägare till viss egendom, skall anses innefatta yrkande om bättre rätt till egendomen. *Lag (1995:1401)*.

27.1 FBL:s regler

För överklagande gäller enligt *första stycket* i princip FBL:s regler. Se Handbok FBL 15 ÖVERKLAGANDE TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOL.

LM:s beslut om vilka som bör anses vara ägare till varje särskild fastighet eller till mark inom en fastighet eller en samfällighet utmynnar i en äganderättsförteckning. Denna ska således vid en äganderättsutredning enligt 1 § omfatta all mark inom förrättningsområdet och vid en äganderättsutredning enligt 21 § omfatta den mark, beträffande vilken LM har beslutat om äganderättsutredning. Vid en äganderättsutredning enligt 1 § har äganderättsförteckningen dessutom verkan som fastighetsbildningsbeslut. Äganderättsförteckning kan således överklagas i dessa avseenden.

Andra beslut under förrättningen kan t.ex. vara legaliseringsbeslut (som utgör fastighetsbildningsbeslut vid en förrättning enligt 17 §), fastighetsbildningsbeslut (vid sammanläggning), beslut om fördelning av förrättningskostnader och förordnande om utsträckning enligt 11 §.

Rättsfall: Legalisering utan äganderättsutredning fastställde ej vart viss äga skulle anses höra.

NJA s. 243. HD, 1980-05-20, SÖ 937, (Lm ref. 80:11). Genom legalisering, som ägde rum utan samband med äganderättsutredning, hade sämjedelning av fastighet i två lotter erkänts som fastighetsbildning. Frågan var om specifik äga skulle höra till den ena eller andra lotten och om legaliseringsbeslutet skulle innebära ett rättsligt bindande ställningstagande i denna fråga. HD konstaterar att det ej fanns grund för talan då ägans tillhörighet inte kunde avgöras genom legalisering. HD hänvisade till prövningsmöjlighet genom fastighetsbestämning eller talan om bättre rätt till fast egendom.

Beslut i protokollet Godkännande

Godkännande av förrättningen eller ett beslut under förrättningen kan i princip ske i samma ordning som gäller enligt FBL (15 kap. 11 §). Vid en äganderättsutredning torde det dock i praktiken vara omöjligt att få ett beslut att vinna laga kraft med tillämpning av 15 kap. 11 § FBL, eftersom förrättningen berör en okänd allmänhet, som har underrättats genom en kungörelse enligt 5 §.

BN har alltid besvär rätt och dess godkännande måste alltid inhämtas om förrättningen ska vinna laga kraft med tillämpning av 15 kap. 11 § FBL.

Lst:s besvär rätt är vid förrättningar enligt ÄULL begränsad till fastighetsbildningsbeslut och torde dessutom vara beroende av att beslutet

innefattar ett lämplighetsavgörande. Lst:s besvärsmått synes därför kunna utövas endast beträffande ett sammanläggningsbeslut. Det kan påpekås att bedömningen av tillåtligheten av en sammanläggning enligt ÅULL kan avvika från motsvarande bedömning vid en sammanläggning enligt FBL (jämför 12 § och 3 kap. FBL).

27.2 Yrkande om bättre rätt

En äganderättsförteckning har inte automatiskt verkan som en dom i ett tvistemål angående talan om bättre rätt till fast egendom. Äganderättsförteckningen medför endast en presumtion för ett visst äganderättsförhållande och grundlägger lagfart. Om emellertid äganderättsförteckningen överklagas i en äganderättsfråga ska detta enligt *andra stycket* anses innefatta ett yrkande om bättre rätt till egendomen. Domstolens utslag kommer därför att bli rättskraftigt för framtiden i frågan om äganderätten.

28 Gräns ska inte anses vara lagligen bestämd

28 § Förrättning enligt denna lag innebär ej att gräns skall anses ha blivit lagligen bestämd.

Äganderättsförteckningen respektive legaliseringsbeslutet har verkan som fastighetsbildningsbeslut. De gränser som redovisas i förrättningshandlingarna blir dock inte lagligen bestämda genom besluten. Någon markering av gränser ska inte ske inom förrättningens ram och någon skyldighet att visa ut nya gränssträckningar såsom föreskrivs i 4 kap. 30 § andra stycket FBL finns inte.

Om en sakägare vill få en gräns bestämd måste han ansöka om fastighetsbestämning. En sådan fråga kan inte handläggas gemensamt med en äganderättsutredning eller en legalisering utan måste tas upp vid en särskild förrättning. Om emellertid legaliseringen har skett vid en fastighetsbildningsförrättning (t.ex. avstyckning eller sammanläggning) får fastighetsbestämning ske inom ramen för den förrättningen.

29 Äganderättsförteckning till IM

29 § Har äganderättsförteckning upprättats vid förrättning enligt denna lag, skall lantmäterimyndigheten efter förrättningens avslutande utan dröjsmål sända ett exemplar av förteckningen till inskrivningsmyndigheten. *Lag (1995:1401).*

En äganderättsförteckning, som har upprättats vid en äganderättsutredning enligt 1 § eller 21 §, ska efter förrättningens avslutande utan dröjsmål sändas till IM. Även i de fall beslutet om en äganderättsförteckning har fattats genom ett delbeslut innan förrättningen avslutas, se 10 Fastighetsbildande verkan, och LM därvid har förordnat att överklagande får ske särskilt, ska äganderättsförteckningen utan dröjsmål sändas till IM.

Det är viktigt att LM även underrättar IM om den tidpunkt från vilken överklagandetiden mot beslutet om en äganderättsförteckning ska beräknas, dvs. avslutningsdagen eller i vissa fall beslutsdagen.

I de fall en äganderättsförteckning kombineras med en annan handling, t.ex. en anspråkssammanställning eller en beskrivning, och detta endast framgår av protokollet, måste även protokollet översändas till IM.

30 När lagfart ska beviljas

30 § Lagfart ska beviljas för var och en som i en äganderättsförteckning har tagits upp som ägare till fast egendom, om inte något annat följer av 31 §. Ny lagfart behövs dock inte för den som redan har lagfart på samma egendom.
Lagfart ska anses vara sökt på andra inskrivningsdagen efter det att tiden för fullföljd av talan mot förrättningen har gått ut. *Lag (2020:365)*.

30.1 Vem som ska beviljas lagfart

För var och en som i en äganderättsförteckning har tagits upp som ägare till fast egendom ska enligt *första stycket* lagfart beviljas på egendomen, om inte annat följer av 31 §. Ny lagfart behövs dock inte för den som redan har lagfart på samma egendom.

