

# Regeringens proposition

## 2003/04:73

Inteckningsfrihet vid avstyckning, m.m.

Prop.  
2003/04:73

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 26 februari 2004

*Laila Freivalds*

*Mona Sahlin*  
(Justitiedepartementet)

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslår regeringen ändringar i jordabalken och fastighetsbildningslagen (1970:988). Syftet med förslagen är att det skall bli enklare att göra en avstyckad fastighet (styckningslott) fri från inteckningar. Förslagen innebär att en lantmäterimyndighet redan vid avstyckningen skall kunna förordna om att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2004.

I propositionen behandlas också frågan om att avskaffa de särskilda inteckningsåtgärderna utsträckning, sammanföring, nedsättning och relaxation. I den delen lämnas inte något förslag.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
2	Lagtext.....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	5
3	Ärendet och dess beredning.....	6
4	Inteckningsfrihet vid avstyckning .....	6
4.1	Bakgrund.....	6
4.1.1	Inteckningsansvaret efter en avstyckning.....	6
4.1.2	Relaxation .....	7
4.1.3	Dödning av inteckning.....	8
4.1.4	Inteckningsfrihet efter fastighetsbildning .....	8
4.2	Överväganden och förslag .....	9
4.2.1	Beslut om inteckningsfrihet.....	9
4.2.2	Klyvning .....	12
5	Särskilda inteckningsåtgärder.....	12
6	Ikraftträdande och övergångsfrågor .....	15
7	Kostnader.....	15
8	Författningskommentar .....	16
8.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	16
8.2	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	16
Bilaga 1	Lagförslagen i promemorian (LMV-Rapport 2001:3) .....	19
Bilaga 2	Förteckning över remissinstanser (inteckningsfri avstyckning).....	21
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser (särskilda inteckningsåtgärder) .....	22
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag .....	23
Bilaga 5	Lagrådets yttrande .....	25
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 26 februari 2004 ....	26

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Regeringen har följande förslag till lagtext.

### 2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 16 § jordabalken<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### **6 kap.**

##### **16 §**

Sammanlægges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

*Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten icke för inteckning i stamfastighet.*

*En fastighet som har bildats genom avstyckning ansvarar inte för inteckningar i stamfastigheten eller stamfastigheterna, om*

*1. lantmäterimyndigheten har meddelat ett beslut om inteckningsfrihet enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), eller*

*2. fastigheten har bildats genom avstyckning av en samfällighet eller en viss ägovidd av en samfällighet.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att det i fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> skall införas en ny paragraf, 10 kap. 8 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### **10 kap.**

#### *8 a §*

*Vid avstyckning enligt 1 § får lantmäterimyndigheten besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Ett sådant beslut får meddelas om stamfastighetens eller styckningslottens ägare begär det.*

*Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om borgenärer som har panträtt i stamfastigheten medger det. Om stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, krävs även medgivande från innehavare av annan inskriven rättighet som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna. Om stamfastigheten belastas av gemensamma inteckningar, krävs dessutom de medgivanden från fastighetsägare, borgenärer med panträtt och övriga rättighetshavare som krävs för relaxation enligt 22 kap. 11 § jordabalken. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen är väsentligen utan betydelse.*

*Beslutet enligt första stycket skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

År 2001 överlämnade Lantmäteriverket promemorian Inteckningsfri avstyckning (LMV-Rapport 2001:3) till regeringen. Promemorian (i det följande benämnd promemorian nr 1) innehåller förslag till ändringar i jordabalken och fastighetsbildningslagen (1970:988). Enligt förslaget skall en lantmäterimyndighet vid en avstyckning kunna förordna att de inteckningar som belastar stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten (dnr Ju2001/2984/L1). Promemorians lagförslag finns i *bilaga 1*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. Remissyttrandena finns tillgängliga i ärendet (dnr Ju2001/2984/L1).

År 2002 överlämnade Lantmäteriverket till regeringen en promemoria med förslag om att avskaffa de särskilda inteckningsåtgärderna utsträckning, sammanföring, nedsättning och relaxation (dnr Ju2002/9127/L1; promemorian benämns i det följande promemorian nr 2). Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i ärendet (dnr Ju2002/9127/L1).

Regeringen behandlar i denna proposition förslagen i de båda promemoriorna.

Propositionen bygger på en överenskommelse mellan den socialdemokratiska regeringen och Vänsterpartiet.

### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 5 februari 2004 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran. I förhållande till lagrådsremissens förslag har en redaktionell ändring gjorts i lagtexten.

## 4 Inteckningsfrihet vid avstyckning

### 4.1 Bakgrund

#### 4.1.1 Inteckningsansvaret efter en avstyckning

Bestämmelser om avstyckning finns i 10 kap. fastighetsbildningslagen. Avstyckning innebär att ett visst område av en fastighets enskilda mark eller en fastighets andel i en samfällighet avskiljs för att utgöra en fastighet för sig eller ingå i en sammanläggning. Den avstyckade marken eller andelen kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Avstyckning kan även ske av en hel samfällighet eller av ett visst område av en samfällighet. Som stamfastighet anses då varje fastighet som äger en del i samfälligheten.

Utmärkande för en avstyckning är att den inte medför någon förändring av äganderätten till styckningsdelarna och att den inte heller rymmer något moment av tvång. Institutets viktigaste funktion är att göra det möjligt att dela en fastighet så, att fastighetsindelningen överensstämmer med nya äganderättsförhållanden. Att avstyckning eller, i förekommande

fall, fastighetsreglering genomförs när en del av en fastighet har överlåtits är nämligen enligt 4 kap. 7 § jordabalken en förutsättning för att överlåtelsen skall vara giltig. Institutet avstyckning fyller även en funktion i det fallet att en fastighetsägare planerar att i framtiden sälja olika delar av sin fastighet eller utnyttja olika delar av fastigheten var för sig (jfr fastighetsbildningskommitténs uttalande, återgivet i prop. 1969:128, s. B 649).

En fastighet som nybildas genom avstyckning blir automatiskt belastad av alla inteckningar som gäller i stamfastigheten. Stamfastigheten och styckningslotten blir, annorlunda uttryckt, gemensamt intecknade (se 6 kap. 11 § första stycket jordabalken). Så länge stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, är båda fastigheterna ansvariga för inteckningen i förhållande till fastigheternas taxeringsvärden (primäransvar). Om stamfastigheten och styckningslotten får olika ägare, ändras styckningslottens ansvar för inteckningen. Primäransvaret upphör och styckningslotten svarar i fortsättningen endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten (subsidiäransvar). Detta framgår av 6 kap. 11 § andra stycket jordabalken.

Jordabalken innehåller särskilda regler om gemensamma inteckningar (se 22 kap. 2 § jordabalken). Flera fastigheter får intecknas gemensamt endast om de har samma ägare och är belägna inom samma inskrivningsområde. Om en fastighet redan är intecknad, måste en ny inteckning avse samma fasta egendom som den ursprungliga inteckningen och får inte dessutom avse en fastighet som inte svarar för den inteckningen. Dessa bestämmelser om gemensamma inteckningar ger uttryck för den s.k. homogenitetsprincipen. Tillämpad på avstyckningsfallet innebär denna princip att stamfastigheten och styckningslotten inte kan intecknas var för sig, om stamfastigheten redan är intecknad. Har fastigheterna olika ägare, kan de inte heller intecknas gemensamt. Detta problem kan lösas genom s.k. relaxation eller, i vissa fall, genom att de aktuella inteckningarna dödas och ersätts med nya inteckningar (se avsnitten 4.1.2 och 4.1.3).

#### 4.1.2 Relaxation

En gemensam inteckning får enligt 22 kap. 11 § jordabalken lyftas av från någon eller några fastigheter. Åtgärden kallas relaxation och innebär att färre fastigheter belastas av inteckningen. Relaxationer handläggs av inskrivningsmyndigheten. Ansökan får göras av ägarna av de fastigheter som belastas av inteckningen. Åtgärden förutsätter medgivande från pantbrevets innehavare. Besvärar en fastighet, i vilken inteckningen skall kvarstå, av panträtt eller någon annan inskriven rättighet och har rättigheten lika rätt som eller sämre rätt än den aktuella inteckningen, fordras också att innehavaren av rättigheten medger relaxationen.

När någon av fastigheterna har bytt ägare blir styckningslotten, som ovan framhållits, endast subsidiärt ansvarig för inteckningarna i stamfastigheten. För relaxation räcker det då med en ansökan av panthavaren (se 22 kap. 11 § första stycket tredje meningen jordabalken).

Den tidigare nämnda s.k. homogenitetsprincipen, som alltså innebär att gemensamt intecknade fastigheter skall vara likformigt belastade, gäller

även vid en relaxation (se 22 kap. 11 § andra stycket jordabalken). Belastas t.ex. två fastigheter av lika många gemensamma inteckningar, måste *antingen* båda inteckningarna relaxeras samtidigt i endera fastigheten *eller* den ena inteckningen relaxeras i den ena fastigheten, och den andra inteckningen relaxeras i den andra fastigheten.

När en panthavare lämnar medgivande till relaxation, fordras att pantbrevet (vilandebeviset) ges in (se 22 kap. 13 och 14 §§ jordabalken). Kommer inteckningen till uttryck i en registrering i pantbrevsregistret (datapantbrev), skall det vid inskrivningsmyndighetens handläggning finnas ett beslut enligt 10 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister om att inteckningen inte får tas bort från pantbrevsregistret. Ett sådant beslut fattas av Lantmäteriverket på begäran av panthavaren.

#### 4.1.3 Dödning av inteckning

Det vanligaste sättet att befria en styckningslott från ansvaret för en in-teckning i stamfastigheten är inte relaxation utan dödning av in-teckningen i förening med nyinteckning i stamfastigheten.

En dödning av en inteckning får till följd att inteckningen upphör att gälla. Åtgärden sker på ansökan av fastighetsägaren och förutsätter att pantbrevets innehavare lämnar sitt medgivande (se 22 kap. 10 § jordabalken). Ägaren till en fastighet som svarar endast subsidiärt (enligt 6 kap. 11 § andra stycket jordabalken) behöver inte biträda ansökan. Även vid dödning skall pantbrevet (vilandebeviset) ges in (se 22 kap. 13 och 14 §§ jordabalken).

#### 4.1.4 Inteckningsfrihet efter fastighetsbildning

Vid sidan av de regler som har beskrivits i avsnitten ovan innehåller jordabalken och fastighetsbildningslagen särskilda bestämmelser om in-teckningsansvaret vid vissa former av fastighetsbildning. En sådan bestämmelse gäller avstyckning av en samfällighet eller en viss del där-av. Enligt 6 kap. 16 § andra stycket jordabalken är en fastighet som bildas genom avstyckning av en samfällighet eller av en viss del därav inte ansvarig för in-teckningar i stamfastigheten. Styckningsloten blir således redan genom fastighetsbildningsbeslutet befriad från in-tecknings-ansvaret. En lantmäterimyndighet skall vid en sådan förrättning själv-mant se till att panthavarnas ekonomiska intressen tillgodoses (se 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen). Ett belopp som motsvarar det avstyckade områdets värde inbetalas till Lantmäteriverket. Länsstyrelsen skall sedan fördela detta belopp bland panthavarna. Någon inbetalning behöver dock inte ske, om panthavarna medger att avstyckningen äger rum utan att inbetalning skett eller om avstyckningen bedöms vara väsentligen utan betydelse för dem (s.k. oskadlighetsprövning). Som regel torde en avstyckning från samfälld mark inte medföra en sådan värdeminskning av stamfastigheterna att panthavarnas säkerhet rubbas. I de flesta fall leder därför en oskadlighetsprövning till att åtgärden kan genomföras utan att panthavarnas medgivande behöver inhämtas.