I vissa situationer, t.ex. när avstyckning pågår, måste lagfartsärendet förklaras vilande.

30.2 När lagfart ska anses sökt

Ansökan om lagfart anses enligt *andra stycket* föreligga på andra inskrivningsdagen efter det att tiden för överklagande av förrättningen har gått ut.

Om äganderättsförteckningen vid en äganderättsutredning enligt 1 § har beslutats särskilt och besvärshänvisning har meddelats, ska tiden för sökt lagfart beräknas efter beslutets lagkraftvinnande (se 10 §).

31 När lagfart inte får beviljas

31 § Lagfart får ej beviljas på annan egendom än sådan som upptagits som särskild fastighet i fastighetsregistret eller utgör kvotdel av dylik fastighet. Möter hinder enligt vad som nu sagts mot lagfart på del av fastighet, får ej heller lagfart på återstoden beviljas.

Lagfart får ej beviljas, om rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av egendomen eller om bättre rätt till denna. Detsamma gäller om annan ansökan om lagfart på grund av förvärv, som skett efter förrättningens avslutande, föranleder att den i äganderättsförteckningen angivne ägarens rätt skall anses tvistig.

Möter hinder mot lagfart enligt första eller andra stycket, skall ärendet förklaras vilande.

31.1 Viss egendom

Lagfart får enligt *första stycket* inte beviljas på annan egendom än sådan som har tagits upp som en särskild fastighet i fastighetsregistret eller utgör en kvotdel av en sådan fastighet. Om det av detta skäl möter hinder mot lagfart på en del av en fastighet, får inte heller lagfart på återstoden beviljas.

31.2 Rättegång pågår m.m.

Lagfart får enligt *andra stycket* inte beviljas, om en rättegång pågår om hävning eller återgång av ett förvärv av egendomen eller om bättre rätt till denna. Detsamma gäller om en annan ansökan om lagfart – på grund av ett förvärv som har skett efter förrättningens avslutande – föranleder att den i äganderättsförteckningen angivne ägarens rätt ska anses tvistig.

31.3 Vilandeförklaring

Om lagfart inte kan meddelas till följd av bestämmelserna i första eller andra stycket, ska ärendet enligt *tredje stycket* förklaras vilande.

32 Inget bevis om lagfart

32 § Bevis om beviljad eller sökt lagfart skall ej meddelas i lagfartsärende enligt denna lag.

Lagfartsbevis utfärdas inte vid lagfart enligt ÄULL. Däremot utfärdas äganderättsbevis, se ÄULK 7 §.

ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER TILL ÄULL

1971:1037

Denna lag träder ikraft den 1 januari 1972.

1. Genom lagen upphäves lagen (1962:270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall samt legaliseringslagen (1968:578).
2. Pågår förrättning vid ikraftträdandet, äger 4 § lagen (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen motsvarande tillämpning.
3. Bestämmelserna i 10 och 11 §§ lagen (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen äger motsvarande tillämpning på förrättning enligt den nya lagen.

1977:665

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1978.

Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om kungörande som har beslutats eller börjat verkställas före ikraftträdandet.

1995:1401

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1996.
2. Vad som sägs om ordet "fastighetsbildningsmyndighet" i olika böjningsformer i äldre bestämmelser gäller fortfarande i fråga om fastighetsbildningsmyndigheter som inrättats enligt lagen (1971:133) om kommunal fastighetsbildningsmyndighet och fastighetsregistermyndighet.

1998:375

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1998 men tillämpas inte i de fall där det första beslutet i ärendet har meddelats dessförinnan.

2004:394

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.
2. I fråga om förrättningar som har påbörjats före ikraftträdandet gäller 2 och 19 §§ i sina äldre lydelse. Därvid skall, i fråga om underrättelse till den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, hänvisningarna i 2 och 19 §§ till 4 kap. 15 och 24 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) avse paragrafernas lydelse vid utgången av juni 2004.

BILAGA 1: SFS OCH FÖRARBETEN

		SFS	Prop.	Betänkande (Utlåtande)
ÄULL	Lag om äganderättsutredning och legalisering	1971:1037 1973:101 1977:665 1979:254 1989:725 1995:1401 1998:375 2000:237 2004:394	1971:180 1973:13 1976/77:63 1978/79:191 1988/89:77 1995/96:78 1997/98:101 1999/2000:39 2003/04:115	CU 29 CU 1973:9 KU 1976/77:45 CU 1978/79:34 1988/89:BoU11 1995/96:BoU4 1997/98:JuU17 1999/2000:BoU8 2003/04:BoU9
ÄULK	Kungl Maj:ts kungörelse om äganderättsutredning och legalisering	1971:1086		
ÄUL	Lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall (i Kopparbergs län)	1962:270 1963:122 1970:714	1962:159 1963:60 1970:161	3LU 35 3LU 15 3LU 85
	Kungl Maj:ts kungörelse till d:o	1962:708 1963:123		
LegL	Lag om erkännande av privat jorddelning som fastighetsbildning (legaliseringslag)	1968:578	1968:127	3LU 66
	Kungl Maj:ts kungörelse till d:o	1968:650		
	Lagen om verkan som laga skifte av sämjedelning m.m.	1953:157 (1968:587)	1953:63	3LU 11
	Kungl Maj:ts kungörelse till d:o	1953:160 (1968:650)		

	Lag om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län	1952:95 (1962:166)	1952:58	3LU 8
	Lag om förbud mot sämjedelning av fast egendom	1962:166	1962:163	3LU 32
	Lag med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet	1968:579	1968:127	3LU 66
	Lagen om förvärv i vissa fall av del av fastighet	1970:996	1970:145	3LU 81

BILAGA 2: JORDFÖRVÄRVLAGSTIFTNINGEN 1946-1971

ÄULL stadgar att privat jorddelning, som är giltig, kan erkännas som fastighetsbildning. När delningen grundas på en överlåtelse måste denna vara civilrättsligt giltig. Vid en förrättning enligt ÄULL måste därför avgöras om ett giltigt förvärv föreligger.

Utöver andra grunder som kan göra förvärv ogiltiga måste legala inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom beaktas. De lagar som därvid närmast blir aktuella är följande.

1. Lag 1916-05-30 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.
2. Lag 1925-06-18 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom.
3. Lagar åren 1945, 1948 och 1955 och 1965 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet (jordförvärvslagar).