En annan bestämmelse gäller avstyckning av en fastighet, som an-svarar för en sådan fordran som ger förmånsrätt i fastigheten utan in-



skrivning (se 10 kap. 9 § fastighetsbildningslagen). Flertalet fordringar av det slaget finns inte redovisade i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Efter avstyckningen blir den avstyckade fastighetens ansvar för fordringen alltid subsidiärt, om inte annat följer av särskilda bestämmelser. Detta gäller oavsett om styckningsdelarna har samma ägare eller inte. En lantmäterimyndighet kan dock med stöd av 10 kap. 9 § andra stycket fastighetsbildningslagen förordna att fordran över huvud taget inte skall besvära styckningslotten. Ett sådant förordnande får meddelas endast om borgenären medger det eller om förordnandet är väsentligen utan betydelse för denne. Det åligger lantmäterimyndigheten att självmant pröva frågan om ansvarsbefrielse. När avstyckningen avser en obetydlig del av stamfastigheten torde ett sådant förordnande om ansvarsbefrielse som regel kunna meddelas med hänvisning till att åtgärden är väsentligen utan betydelse för borgenären.

Inteckningsansvaret för en fastighet påverkas även av andra fastighetsbildningsåtgärder än avstyckning. Genom fastighetsreglering kan mark tillföras eller frångå en intecknad fastighet. Inteckningsunderlaget minskar om mark frångår fastigheten, medan det ökar om mark tillförs fastigheten. Särskild hänsyn måste därför tas till borgenärer med säkerhet i de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen. Lantmäterimyndigheten skall självmant bevaka deras rätt. Det sker som huvudregel genom att de kompenseras ekonomiskt. Det ersättningsbelopp som skall utgå till följd av åtgärden skall betalas in till Lantmäteriverket. Länsstyrelsen fördelar medlen mellan borgenärerna i den fastighet som minskar i värde till följd av åtgärden. Detta förfarande kan ersättas med att lantmäterimyndigheten inhämtar borgenärernas medgivande till att ersättningen utbetalas direkt till fastighetsägaren. När regleringen är väsentligen utan betydelse för någon rättsägare krävs inte medgivande från denne. Även vid en fastighetsreglering kan det således ske en s.k. oskadlighetsprövning (se 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen).

## 4.2 Överväganden och förslag

### 4.2.1 Beslut om inteckningsfrihet

**Regeringens förslag:** En lantmäterimyndighet skall i samband med ett beslut om avstyckning kunna besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. En förutsättning för ett sådant beslut skall normalt vara att panthavarna har medgett åtgärden. Om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för någon panthavare, skall dock dennes medgivande inte krävas.

**Regeringens bedömning:** Förslaget om att lantmäterimyndigheten i vissa fall skall kunna avstå från att pröva en ansökan om inteckningsfrihet bör inte genomföras.

**Förslaget i promemorian nr 1:** Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser som har yttrat sig har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget.

**Skälen för regeringens förslag och bedömning:** Vid nybildning av fastigheter genom avstyckning är syftet normalt att åstadkomma självständigt fungerande enheter med olika ägare. Om stamfastigheten är intecknad, innebär emellertid jordabalkens bestämmelser att styckningslotten förblir beroende av stamfastigheten. Den som vill inteckna styckningslotten måste först se till att inteckningsgemenskapen mellan stamfastigheten och styckningslotten upphör. Detta kan i dag ske genom relaxation eller dödning/nyinteckning, dvs. genom ett förfarande vid en annan myndighet än den som handlägger avstyckningen. Enligt gällande regler kan däremot en lantmäterimyndighet inte förordna om inteckningsfrihet i en styckningslott.

Det skulle, såsom påtalas i promemorian, innebära en betydande förenkling för de berörda fastighetsägarna om det vore möjligt att befria en avstyckad fastighet från inteckningsansvar redan i samband med avstyckningsförrättningen. Ett ytterligare förfarande vid en annan myndighet skulle då kunna undvikas. Regeringen anser att starka skäl talar för en sådan ordning.

Frågan är då hur bestämmelser om detta bör utformas. Tanken på en särskild reglering av inteckningsansvaret vid bl.a. avstyckning är inte ny. Jordabalksutredningen diskuterade redan i samband med jordabalkens tillkomst om det borde införas en obligatorisk uppdelning av inteckningsbelastningen vid nybildning av fastigheter. Utredningen föreslog dock inte en sådan ordning. Den hänvisade bl.a. till att ansvaret för att upplösa ett gemensamt inteckningsansvar borde ligga hos fastighetsägarna och inte hos det allmänna. Departementschefen delade utredningens bedömning och förordade därför inte tanken på en obligatorisk inteckningsuppdelning (se prop. 1970:20 s. B 296 f.). Jordabalksutredningens förslag till en inteckningsuppdelning diskuteras i promemorian. Promemorians slutsats är emellertid att en sådan ordning inte bör genomföras. Regeringen delar den bedömningen. Behovet av en allmän regel om en uppdelning av inteckningsansvaret torde vara litet. En sådan ordning skulle dessutom innebära att lån som fastighetsägaren har tagit med säkerhet i fastigheten skulle behöva läggas om. En regel av detta slag skulle alltså ge upphov till bekymmer för både fastighetsägare och borgenärer. Den skulle inte heller nödvändigtvis åstadkomma den nu eftersträvade effekten, inteckningsfria styckningslotter.

I promemorian diskuteras även en annan lösning, som går ut på att styckningslotten genom avstyckningen utan vidare befrias från inteckningsansvaret. En sådan ordning gäller redan vid avstyckning från samfällad mark. Också denna lösning bedöms dock i promemorian vara mindre lämplig. Lantmäterimyndigheten skulle då regelmässigt – och således inte enbart då någon sakägare begär det – tvingas värdera styckningslotten och därefter fördela ett belopp motsvarande lottens värde till panthavarna. Ett sådant förhållandevis komplicerat regelsystem behövs enligt regeringens mening inte för att skapa inteckningsfria styckningslotter.

Promemorians förslag är att en lantmäterimyndighet på ansökan skall kunna förordna att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Ansökan skall kunna göras av fastighetsägaren eller av styckningslottens ägare.

Regeringen anser att promemorians förslag leder till en i allt väsentligt lämplig ordning. Förslaget bör alltså genomföras. På en punkt finns det dock anledning att avvika från promemorieförslaget.

I promemorian föreslås att medgivande till åtgärden normalt skall inhämtas endast från panthavarna och att ytterligare medgivanden skall krävas endast när stamfastigheten är gemensamt in-tecknad med en annan fastighet. Regeringen anser för sin del att ytterligare medgivanden till åtgärden bör inhämtas även i vissa andra fall.

Utgångspunkten för regeringens ställningstagande i denna del är att förfarandet hos lantmäterimyndigheten bör ge skilda slag av rättsägare samma skydd som om in-teckningsfriheten hade kommit till stånd genom relaxation enligt jordabalken. I den mån någon har möjlighet att motsätta sig en relaxation bör alltså hans eller hennes rätt beaktas också av lantmäterimyndigheten.

Vilka medgivanden som fordras för relaxation beror på om den fastighet som åtgärden gäller svarar *primärt* för den aktuella in-teckningen, dvs. på samma sätt som övriga av in-teckningen belastade fastigheter, eller om fastighetens ansvar enbart är *subsidiärt*, dvs. den svarar för in-teckningen först om de primärt ansvariga fastigheterna inte täcker panthavarens anspråk. I det senare fallet fordras medgivanden enbart från panthavarna. I det förra fallet fordras därutöver medgivanden från innehavare av rättigheter som har lika rätt som eller sämre rätt än de in-teckningar som relaxationen gäller.

Om en avstyckad fastighet fortfarande ägs av stamfastighetens ägare, har den avstyckade fastigheten fortfarande ett primärt ansvar för in-teckningarna i stamfastigheten. En relaxation förutsätter alltså i detta fall att in-skrivningsmyndigheten inhämtar medgivande också från innehavare av annan in-skriven rättighet med lika rätt som eller sämre rätt än in-teckningarna. Detta bör – oavsett om stamfastigheten är gemensamt in-tecknad med annan fastighet eller ej – gälla även när lantmäterimyndigheten förordnar om in-teckningsfrihet.

I vissa fall bör, såsom föreslås i promemorian, ett medgivande kunna ersättas av att lantmäterimyndigheten vid en s.k. oskadlighetsprövning finner att avstyckningen är väsentligen utan betydelse för den, vars med-givande fordras. Detta överensstämmer med vad som gäller enligt andra bestämmelser i fastighetsbildningslagen (se 5 kap. 16 och 18 §§ samt 10 kap. 2 och 9 §§). Oskadlighetsprövningen bör utföras på gängse sätt enligt fastighetsbildningslagen (jfr prop. 1969:128 s. B 445). När det gäller det närmare tillvägagångssättet vid denna prövning hänvisas till författningens kommentaren.

I promemorian har föreslagits att en lantmäterimyndighet skall kunna besluta att inte pröva en ansökan om in-teckningsfrihet, om hand-läggningen kan antas medföra en avsevärd tidsutdräkt. En sådan försening skulle enligt promemorian kunna bero på att panthavarna inte kan nås för medgivande. Enligt regeringens bedömning finns det inte ett tillräckligt behov av en sådan bestämmelse. Skulle en lantmäterimyndighet vid sin prövning finna att det inte finns förutsättningar för ett beslut enligt den föreslagna bestämmelsen, bör myndigheten lämna begäran utan bifall med hänvisning till att nödvändiga medgivanden till åtgärden inte föreligger.

**Regeringens bedömning:** Möjligheten att förordna om in-teckningsfrihet bör inte gälla vid nybildning av fastighet genom klyvning.

**Bedömningen i promemorian nr 1:** Överensstämmer med regeringens bedömning.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser som har yttrat sig har anslutit sig till bedömningen eller inte haft någon synpunkt.

**Skälen för regeringens bedömning:** En fastighet kan delas inte bara genom avstyckning utan också genom klyvning (se 11 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). En fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av en delägare genom klyvning delas upp i lotter, vilka kan bilda fastigheter var för sig eller ingå i en sammanläggning. Vid klyvning läggs en särskild lott ut för varje delägare som yrkar det, medan en gemensam lott läggs ut för dem som begär det. En gemensam lott läggs även ut för sådana delägare som inte framställer något särskilt yrkande.

Om den fastighet som klyvs är in-tecknad, gäller in-teckningen efter klyvningen i samtliga klyvningslotter. In-teckningen är gemensam för de nybildade fastigheterna. Reglerna om in-teckningsansvaret är alltså likadana som vid avstyckning (se 6 kap. 10 och 11 §§ jordabalken). Det in-bördes ansvaret mellan klyvningslotterna fördelas med utgångspunkt i taxeringsvärdena. Någon motsvarighet till det s.k. subsidiära ansvaret för en styckningslott finns dock inte. Ansvaret är enligt bestämmelserna i jordabalken alltid primärt, oavsett vem som äger klyvningslotterna.

Med hänsyn till de likheter som har beskrivits mellan avstyckning och klyvning finns det skäl att fråga sig om den föreslagna ordningen borde gälla även klyvning. I promemorian görs den bedömningen att den föreslagna ordningen inte bör omfatta klyvning. Att separera in-teckningsansvaret mellan klyvningslotter skulle enligt promemorian inte kunna ske på samma enkla sätt som vid avstyckning.

Regeringen delar den bedömning som görs i promemorian. Genom en klyvning upphör ursprungsfastigheten i sin helhet att finnas. Det finns i den situationen inte någon naturlig bärare av in-teckningsbelastningen. Att förordna om in-teckningsfrihet på det sätt som föreslås för avstyckade fastigheter låter sig därför inte göras. Det är sammantaget inte lämpligt att införa en sådan ordning. Förändringar av in-teckningsbelastningen i fastigheter som har nybildats genom klyvning bör alltså även fortsättningsvis ske genom in-skrivningsmyndighetens försorg.