Dessa lagar innehöll alltså bestämmelser som innebar att förvärv av fast egendom i vissa fall blev ogiltiga. Syftet med detta avsnitt är att översiktligt redovisa dessa ogiltighetsregler. Med hänsyn till det praktiska behovet har den bakre tidsgränsen satts till 1946-01-01, då 1945 års jordförvärvslag trädde i kraft. Framställningen begränsas därför till perioden 1946-01-01–1971-12-31.

En genomgående princip i förvärvslagstiftningen var att förvärvaren var skyldig att inom en viss tid söka tillstånd till förvärvet eller på annat sätt få förvärvet prövat av en myndighet. Om detta har försummats eller om framställningen har lett till avslag har förvärvet blivit ogiltigt. Om det hävdas att ett sådant förvärv är giltigt kan det därför krävas att vederbörande styrker att förvärvet har undergått en prövning och därmed inte har blivit ogiltigt. Problemet vid legaliseringsförrättningar blir alltså i vissa fall att kontrollera att en lagenlig prövning har skett men framför allt att klarlägga om ett förvärv, som inte har prövats, berördes av lagbestämmelserna och därför har blivit ogiltigt.

Om man ser till grundkonstruktionen kan 1916 och 1925 års lagar betecknas som subjektslagar, dvs. de reglerade vissa rättssubjekts möjligheter att förvärva fast egendom. Jordförvärvslagarna kan i stället betecknas som objektslagar, dvs. de reglerade möjligheterna att förvärva vissa egendomsobjekt.

1916 års lag gällde förvärvare som var utländska rättssubjekt samt sådana svenska juridiska personer som skulle kunna företräda utländska intressen. De rättssubjekt som berördes av 1925 års lag utgjordes av bolag, föreningar och stiftelser. Både 1916 och 1925 års lagar avsåg med endast vissa begränsningar all fast egendom.

Jordförvärvslagarna gällde endast fast egendom som var taxerad som jordbruksfastighet och avsåg att skydda sådan egendom mot ägarintressen, som ansågs kunna skada jordbruksnäringen. Vissa släktskapsband respekterades men i övrigt drabbade jordförvärvslagarna med få undantag alla förvärvare.

1925 års lag ersattes år 1965 av bestämmelser i jordförvärvslagen.

Fastighetsbildning vid förvärv av del av fastighet berördes inte i 1916 och 1925 års lagar. I Jordförvärvslagarna fanns det emellertid vissa bestämmelser med en sådan anknytning redan i 1945 års lag. Från och med 1955 års lag hade samordningen utvecklats så att förvärvstillstånd kunde göras villkorligt beroende av att fastighetsbildning genomfördes och i vissa fall direkt ersättas med fastighetsbildning. Från och med 1969 ersattes dessa bestämmelser i vad de avsåg avstyckning av bestämmelserna i områdesförvärvslagen.

Skillnaderna i konstruktionen mellan å ena sidan 1916 och 1925 års lagar och å andra sidan jordförvärvslagarna har lett till att 1916 och 1925 års lagar här behandlas i ett gemensamt avsnitt och jordförvärvslagarna i ett avsnitt. För att praktiskt underlätta åtkomligheten avslutas båda avsnitten med en sammanfattning.

Anm.

För fullständighetens skull må anföras att inskränkning i rätten att förvärva fast egendom även har gällt för *främmande trosbekännares församlingar, inrättningar och stiftelser* enligt KF 1873-10-31 (1873:71 s. 3). Förordningen, som innebar att Kungl Majt:s tillstånd krävdes för sådant förvärv, upphörde att gälla 1951-12-31 (SFS 1951:680).

Beträffande *förvärv före 1946-01-01* hänvisas i första hand till bestämmelserna i 1916 och 1925 års lagar enligt deras tidigare lydelse.

Före 1916 års lag gällde för utländska medborgares förvärv av fast egendom KK 1829-10-03 (1829:38 s. 201) som förutsatte Konungens tillstånd för sådant förvärv.

Före 1925 års lag gällde lag 1906-05-04 angående förbud i vissa fall för bolag och förening att förvärva fast egendom (1906:21 s. 1). 1906 års lag trädde i kraft 1906-05-07 och var den första s.k. bolagsförbudslagen. Tillämpningsområdet var ursprungligen lokalt begränsat huvudsakligen till Norrland. Det utsträcktes efter hand och från och med 1922-07-01 gällde lagen för hela riket. Även kretsen av drabbade rättssubjekt vidgades under lagens giltighetstid.

1916 och 1925 års lagar

Författningarna

Lagen 1916-05-30 (nr 156) har ändrats genom

- lag 1918-05-03 (nr 235)
- lag 1934-06-07 (nr 238)
- lag 1938-06-03 (nr 315)

varigenom framkommit lydelsen 1946-01-01.

Ändringar har därefter trätt i kraft

- 1948-01-01 genom lag 1944-09-12 (nr 710)
- 1948-07-01 genom lag 1948-05-28 (nr 275)
- 1954-07-01 genom lag 1954-05-26 (nr 315)
- 1965-01-01 genom lag 1964-03-20 (nr 179)
- 1967-07-01 genom lag 1967-06-09 (nr 266)
- 1968-01-01 genom lag 1967-12-08 (nr 871)
- 1969-01-01 genom lag 1968-11-29 (nr 560)
- 1969-04-01 genom lag 1969-03-21 (nr 46)

vilket ger lydelsen 1971-12-31.

Lagen 1925-06-18 (nr 219) har ändrats genom

- lag 1927-04-01 (nr 67)
- lag 1932-06-03 (nr 183)
- lag 1937-06-18 (nr 389)

varigenom framkommit lydelsen 1946-01-01.

Ändringar har därefter trätt i kraft

- 1948-07-01 genom lag 1948-04-30 (nr 221)
- 1948-07-01 genom lag 1948-05-28 (nr 276)
- 1960-07-01 genom lag 1960-05-27 (nr 193)
- 1964-01-01 genom lag 1963-12-06 (nr 584)
- 1965-07-01 genom lag 1965-05-14 (nr 290)

Genom sistnämnda ändring ersattes lagen av bestämmelser i jordförvärvslagen.

Skyldighet att söka tillstånd till förvärv

Lagreglerna innebar förbud eller inskränkning i rätten att förvärva fast egendom för de rättssubjekt på vilka reglerna var tillämpliga. Om dessa subjekt önskade förvärva fast egendom förelåg därför, utom i vissa undantagsfall, skyldighet att söka tillstånd till förvärvet, här kallad tillståndsplikt (1916 års lag 1, 2 §§, 1925 års lag 1 §).

Bestämmelserna innebar att om tillstånd till förvärvet inte söktes inom tre månader efter förvärvet och därefter medgavs, blev förvärvet ogiltigt (1916 års lag 5 § första stycket, 1925 års lag 6 § första stycket). Från och med 1967-07-01 fanns möjlighet till förhandsprövning (före fånet) enligt 1916 års lag.

I stället för tillstånd till förvärv fick i vissa fall begäras prövning av *förklaring att egendomens beskaffenhet var sådan att den enligt vissa undantagsregler fick förvärvas* (1916 års lag 4 §, 1925 års lag 3 §). Ogiltighetspåföljden var emellertid i båda fallen densamma. Om föreskriven tid för ansökan inte iaktogs eller om prövningen inte ledde till önskad förklaring blev förvärvet ogiltigt. Även denna skyldighet att söka prövning inbegrips här under begreppet tillståndsplikt.

Förvärvare på vilka 1916 och 1925 års lagar skulle tillämpas

Tillståndsplikten skulle tillämpas på nedan förtecknade rättssubjekt med angivna undantag.

1916 års lag

1. Utländsk medborgare (1 § första stycket).
2. Utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftelser (1 § andra stycket).
3. Svenskt handelsbolag vari finns utländsk bolagsman, svenskt aktiebolag vars aktiebrev må ställas till innehavaren, svensk ekonomisk förening (2 § första stycket).
4. Svenskt aktiebolag vars aktiebrev ska vara ställda till viss man, om ej i bolagsordningen intagits visst förbehåll beträffande av lagen drabbade rättssubjekts förvärv av aktier i bolaget (2 § andra stycket).

Från huvudstadgandet under 3 har *undantagits* följande förvärvare (18 § andra stycket)

- a) bankaktiebolag
- b) järnkotoret
- c) sparbank
- d) centralkassa för jordbrukskredit (från 1954-07-01)
- e) försäkringsbolag
- f) sjukkasse
- g) understödsförening eller annan försäkringsförening

- h) aktiebolag eller förening som erhållit statslån från egnahemslånefonden
- i) sambruksförening
- j) förening med ("huvudsakligt", infört från 1954-07-01) ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att anskaffa livsmedel eller andra förnödenheter åt medlemmarna, avsätta alster av medlemmarnas verksamhet, bereda bostäder åt medlemmarna eller anskaffa lån åt medlemmarna
- k) förening som utgör sammanslutning av föreningar vilka är undantagna från lagens tillämpning (fr 1954-07-01).

1925 års lag

Bolag, förening och stiftelse (2 §).

Från detta huvudstadgande gällde följande *undantag* (11 §):

- a) enkelt bolag
- b) bolag som driver bank- eller annan penningrörelse eller försäkringsrörelse
- c) förening som driver sådan rörelse
- d) sambruksförening (från 1948-07-01)
- e) stiftelse vars styrelse utgörs av statlig eller kommunal myndighet eller tillsätts av sådan myndighet
- f) stiftelse som förvaltas av riddarhusdirektionen eller av akademi eller annan inrättning, för vilken Konungen fastställt stadgar.

Förvärv som har undantagits från tillämpning av lagarna

Förvärv som gjordes av något av de uppräknade rättssubjekten var med vissa undantag generellt tillståndspliktiga. Undantagen framgår av följande schema.

Lag	Förvärv undantagna från tillämpning av lagen		
	på grund av egendomens art	på grund av förvärvets art	på grund av överlåtaren
1916	Inga	Förvärv genom bodelning, arv och testamente (18 § första stycket) ³⁾ samt fr 1967-07-01 fusion enligt 174 § lagen (1944:705) om aktiebolag (dvs. i detta fall då dotterbolag uppgick i moderbolag). /Inrop på exekutiv auktion/ (6 §) ⁴⁾	Inga

1925	Förvärv av egendom belägen inom det till bebyggande planlagda område i stad, köping eller annan ort, där den för städerna gällande ordningen för bebyggande ska iakttas (1 §) ¹⁾ Förvärv av järnväg (2 §) Förvärv av egendom som tidigare förklarats vara av den beskaffenheten att den må förvärvas enligt 3 § första stycket (3 § tredje stycket) ²⁾ Förvärv av fastighet som utgjorde fideikommiss eller ingick i fideikommissbo under avveckling, såvida förvärvet skett genom tillskott i samband med teckning av aktier (fr 1964-01-01 2 § 5	Förvärv genom testamente av annan förening än ekonomisk förening eller av stiftelse (2 §) Förvärv omedelbart på grund av stadgande i lag eller jämlikt Konungens medgivande till expropriation (2 §) /Inrop på exekutiv auktion/ (7 §) ⁴⁾	Förvärv från Kronan (fr 1960-07-01 2 § 3)
------	---	--	---

1) Med plan avsågs här fastställd stadsplan (Lantmäteristyrelsens meddelande 1961:2).

2) 3 § första stycket avsåg egendom, som hade prövats ”äga sitt huvudsakliga värde i åbyggnaden eller huvudsakligen vara avsedd till tomt, upplagsplats, idrottsplats eller dylikt eller att nyttjas till stenbrott, grus- eller lertag eller utgöra torvmosse, vattenfall, fiske eller annan dylik lägenhet eller vara av beskaffenhet att böra skyddas på grund av säregen natur eller fornlämning eller av liknande anledning”. Prövningen har ålegat Lst enligt 3 § andra stycket.

3) Jämför lag 1912-06-01 om vissa internationella rättsförhållanden rörande äktenskaps rättsverkningar samt 1kap. 3 § och 9kap. 3 § Ärvdabalken.

4) Egendom som hade förvärvats genom ett sådant inrop skulle åter avyttras inom en viss tid (1916 års lag 7 §, 1925 års lag 8 §). Undantaget från tillståndsplikten är därför närmast skenbart men har intresse som möjlig bärande länk i en förvärvskedja.

Sammanfattning avseende 1916 och 1925 års lagar

1916 och 1925 års lagar innehåller inga villkor om fastighetsbildning. Om förvärv avseende en del av en fastighet har prövats och *medgivits* enligt dessa lagar men inte har fullföljts genom fastighetsbildning, kan förvärvet därför ha lett till en alltjämt gällande privat jorddelning som kan utgöra grund för legalisering.

Förvärv för vilka någon av dessa lagar var tillämpliga men som inte har blivit prövade och medgivna har därigenom blivit ogiltiga. Även om ett sådant ogiltigt förvärv har gett upphov till ett bestående särskilt markinnehav, föreligger alltså inte grund för legalisering.