## 5 Särskilda in-teckningsåtgärder

**Regeringens bedömning:** De särskilda in-teckningsåtgärderna utsträckning, sammanföring, nedsättning och relaxation bör inte avskaffas.

**Förslaget i promemorian nr 2:** I promemorian har föreslagits att de särskilda in-teckningsåtgärderna utsträckning, sammanföring, nedsättning och relaxation skall avskaffas.

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser som har yttrat sig har tillstyrkt eller inte haft någon invändning mot förslaget i promemorian. Några remissinstanser har dock framfört kritiska synpunkter. *Lunds tekniska högskola* och *Svenska Bankföreningen* har avstyrkt förslaget såvitt gäller sammanföring, nedsättning i enkelt intecknade fastigheter och relaxation. *Kammarrätten i Sundsvall* har uttalat att de aktuella inteckningsåtgärderna fortfarande kan behövas i ett fåtal fall. *Riksskatteverket* har ansett att förslaget kan leda till att en intecknings belåningsvärde försämras radikalt. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* har uttalat bl.a. att förslaget knappast kan genomföras utan att rättighetsinskrivningarnas prioritet vid en sanering fått en tillfredsställande lösning.

**Bakgrund:** Om det finns flera inteckningar i en fastighet, gäller dessa i tidsordning. Den äldsta inteckningen ger alltså rätt till betalning först, osv. Inteckningar som söks samtidigt ger lika rätt (se 17 kap. 6 § jordabalken). Inteckningar kan, som ovan har beskrivits, gälla i en eller flera fastigheter.

Ibland kan det finnas ett behov av att ändra inteckningsbelastningens omfattning eller ordningsföljden mellan flera inteckningar. Detta kan ske med hjälp av de olika s.k. inteckningsåtgärderna (se 22 kap. 7–11 §§ jordabalken). *Dödning* innebär, som tidigare har beskrivits, att en inteckning upphör att gälla. Genom *utbyte* kan ett pantbrev bytas ut mot två eller flera nya pantbrev. Vid sidan av dessa båda inteckningsåtgärder – som inte omfattas av det aktuella promemorieförslaget – finns de mer ovanliga åtgärderna utsträckning, sammanföring, nedsättning och relaxation. De kan kortfattat beskrivas enligt följande. Genom *utsträckning* blir en inteckning gemensamt gällande i fler fastigheter än före åtgärden. Inteckningar som gäller i endast en fastighet och direkt efter varandra kan *sammanföras* till en inteckning. För att ändra inteckningars inbördes prioritetsordning kan *nedsättning* tillgripas. Denna åtgärd kan användas även för gemensamma inteckningar. *Relaxation* slutligen innebär att en inteckning lyfts av från en eller flera gemensamt intecknade fastigheter (se närmare avsnitt 4.1.2).

**Skälen för regeringens bedömning:** I promemorian föreslås att de särskilda inteckningsåtgärderna utsträckning, sammanföring, nedsättning och relaxation tas bort i anslutning till att det nya inskrivningssystemet införs. Att avskaffa de nu aktuella inteckningsåtgärderna bidrar enligt promemorian till att det nya tekniska systemet för inskrivningsväsendet kan ges en mer ändamålsenlig utformning. Vidare sägs att utvecklingskostnaderna för det nya systemet skulle bli lägre. Enligt promemorian används de aktuella åtgärderna i så liten utsträckning att de även av det skälet bör avskaffas. Samma förändringar av en fastighets inteckningsbelastning som kan komma till stånd genom dem kan enligt promemorian åstadkommas genom dödning i förening med nyinteckning.

Regeringen är för sin del inte övertygad om att de särskilda inteckningsåtgärderna alltid kan ersättas av dödning och nyinteckning. Tanken bakom de särskilda inteckningsåtgärderna är, enkelt uttryckt, att det skall gå att göra nödvändiga förändringar av inteckningsbelastningen utan att behöva dra in fler pant- och andra rättighetshavare än som berörs av åtgärden i förfarandet. I propositionen till en ny jordabalk framhölls att omständigheterna i det enskilda fallet kan vara sådana att dödning i

kombination med nyinteckning inte är någon framkomlig väg. En sådan åtgärd skulle, sades det vidare, i vissa fall föra med sig en inte önskad försämring av förmånsrättsläget (se prop. 1970:20, del B 2, s. 645). Regeringen anser att den bedömning som gjordes i förarbetena till jordabalken alltså har giltighet. Promemoriaförslaget skulle alltså innebära bl.a. att fler pant- och rättighetshavare än idag måste medverka för att en ändring av inteckningsbelastningen skall kunna komma till stånd. Användandet av dödning och nyinteckning i stället för exempelvis relaxation skulle också medföra att en inteckning eller en inskriven rättighet i vissa fall får bästa företrädesrätt, trots att detta inte har varit åsyftat.

Problemet med att flera pant- och andra rättighetshavare än i dag måste medverka för att få till stånd en ändrad inteckningsbelastning kan åskådliggöras genom följande exempel. Antag att fastigheten Åby 1:1 belastas av fyra inteckningar. Fastighetsägaren vill nu försämlra företrädesrätten för den bäst prioriterade inteckningen så att den hamnar som nr 2 i prioritetsordningen. Detta kan enligt dagens regler åstadkommas genom *nedsättning* av den inteckningen. Åtgärden kräver samtycke av den berörde panthavaren. Nedsättningen innebär i detta fall i praktiken att inteckningarna nr 1 och 2 byter plats i prioritetsordningen. Övriga panthavare behöver inte medverka.

Om inteckningsåtgärden nedsättning inte fanns, skulle fastighetsägaren vara hänvisad till dödning och nyinteckning. Fastighetsägaren kan då låta döda inteckningen nr 1 och sedan ansöka om en ny inteckning som därvid får sämre företrädesrätt än inteckning nr 2. Åtgärderna får emellertid även till effekt att också inteckningarna nr 3 och 4 rycker fram i prioritetsordningen så att den nya inteckningen hamnar sist i prioritetsordningen. Tillvägagångssättet utgör alltså inte ett likvärdigt alternativ till nedsättning. Det enda sättet att uppnå samma effekt som en nedsättning är att döda även inteckningarna nr 3 och 4 och därefter ta ut tre nya inteckningar, motsvarande de dödade inteckningarna. Detta fordrar emellertid medgivande från innehavarna av de pantbrev som svarar mot inteckningarna nr 3 och 4. Detta alternativ innebär att fler panthavare dras in i förfarandet, som följaktligen blir mer komplicerat. Om panthavarna inte medverkar, återstår endast för fastighetsägaren att ge upp idén om nedsättning, eller acceptera den effekt som har beskrivits ovan, nämligen en inte önskad försämring av företrädesrätt för inteckning nr 1.

Flera remissinstanser har också pekat på att förslaget i promemorian kan skapa problem när det gäller inskrivna nyttjanderätter. Även dessa rättigheter kan dödas med innehavarens medverkan, och sedan skrivas in på nytt (se 23 kap. 6 § jordabalken). I det hänseendet liknar de inteckningarna. Antag i exemplet ovan att en inskriven nyttjanderätt finns sist i prioritetsordningen. Om panthavarna, men inte rättighetshavaren, medverkar till dödning/nyinteckning, rycker nyttjanderätten fram i prioritetsordningen. Problemet med att just en nyttjanderätt rycker fram är, att fastigheten kan bli svår att sälja på en exekutiv auktion. Detta drabbar i sin tur panthavarna.

De problem som redogjorts för ovan gäller inte bara nedsättning utan även de tre andra inteckningsåtgärder som föreslås avskaffade, dvs. utsträckning, sammanföring och relaxation.

De särskilda inteckningsåtgärderna används visserligen i liten omfattning. Detta faktum är dock ingen avgörande invändning mot att behålla dem. Det finns fortfarande komplicerade inteckningsförhållanden i många fastigheter. I dessa fall fyller åtgärderna en funktion. Regeringens bedömning är sammantaget att de nu aktuella särskilda inteckningsåtgärderna inte bör avskaffas.

## 6 Ikraftträdande och övergångsfrågor

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 2004. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

## 7 Kostnader

Kostnaderna för det arbete som en lantmäterimyndighet lägger ned på att handlägga en fråga enligt förslaget bör betalas av fastighetsägarna som en förrättningskostnad. Detta kräver inte någon lagändring, utan gällande bestämmelser kommer utan vidare att ge lantmäterimyndigheterna möjlighet att debitera för tillkommande kostnader. Lantmäterimyndigheterna kommer därför inte att tillföras några ytterligare resurser.

Också fördelningen av kostnaderna för lantmäterimyndighetens arbete kan hanteras enligt befintliga bestämmelser. Vid avstyckning gäller att kostnaderna för åtgärden skall betalas av sökanden eller, om styckningsdelarna har olika ägare, fördelas efter vad som är skäligt (se 10 kap. 10 § fastighetsbildningslagen). Bestämmelsen blir tillämplig också på kostnader som hänför sig till frågan om inteckningsbefrielse.

Förslaget får betydelse även för inskrivningsmyndigheternas verksamhet. Antalet fastigheter som nybildats genom avstyckning och som dessutom berörts av dödningståtgärder har under åren 2000–2003 varit i snitt ca 6 500 per år. I nästan samtliga fall har inteckningarna dödat, varefter nyfastställelse har skett i stamfastigheten. Relaxation har använts endast undantagsvis. Om man antar att det föreslagna förfarandet kommer att bli det normala vid avstyckning, innebär det en inte obetydlig minskning av antalet dödningssärenden vid inskrivningsmyndigheten. Om lantmäterimyndigheten förordnar om inteckningsfrihet vid exempelvis 80 procent av alla avstyckningsförrättningar, skulle det – med utgångspunkt i siffran 6 500 – innebära en minskning av antalet dödningssärenden vid inskrivningsmyndigheten med cirka 5 200. Finns det i genomsnitt tre inteckningar i varje fastighet skulle det totala antalet nyinteckningsärenden som bortfaller bli 15 600. Sannolikt torde dock antalet nya inteckningar som tas ut i samband med dödning vara mindre än antalet inteckningar som dödas. Bortfallet av inteckningsärenden kan därför i verkligheten förväntas bli mindre än vad som nyss sagts, uppskattningsvis 12 000. Ansökan om dödning är kostnadsfri, medan expeditionsavgiften för en ansökan om inteckning är 375 kr. Totalt kan intäktsbortfallet avseende expeditionsavgifter uppskattas till knappt 5 miljoner kronor per år.

Förslaget innebär å andra sidan att inskrivningsmyndigheten inte behöver handlägga lika många inteckningsärenden som hittills. Visserligen kan ett visst arbete tillkomma med att registrera uppgifter angående beslut om inteckningsfrihet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detta arbete är dock av en annan karaktär än den ovan beskrivna handläggningen av inteckningsärenden och fordrar därför en väsentligt mindre arbetsinsats. Effekten av förslaget blir därför att den totala arbetsbelastningen minskar något. Minskningen kan också på sikt leda till en viss kostnadsbesparing.

## 8 Författningskommentar

### 8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

#### 6 kap. 16 §

Sammanlägges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

*En fastighet som har bildats genom avstyckning ansvarar inte för inteckningar i stamfastigheten eller stamfastigheterna, om*

*1. lantmäterimyndigheten har meddelat ett beslut om inteckningsfrihet enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), eller*

*2. fastigheten har bildats genom avstyckning av en samfällighet eller en viss ägoavdelning av en samfällighet.*

I *andra stycket* har införts en ny bestämmelse. Stycket har vidare jämkats i redaktionellt hänseende. Den nya bestämmelsen finns i punkten 1 och innebär att en avstyckad fastighet inte svarar för inteckningar i stamfastigheten om lantmäterimyndigheten har beslutat om inteckningsfrihet enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen. Punkten 2 överensstämmer med gällande rätt.