Vilka förvärv som ska ha prövats enligt lagarna har i första hand varit beroende av de rättssubjekt som förvärvades. Subjekten framgår ovan under Förvärvare på vilka 1916 och 1925 års lagar skulle tillämpas. Av uppräknningen framgår att vissa svenska bolag och föreningar berördes av både 1916 och 1925 års lagar (se även 19 § i 1916 års lag).

De berörda subjektens alla förvärv med undantag av dem, som framgår av schemat ovan under Förvärv som undantagits från tillämpning av lagarna, ska ha prövats.

Någon prövning enligt jordförvärvslagarna av förvärv som ska ha prövats enligt 1916 eller 1925 års lag skulle inte göras. Detta gäller dock inte tiden 1946-01-01–1948-06-30. Under sistnämnda tid – då tillstånd enligt jordförvärvslagen meddelades av Konungen – medförde en prövning av Lst enligt 4 § i 1916 års lag eller 3 § i 1925 års lag inte befrielse från skyldighet att söka tillstånd till förvärvet också enligt jordförvärvslagen. Eftersom 1925 års lag uppgick i 1965 års jordförvärvslag skedde prövningen av utlänningsförvärv därefter bara enligt 1916 års lag.

Förvärv på vilka 1916 års lag (och jordförvärvslagen) var tillämpliga var inte undantagna från prövning enligt förköpslagen (från 1968-01-01). Ett förvärv fick inte prövas enligt 1916 års lag innan det hade blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) hade ägt rum (1916 års lag 5 §). Förköpsprövningen behövde dock inte avvaktas om det var uppenbart att förköpsrätten inte skulle komma att utövas (med hänsyn till t.ex. arealregeln i förköpslagen).

Jordförvärvslagarna

Författningarna

Lagens benämning	Giltighetstid	Svensk författningssamling	
		Datum	Nr
1945 års lag	1946-01-01–1948-06-30	1945-12-21	805
1948 års lag	1948-07-01–1955-06-30	1948-06-17	329
1951 års lagändring	1951-05-05–1955-06-30	1951-04-20	186
(Förlängd giltighet av 1948 års lag)		1953-06-05	344
1955 års lag	1955-07-01–1965-06-30	1955-06-03	272
1958 års lagändring	1958-06-24–1965-06-30	1958-05-16	212
1960 års lagändring	1960-07-01–1965-06-30	1960-05-27	194
(Förlängd giltighet av 1955 års lag)		1962-04-13	123
(Förlängd giltighet av 1955 års lag)		1963-03-01	30
1965 års lag	1965-07-01–	1965-05-14	290
1967 års lagändringar	1967-07-01– 1968-01-01– 1969-03-31	1967-06-09 1967-12-08	268 870
1969 års lagändring	1969-04-01–	1969-03-21	45

Genom övergångsbestämmelser har i respektive lagar meddelats föreskrifter innebärande att på förvärv ska tillämpas den lag under vars giltighetstid förvärvet har skett. Då giltighetstiden i det följande anges för olika bestämmelser innebär detta alltså, att förvärv ska ha skett inom angiven tidsperiod för att under densamma redovisade bestämmelser ska ha varit tillämpliga.

1 Skyldighet att söka tillstånd till förvärv

Jordförvärvslagarnas grundstadgande var att fast egendom taxerad som jordbruksfastighet inte fick förvärvas utan särskilt tillstånd genom köp och byte samt från 1951-05-05 inte heller genom gåva (samtliga lagar 1 § första stycket). Från och med 1955-07-01 gällde dessutom att förvärvstillstånd för sin giltighet kunde göras beroende av att förvärvet hade lett till fastighetsbildning (1955 års lag 7 §, 1965 års lag 8 §, se nedan under 4 Villkorligt förvärvstillstånd).

Var och en som ville förvärva en jordbruksfastighet eller en del av eller en andel i en sådan fastighet (1945 och 1948 års lagar 1 § tredje stycket, 1955 och 1965 års lagar 1 § första stycket) hade som regel skyldighet att söka tillstånd till förvärvet. Detta kunde ske före förvärvet men senast inom tre månader därefter. Om så inte har skett eller om ansökan har avslagits, har förvärvet enligt bestämmelserna blivit ogiltigt (1945 års lag 2 §, 1948 års lag 2 §, 1955 års lag 8 §, 1965 års lag 9 §).

Undantag från kravet på förvärvstillstånd har förekommit på olika grunder. Tillståndet har sålunda kunnat ersättas med vissa former av annan myndighetskontroll. Vidare har från tillämpning av lagen undantagits *dels* viss jordbruksegenhet, *dels* vissa förvärvare och förvärv.

2 Ersättande av förvärvstillstånd med intyg vid lagfartsansökan och avstående från tillståndskravet på grund av meddelad lagfart

2.1 1946-01-01–1955-06-30

Under denna tid fanns det möjlighet att i samband med lagfartsansökan, som gjordes inom tre månader efter förvärvet, förete ett intyg av visst slag och därigenom bli befriad från tillståndsplikten (1945 års lag 5 § tredje stycket, 1948 års lag 6 § tredje stycket).

Om rätten att förvärva en fastighet enligt lagen inte hade blivit avgjord skulle anses möta sådant hinder mot lagfart som avsågs i 10 § lagfartsförordningen, dvs. ansökan skulle förklaras vilande i avvaktan på hindrets undanröjande (1945 års lag 6 §, 1948 års lag 7 §).

Om lagfart meddelades trots att förvärvstillstånd saknades innebar detta ett åsidosättande av lagens grundstadgande. Åsidosättandet godtogs dock och förvärvet förblev i ett sådant fall gällande utan förvärvstillstånd (1945 och 1948 års lagar 2 § tredje stycket).

Det är emellertid att märka att endast en meddelad lagfart fick denna effekt. Det kan ha inträffat att lagfart söktes för område av en fastighet och att en sådan ansökan förklarades vilande i avvaktan på att fastighetsbildning skulle genomföras, trots att ansökan rätteligen skulle avslagits på grund av bristande förvärvstillstånd. Ett sådant beslut i lagfartsärendet synes inte kunna tillmätas betydelse för förvärvets giltighet.

En lagfartsansökan som gjordes inom föreskriven tid och grundades på vederbörliga intyg samt vilandeförklarades i avbidan på fastighetsbildningens genomförande har däremot en annan innebörd. I detta fall har tillståndsplikten upphört genom iakttagandet av lagens anvisningar om intygsförfarandet och förvärvet har fått samma ställning som om förvärvstillstånd hade meddelats.