### 8.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

#### 10 kap. 8 a §

*Vid avstyckning enligt 1 § får lantmäterimyndigheten besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Ett sådant beslut får meddelas om stamfastighetens eller styckningslottens ägare begär det.*

*Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om borgenärer som har panträtt i stamfastigheten medger det. Om stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, krävs även medgivande från innehavare av annan inskriven rättighet som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna. Om stamfastigheten belastas av gemensamma inteckningar, krävs dessutom de medgivanden från fastighetsägare, borgenärer med panträtt och övriga rättighetshavare som krävs för relaxation enligt 22 kap. 11 § jordabalken. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen är väsentligen utan betydelse.*

*Beslutet enligt första stycket skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.*



Paragrafen är ny. Den ger lantmäterimyndigheten möjlighet att vid en avstyckning besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten (inteckningsfrihet). Bakgrunden till paragrafen har behandlats i avsnitt 4.2.1.

Paragrafen är – såsom följer av *första stycket* – tillämplig vid avstyckning av en fastighets enskilda mark eller en fastighets andel i en samfällighet. Det innebär att frågan om meddelande av inteckningsfrihet kan tas upp enbart i den förrättning där frågan om avstyckning av den aktuella styckningslotten prövas. Sedan frågan om inteckningsfrihet har aktualiserats i avstyckningsförrättningen blir den en del av förrättningen och skall behandlas enligt de bestämmelser som i övrigt gäller för denna. Det innebär att allmänna regler om exempelvis förrättningskostnader och överklagande blir tillämpliga. Det ligger dock i sakens natur att vissa av lagens allmänna regler saknar relevans vid denna typ av åtgärd, t.ex. de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen.

Det krävs en begäran för att en lantmäterimyndighet skall ta upp en fråga om inteckningsfrihet. Lantmäterimyndigheten kan alltså inte självständigt pröva frågan. Begäran kan göras av stamfastighetens ägare eller av förvärvaren av styckningslotten.

Lantmäterimyndighetens beslut skall innebära ”att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten”. I detta ligger att beslutet måste avse samtliga penninginteckningar i stamfastigheten. Det går alltså inte att begränsa beslutet till en av flera inteckningar.

Ett villkor för att lantmäterimyndigheten skall kunna besluta om inteckningsfrihet är enligt *andra stycket* att de borgenärer som har panträtt i stamfastigheten har medgett åtgärden. Om stamfastigheten och styckningslotten är i samma ägares hand, fordras dessutom medgivande från innehavare av inskrivna rättigheter som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna. Är stamfastigheten gemensamt intecknad med en eller flera andra fastigheter fordras vidare de medgivanden från fastighetsägare, borgenärer med panträtt och övriga rättighetshavare som föreskrivs i bestämmelserna om relaxation (se 22 kap. 11 § jordabalken).

Lagtextens uppräknade av vilka medgivanden som fordras är uttömmande. Om förvärvaren av styckningslotten har framställt en begäran om inteckningsfrihet, fordras alltså inte att stamfastighetens ägare har medgett den och vice versa. Givetvis bör den andre sakägaren vid förrättningen ändå ges tillfälle att yttra sig över begäran, i synnerhet som det ibland kan bli aktuellt att belasta denne med någon del av kostnaden för åtgärden.

Lagens krav på medgivande bortfaller om lantmäterimyndigheten kan konstatera att avstyckningen är väsentligen utan betydelse för den berörda rättsägaren. Den s.k. oskadlighetsprövning som lantmäterimyndigheten härvid måste göra bör gå till på gängse sätt enligt fastighetsbildningslagen. Det betyder att prövningen bör utföras så att lantmäterimyndigheten först genom en översiktlig värdering uppskattar stamfastighetens värde efter avstyckningen och därefter bedömer om det uppskattade värdet täcker de fordringar för vilka borgenärerna kan göra gällande förmånsrätt i fastigheten. Kravet på att avstyckningen skall vara *väsentligen utan betydelse* markerar att prövningen skall ske med försiktighet. Om det visar sig att värdet med god marginal täcker förmånsrätten i fastigheten, behöver något medgivande inte inhämtas från den

berörde. Blir utfallet det motsatta, skall medgivande inhämtas. Även när det är tveksamt om avstyckningen är väsentligen utan betydelse bör medgivande inhämtas (jfr prop. 1969:128 s. B 436 och 444 f. samt Landahl/Nordström, Fastighetsbildningslagen, 2 uppl. s. 233). När det gäller övriga rättighetshavare skall en bedömning göras av risken för att rättigheten inte står sig vid en exekutiv försäljning. Panthavarnas och andra berördas rättigheter får således inte riskeras. En oskadlighetsprövning bör göras beträffande varje rättsägare för sig. Det är givet att prövningen skall göras endast med beaktande av panthavarnas m.fl. intressen och oavsett sökandens intresse i det enskilda fallet av att åstadkomma en inteckningsfri styckningslott.

Medgivande från panthavare m.fl. skall inhämtas på samma sätt som sker vid exempelvis fastighetsreglering enligt 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen, dvs. genom en skriftlig förfrågan. Panthavarna bör kunna lämna medgivande skriftligen eller på elektronisk väg. Av borgenärer som inte är bank eller liknande kreditinrättning bör krävas att denne legitimerar sig genom att visa upp det skriftliga pantbrevet. När det gäller inteckningar som kommer till uttryck i en registrering i pantbrevsregistret (datapantbrev), bör lantmäterimyndigheten skaffa sig tillgång till uppgift om vem som står upptagen som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

Enligt *tredje* stycket skall ett beslut om inteckningsfrihet tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. En lantmäterimyndighet förutsätts, på samma sätt som sker vid avstyckning från samfällighet och vid fastighetsreglering, göra en kontroll i fastighetsregistrets inskrivningsdel respektive pantbrevsregistret i samband med att fastighetsbildningsbeslutet och beslut om inteckningsfrihet meddelas.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 16 § jordabalken skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**6 kap.**  
16 §

Sammanlægges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten icke för inteckning i stamfastighet.