2.2 1955-07-01–

Under denna tid har det inte längre funnits möjlighet att genom intyg vid lagfartsansökan befria sig från tillståndsplikten. Bestämmelserna om lagfartshinder (1955 års lag 8 § andra stycket, 1965 års lag 9 § andra stycket) samt om verkan av meddelad lagfart (1955 års lag 8 § tredje stycket, 1965 års lag 9 § tredje stycket) har däremot gällt oförändrade.

3 Ersättande av förvärvstillstånd med fastighetsbildningsåtgärder

3.1 1946-01-01–1955-06-30

Om förvärvet avsåg ett område som hade avstyckats för ett annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk krävdes inte förvärvstillstånd (1945 och 1948 års lagar 1 § tredje stycket). Förvärvstillstånd skulle emellertid annars sökas inom tre månader från fänget (1945 och 1948 års lagar 2 § första stycket) och om tillstånd inte söktes inom föreskriven tid blev fänget ogiltigt (1945 och 1948 års lagar 2 § andra stycket). Endast om området hade avstyckats inom tremånadersfristen förelåg därför befrielse från tillståndsplikten och fänget blev då inte ogiltigt. Med avstyckats ska förstås att

avstyckningsförrättningen hade avslutats. Denna innebörd i bestämmelserna har kommit till uttryck i HD:s dom i ett rättsfall refererat i NJA 1964 s. 188.

3.2 1955-07-01–1969-03-31

Banden mellan förvärvstillstånd och fastighetsbildning blev genom 1955 års lag fasta. Ansökan om avstyckning inom tre månader efter förvärvet blev ett alternativ till ansökan om förvärvstillstånd (1955 års lag 2 §, 1965 års lag 3 §). I fastighetsbildningsärendet krävdes emellertid nu klart att fastighetsbildningen skulle genomföras och avstyckningen fastställas, för att förvärvet inte skulle bli ogiltigt (1955 års lag 8 § första stycket, 1965 års lag 9 § första stycket).

3.3 1969-04-01–

Avstyckning var på samma sätt som under föregående period ett alternativ till förvärvstillstånd. Områdesförvärv blev från och med 1969-01-01 generellt beroende av fastighetsbildning genom införandet av områdesförvärvslagen. Tidsfristen för ansökan om fastighetsbildning angavs där till sex månader. Bestämmelserna i jordförvärvslagen om ansökan om avstyckning inom tre månader som förutsättning för giltighet av områdesförvärv (3 §) och möjligheten att göra förvärvstillståndet beroende av avstyckning (8 §) blev därmed överflödiga. Dessa regler utmönstrades därför ur jordförvärvslagen från och med 1969-04-01.

4 Villkorligt förvärvstillstånd

4.1 1955-07-01–1969-03-31

Förvärvstillstånd kunde för sin giltighet göras beroende av att fånget ledde till avstyckning eller sammanläggning (1955 års lag 7 §, 1965 års lag 8 §). Meddelades sådant villkor skulle även utsättas en tidsfrist för ingivande av ansökan om fastighetsbildning. Om ansökan inte gjordes inom föreskriven tid eller om fastighetsbildningen inte genomfördes, blev förvärvet ogiltigt.

Villkor av denna typ var emellertid inte obligatoriska. Det kan därför förekomma fall då förvärvstillstånd meddelades villkorslöst, varigenom förvärvet innebar en gällande privat jorddelning.

4.2 1969-04-01–

Förvärvstillstånd kunde för sin giltighet fortfarande göras beroende av sammanläggning. Möjligheten att göra förvärvstillstånd beroende av avstyckning fanns inte längre (jämför avsnitt 3.3 1969-04-01– ovan).

5 Begreppet jordbruksfastighet

Jordförvärvslagarna avsåg fast egendom taxerad som jordbruksfastighet. Avgörande var därvid den fastighetstaxering som gällde vid förvärvet.

Begreppet ”fastighet” användes under tiden 1946-06-01–1955-06-30 i lagen som synonymt med begreppet taxeringsenhet. Från och med 1955 års lag användes emellertid fastighetsbegreppet i betydelsen jordregisterfastighet och i lagtexten användes endast ordet taxeringsenhet, när detta begrepp avsågs.

5.1 1946-01-01–1948-06-30

Lagen gällde inte sådan jordbruksfastighet vars värde uppgick till högst 5 000 kronor (1945 års lag 1 § första stycket).

Avgörande för att en fastighets klassades som en jordbruksfastighet och för fastighetens värde var den för fastigheten vid tiden för förvärvet gällande taxeringen. Egendom som vid denna taxering behandlades som en enhet skulle anses som en fastighet (1945 års lag 1 § andra stycket).

Om det krävdes tillstånd till förvärv av fastigheten fick inte heller en del av eller en andel i fastigheten förvärvas utan tillstånd (1945 års lag 1 § tredje stycket). Angiven värdegräns avsåg alltså värdet på taxeringsenheten och inte värdet på den förvärvade egendomen.

5.2 1948-07-01–1955-06-30

Lagen *avsåg utan undantag all fast egendom taxerad som jordbruksfastighet* (1948 års lag 1 § första och andra styckena).

5.3 1955-07-01–1965-06-30

Lagen *gällde fast egendom taxerad som jordbruksfastighet med följande undantag, nämligen*

1. där egendomen ingick i en stadsplan eller enligt en byggnadsplan fastställd efter 1948-01-01 var avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk (1955 års lag 1 § första stycket 6),

Anm.

Om detaljplanen har sådant innehåll att områdesförvärv inte krävde förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen torde förvärv som har skett före planens fastställelse ha blivit befriat från tillståndsplikt genom fastställelsen, förutsatt att förvärvet inte redan dessförinnan hade blivit ogiltigt, t.ex. på grund av en vägrad avstyckning. I ett rättsfall från Hovrätten Sk. & Bl. 77-07-05 med målnr. SÖ 2171 (Lm ref 77:39) har ett förvärv från en jordbruksfastighet som hade omtaxerats till annan fastighet innan avstyckningen slutligt hade avgjorts inte ansetts ogiltigt på grund av jordförvärvslagen.

2. där egendomen utgjorde en fastighet som genom avstyckning hade bildats för något annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk och därefter inte hade undergått taxering (1955 års lag 1 § första stycket 7).

5.4 1965-07-01–

Samma regler gällde som under föregående period (inkl. anmärkning). Dessutom överfördes från 1925 års bolagsförbudslag ett undantag för egendom som utgjorde fideikommiss eller ingick i ett fideikommissbo under avveckling och förvärvet hade skett genom tillskott i samband med teckning av aktier (1965 års lag 1 § andra stycket 11, jämför avsnittet ovan om Förvärv vilka undantagits från tillämpningarna av lagarna under 1916 och 1925 års lagar).

6 Tillståndspliktiga förvärvstyper

6.1 1946-01-01–1951-05-04

Endast förvärv genom *köp och byte* har varit underkastade lagens bestämmelser (1945 års lag 1 § första stycket).

6.2 1951-05-05–1965-06-30

Endast förvärv genom *köp, byte och gåva* har varit underkastade lagens bestämmelser (1951 och 1955 års lagar 1 § första stycket).

6.3 1965-07-01–

Samma förvärvstyper krävde tillstånd som under föregående period. Jordförvärvslagen blev från och med 1965-07-01 (1965 års lag 1 §) dessutom tillämplig på vissa förvärv som avsågs i 1925 års lag, nämligen förvärv genom

- a tillskott till bolag eller förening,
- b utdelning eller skifte från bolag eller förening, och
- c fusion enligt 175 § lagen (1944:705) om aktiebolag.

En ekonomisk förenings förvärv av en fastighet genom fusion krävde dock inte förvärvstillstånd.

7 Undantag från tillståndsplikt vid förvärv från Kronan/staten

1960-07-01–

För förvärv från staten krävdes inte förvärvstillstånd (1960 års lag 1 § första stycket 1, 1965 års lag 1 § andra stycket 1).

*8 Undantag från tillståndsplikt vid förvärv från ett konkursbo och vid inrop på en exekutiv auktion***8.1 Förvärv från ett konkursbo**

1946-01-01–1951-05-05

Förvärv från konkursbo har ej varit tillståndspliktigt (1945 års lag 5 § andra stycket, 1948 års lag 6 § andra stycket).

8.2 Inrop på en exekutiv auktion**8.2.1 1951-05-05–1955-06-30**

En jordbruksfastighet har utan tillstånd fått förvärvas genom inrop på exekutiv auktion. Det gällde dock en skyldighet att avyttra egendomen inom en viss tid och enligt vissa regler. Undantag från dessa krav har gällt, då inropet gjorts av riksbanken eller en hypoteksförening eller om skyldighet att avyttra har föreskrivits i annan författning (1951 års lag 4 a, 4 b §§).

8.2.2 1955-07-01–1965-06-30

Samma huvudregler som under föregående period men undantagen angivna till: riksbanken, bankaktiebolag, sparbank, kassa för jordbrukskredit eller hypoteksförening (1955 års lag 11, 12 §§).

8.2.3 1965-07-01–

Avyttringsskyldighet förelåg vid exekutiv auktion (1965 års lag 12 §). Bestämmelserna om banker ersattes av generella bestämmelser i 1 § andra stycket 4 (jämför avsnitt 10.6 Vissa kreditinrättningar och förvärv för kyrkligt ändamål nedan).

*9 Undantag från tillståndsplikt då förvärvaren redan ägde andel i "fastigheten"***9.1 1948-07-01–1955-06-30**

Tillstånd har inte krävts när förvärvet avsåg andel i en fastighet, vari förvärvaren redan var delägare (1948 års lag 1 § tredje stycket).

Det erinras om att ”fastighet” enligt 1945 och 1948 års lagar var liktydigt med *taxeringsenhet*.

9.2 1955-07-01–

Tillstånd har inte krävts när förvärvaren redan ägde en till samma taxeringsenhet hörande andel i fastigheten och inte enligt 11 § (12 § i 1965 års lag) var skyldig att avyttra sistnämnda andel.

Hänvisningen till 11 § syftar på förvärv genom inrop på exekutiv auktion.

10 Förvärvare som undantagits från tillståndsplikten

Tillståndsplikten har i princip varit allmän och undantag har förekommit endast för *följande förvärvare under angivna tidsperioder*:

10.1 Vissa släktingar till överlåtaren

10.1.1 1948-07-01–1967-06-30

”...om förvärvaren är fångesmannens make och ej heller om förvärvaren eller, om makar förvärva gemensamt, endera av dem är fångesmannens eller också, om denne är gift, hans makes avkomling, adoptivbarn, syskon eller adoptivbarns eller syskons avkomling, allt under förutsättning att fångesmannen ej enligt 12 § är skyldig att avyttra egendomen.”

(Citerad lydelse 1965 års lag 1 § andra stycket 5. Bestämmelsen förtydligades redan genom 1955 års lag beträffande makars gemensamma förvärv utan att dock någon ändring i tillämpningen åsyftats – SOU 1954:16 s. 101. Jämför 1951 års lag 6 § andra stycket och 1948 års lag 6 § andra stycket. I sistnämnda lagrum var dock bestämmelsen beträffande avyttringsplikt, syftande på egendom som förvärvats genom inrop på exekutiv auktion, inte aktuell och förekom alltså inte.)

10.1.2 1967-07-01–

Samma regler som under föregående period. Från och med 1967-07-01 gällde dessutom att fångesmannen inte heller skulle ha varit avyttringsskyldig enligt 1916 års lag. (Eljest skulle tillståndsplikten ha kunnat kringgås).

10.2 Kronan/staten

1946-01-01–

(1945 års lag 5 § första stycket, 1948 års lag 6 § första stycket, 1955 års lag 1 § första stycket 1, 1965 års lag 1 § andra stycket 2.).

10.3 Vissa kommuner

10.3.1 1946-06-01–1955-06-30

”kommun” (1945 års lag 5 § första stycket, 1948 års lag 6 § första stycket).

10.3.2 1955-07-01–1958-06-23

”kommun eller annan dylik samfällighet om förvärvet skett för ändamål som avses i 1 § 4, 7 eller 16 lagen den 12 maj 1917 om expropriation” (1955 års lag 1 § första stycket 2).

10.3.3 1958-06-24–1965-06-30

”landskommun, köping, stad eller municipalsamhälle” (1958 års lag 1 § första stycket 1).

”annan kommun än under punkt 1 sägs eller annan dylik samfällighet om förvärvet skett för ändamål som avses i 1 § 4, 7 eller 16 lagen den 12 maj 1917 om expropriation” (1958 års lag 1 § första stycket 2).