Sammanlægges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten inte för inteckning i stamfastighet.

*En avstyckad fastighet svarar inte heller för inteckning i stamfastigheten, om ett förordnande enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988) har meddelats.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002.

Härigenom föreskrivs att det i fastighetsbildningslagen (1970:988) skall införas en ny paragraf, 10 kap. 8 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**10 kap.**

*8 a §*

*Vid avstyckning av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet får lantmäterimyndigheten på ansökan av fastighetsägaren förordna att inteckningarna i stamfastigheten inte skall besvära styckningslotten. Är det område som skall avstyckas överlåtet, får ansökan göras av förvärvaren av området.*

*För förordnande enligt första stycket fordras medgivande av fordringshavarna. Besväras stamfastigheten av gemensam inteckning fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare, fordringshavare och övriga rättsägare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrivs för relaxation. Medgivande av rättsägare fordras inte om förordnandet är väsentligen utan betydelse för honom.*

*Om åtgärder enligt andra stycket kan antas medföra en avsevärd tidsutdräkt, får lantmäterimyndigheten besluta att inte pröva en ansökan enligt första stycket.*

*Förordnandet skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002.

## Förteckning över remissinstanser (inteckningsfri avstyckning)

Prop. 2003/04:73  
Bilaga 2

Efter remiss har yttrande över promemorian Inteckningsfri avstyckning (LMV-Rapport 2001:3) avgetts av Hovrätten för Västra Sverige, Härnösands tingsrätt, Uddevalla tingsrätt, Domstolsverket, Banverket, Riksskatteverket, Statens Fastighetsverk, Kungl. Tekniska högskolan, avdelningen för fastighetsvetenskap, Institutet för fastighetsrättslig forskning, Lantmäterimyndigheten Stockholms län, Lantmäterimyndigheten Skåne län, Svenska Kommunförbundet, Lantmäterimyndigheten Malmö stad, Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Fastighetsrådets och Miljörådets Förening, Sveriges Lantmätareförening, Villaägarnas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Jordägareförbund, Lantbrukarnas Riksförbund, Mäklarsamfundet, Skogsindustrierna och SCA Skog AB.

Fastighetsmäklarförbundet, Sveriges Byggindustrier och Stora Enso AB har avstått från att yttra sig.

## Förteckning över remissinstanser (särskilda inteckningsåtgärder)

Prop. 2003/04:73  
Bilaga 3

Efter remiss har yttrande över promemorian om särskilda inteckningsåtgärder avgetts av Hovrätten för Västra Sverige, Kammarrätten i Sundsvall, Inskrivningsmyndigheten i Härnösand, Inskrivningsmyndigheten i Mora, Inskrivningsmyndigheten i Norrtälje, Inskrivningsmyndigheten i Skellefteå, Inskrivningsmyndigheten i Uddevalla, Domstolsverket, Statens fastighetsverk, Finansinspektionen, Riksskatteverket, Kronofogdemyndigheten i Kalmar, Statens Bostadskreditnämnd, Boverket, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Institutet för fastighetsrättslig forskning, Lunds tekniska högskola, avdelningen för fastighetsvetenskap, Konsumentverket, Svenska Kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Svenska Bankföreningen, Mäklarsamfundet, Fastighetsägarna Sverige, Lantbrukarnas Riksförbund, Svenska Kreditföreningen och Fristående Sparbankers Riksförbund.

Finansbolagens förening och Svenskt Näringsliv har avstått från att yttra sig.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 16 § jordabalken<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### **6 kap.**

#### **16 §**

Sammanlägges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

*Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten icke för inteckning i stamfastighet.*

*En fastighet som har bildats genom avstyckning ansvarar inte för inteckningar i stamfastigheten eller stamfastigheterna, om*

*1. lantmäterimyndigheten har meddelat ett beslut enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), eller*

*2. fastigheten har bildats genom avstyckning av en samfällighet eller en viss ägovidd av en samfällighet.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

Härigenom föreskrivs att det i fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> skall införas en ny paragraf, 10 kap. 8 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**10 kap.**

*8 a §*

*Vid avstyckning enligt 1 § får lantmäterimyndigheten besluta att inteckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i styckningslotten. Ett sådant beslut får meddelas om stamfastighetens eller styckningslottens ägare begär det.*

*Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om borgenärer som har panträtt i stamfastigheten medger det. Om stamfastigheten och styckningslotten har samma ägare, krävs även medgivande från innehavare av annan inskriven rättighet som har lika rätt som eller sämre rätt än inteckningarna. Om stamfastigheten belastas av gemensamma inteckningar, krävs dessutom de medgivanden från fastighetsägare, borgenärer med panträtt och övriga rättighetshavare som krävs för relaxation enligt 22 kap. 11 § jordabalken. Medgivande behövs inte från den för vilken avstyckningen är väsentligen utan betydelse.*

*Beslutet enligt första stycket skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.



# Lagrådets yttrande

Prop. 2003/04:73  
Bilaga 5

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2004-02-09

**Närvarande:** f.d. regeringsrådet Karl-Ingvar Rundqvist, justitierådet Torgny Håstad och regeringsrådet Göran Schäder.

Enligt en lagrådsremiss den 5 februari 2004 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Henrik Matz.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 26 februari 2004

Närvarande: statsrådet Freivalds, ordförande, och statsråden Sahlin, Östros, Engqvist, Lövdén, Ringholm, Sommestad, Karlsson, Nykvist, Andnor, Nuder, Johansson, Hallengren, Holmberg

Föredragande: statsrådet Sahlin

---

Regeringen beslutar proposition 2003/04:73 Inteckningsfrihet vid avstyckning, m.m.