10.3.4 1965-07-01–

”landstingskommun, stad, landskommun, köping, municipalsamhälle eller kommunalförbund” (1965 års lag 1 § andra stycket 2).

10.4 Sambruksförening

1948-07-01–1955-06-30

(1948 års lag 6 § första stycket)

10.5 Rättssubjekt som på grund av andra författningar varit underkastade viss tillståndsplikt

Följande bestämmelser kan jämföras med sammanfattningen under 1916 och 1925 års lagar (se 1916 och 1925 års lagar under Sammanfattning avseende 1916 och 1925 års lagar, de två sista styckena).

10.5.1 1946-01-01–1948-06-30

”där jämlikt annan författning Konungens tillstånd till förvärvet skall sökas” (1945 års lag 5 § andra stycket).

10.5.2 1948-07-01–1955-06-30

”där jämlikt annan författning Konungens eller länsstyrelsens tillstånd till förvärvet skall sökas eller förvärvet enligt förklaring av länsstyrelsen är av beskaffenhet att få ske utan tillstånd” (1948 års lag 6 § andra stycket).

10.5.3 1955-07-01–1965-06-30

”där tillstånd skall sökas enligt lagen den 30 maj 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag eller lagen den 18 juni 1925 ang förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom och ej heller där egendomen enligt förklaring av länsstyrelsen är av beskaffenhet att få förvärfvas utan sådant tillstånd” (1955 års lag 1 § första stycket 4).

10.5.4 1965-07-01–

”om fånget skall prövas enligt 1, 2 eller 4 § lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag” (1965 års lag 1 § andra stycket 6).

Anm.

Även förvärv som var beroende av kommuns rätt till förköp enligt förköpslagen (fr 1968-01-01) var tillståndspliktiga enligt jordförvärvslagen. Förköpsrätten skulle beaktas av lantbruksnämnden. I 2 § jordförvärvslagen stadgades: Ansökan om tillstånd att förvärva fast egendom genom köp eller byte får ej prövas, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen den 8 december 1967 nr 868 äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke föreligger/kommer att utövas (t.ex. på grund av arealregeln i förköpslagen). Inte heller s.k. förhandstillstånd fick lämnas vid jordförvärvsprövningen innan förköpsfrågan avgjorts. Om förvärvstillstånd erhållits kunde förköp inte ske (12 § andra stycket förköpslagen).

10.6 Vissa kreditinrättningar och förvärv för kyrkligt ändamål¹⁾ 1965-07-01–

”om egendomen förvärvas av kreditinrättning, vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning, som Konungen fastställt, är skyldig att åter avyttra densamma” (1965 års lag 1 § andra stycket 4).

”om egendomen enligt medgivande av Konungen förvärvats för kyrkligt ändamål eller fånet provats enligt lagen den 4 januari 1927 (nr 1) angående tillstånd till försäljning av kyrklig jord i vissa fall samt till upplåtelse av sådan jord under tomträtt” (1965 års lag 1 § andra stycket 3).

1) Beträffande exekutiva förvärv före 1965-07-01, se avsnitt 8.2 Inrop på exekutiv auktion ovan.

11 Sammanfattning avseende jordförvärvslagarna

11.1 Förvärv av del av fastighet som kunnat bevara sin giltighet

Schema angivande regler enligt vilka förvärv av område eller andel av fastighet kunnat bevara *giltighet*

(Hänvisningarna avser ovan använd rubricering)

Tidsperiod	Förvärvstillstånd har meddelats utan villkor om fastighetsbildning	Lagfart har meddelats utan stöd av förvärvstillstånd ¹⁾	Lagfart har sökts med stöd av intyg	Område har avsetts för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk
1946-01-01– 1955-06-30	1 första stycket	2.1 tredje stycket	2.1	3.1
1955-07-01– 1968-12-31	1 första stycket. 4.1.	2.2	ej möjligt	ej möjligt
1969-01-01–	4.2	2.2	ej möjligt	ej möjligt

1) Kan förekomma vid förvärv av andel i fastighet.

11.2 Översikt till ledning för avgörande om visst förvärv skulle ha prövats enligt en jordförvärvslag

Om förvärv som berördes av jordförvärvslagarnas bestämmelser inte ledde till fastighetsbildning och inte heller enligt de regler som redovisas under 11.1 Förvärv av del av fastighet som kunnat bevara sin giltighet har bevarat sin giltighet, har förvärvet blivit ogiltigt. Även om ett sådant ogiltigt förvärv har lett till ett ännu bestående markinnehav, kan det alltså inte läggas till grund för legalisering.

Schema redovisande

- regler om berörd *jordbruksegendom* (5)
- regler om berörda *förvärvstyper* (köp, byte, gåva) (6)
- *särskilda undantag från tillståndsplikt* (7-9)

Tidsperiod	Regler om berörd jordbruksegendom	Regler om berörda förvärvstyper (köp, byte, gåva)	Undantag från tillståndsplikt

			vid förvärv från Kronan	vid förvärv från konkursbo eller genom inrop på exekutiv auktion	när förvärvare redan ägt andel i egendomen
1946-01-01–1948-06-30	5.1	6.1	–	8.1	–
1948-07-01–1951-05-04	5.2	6.1	–	8.1	9.1
1951-05-05–1955-06-30	5.2	6.2	–	8.2.1	9.1
1955-07-01–1960-06-30	5.3	6.2	–	8.2.2	9.2
1960-07-01–1965-06-30	5.3	6.2	7	8.2.2	9.2
1965-07-01–	5.4	6.3	7	8.2.3	9.2

Schema utvisande *förvärvare som undantagits från tillståndsplikt* (10)

Tidsperiod	Vissa släktingar till överlåtaren	Från tillståndsplikt undantagna förvärvare			
		Kronan / Staten	Vissa kommuner	Sambruksförening	Subjekt som på grund av andra för fattningar varit under kastade tillståndsplikt ¹⁾
1946-01-01–1948-06-30	–	10.2	10.3.1	–	10.5.1
1948-07-01–1955-06-30	10.1.1	10.2	10.3.1	10.4	10.5.2
1955-07-01–1958-06-23	10.1.1	10.2	10.3.2	–	10.5.3
1958-06-24–1965-06-30	10.1.1	10.2	10.3.3	–	10.5.3
1965-07-01–1967-06-30	10.1.1	10.2	10.3.4	–	10.5.4
1967-07-01–	10.1.2	10.2	10.3.4	–	10.5.4

1) Jämför Sammanfattning avseende 1916 och 1925 års lagar (de två sista styckena under 1916 och 1925 års lagar).

