

N:o 41.

Ank. till Riksd. Kansli den 12 Mars 1886, kl. 2 e. m.

Utlåtande, i anledning af väckt motion om ändring i förordningen om lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875.

Uti en inom Andra Kammaren afgifven motion, N:o 162, som blifvit till Lag-Utskottet öfverlemnad, anför Herr *J. Smedberg*, med hvilken Herr S. Fr. Norén instämt:

»Att Kongl. förordningen angående lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875 medfört vissa fördelar och äfven lättnader i lagfartskostnaderna lär icke kunna förnekas, men att den i vissa fall orsakat onödiga utgifter lär icke heller kunna bestridas. Så har nemligen skyldigheten att lagfara arffången fastighet och deröfver lösa lagfartsbevis å hvarje fastighetslott, om än aldrig så liten, ledt derhän att vissa arfvingar fått vidkännas en lagfartskostnad nära nog lika stor som värdet å fastighetslotten. Jag åsyftar alls icke att upphäfva skyldigheten att lagfara arffången fastighet, då densamma emellan sterbhusdelegarne skiftas, men der fastigheten är så obetydlig eller af så ringa omfång, att icke mer än ett hushåll derå kan vara besutet, eller den är så skuldbelastad, att den i hvilket fall som helst måste afyttras förr, än arfskifte förrättas, borde efter mitt förmenande *en* lagfart, gemensam för alla sterbhusdelegarne, vara nog och protokollet öfver en sådan lagfart utgöra tillräcklig åtkomsthänding, hvar-

med köparen kan vinna lagfart å köpet och erhålla lagfartsbevis. Det har berättats mig att å vissa orter domstolarne äfven på det sättet tillämpa lagen, men i min hemort meddela icke domstolarne lagfart å fastighet, som blifvit öfverlåten af samtliga sterbhusdelegare förr, än hvarje arfvinge fått lagfart och löst lagfartsbevis å sin fastighetslott, hvadan arfskifte måst upprättas öfver den redan försålda fastigheten; och ju flera arfvingarne varit, och der någon af dem aflidit, så att dess afkomlingars andelar äfven måst uträknas och skiftas dem emellan, desto flera lagfartsprotokoll och lagfartsbevis hafva utfärdats, som — såsom sagdt är — medtagit köpeskillingen för de mindre lotterna, hvilket är en beskattning, som mest drabbar den minst bemedlade.

I nära öfverensstämmelse med denna beskattningsåtgärd räknar jag den, att en person, som inom den föreskrifna lagfartstidens utgång öfverlåtit sitt köp på annan man, måste samtidigt med senare köparen lösa lagfartsbevis å sitt fäng. Justitieombudsmannen yttrar härom i sin till 1878 års riksdag afgifna embetsberättelse — till hvilken jag hänvisar — att i sådant fall det icke är nödvändigt att lagfartsbevis utfärdas för öfverlåtaren; men icke desto mindre meddelas af vissa domstolar lagfartsbevis för båda kontrahenterna.

På grund af anförda omständigheter tillåter jag mig föreslå, att Riksdagen för sin del beslutar sådana ändringar i eller tillägg till Kongl. förordningen angående lagfart å fäng till fast egendom den 16 Juni 1875,

att då sterbhusdelegare gemensamt sälja fast egendom utan att den sig emellan skifta, dessa icke behöfva hvar för sig söka lagfart, utan gånge lagfart å fänget gemensamt för alla sterbhusdelegare, hvaröfver lagfartsprotokollet må utgöra bevis samt tjena såsom åtkomsthending, då köparen söker lagfart; samt att den, som inom lagfartstidens slut öfverlåtit sitt köp på annan man, icke är skyldig utlösa lagfartsbevis, utan må lagfartsprotokollet utgöra bevis om åtkomsten.»

Förevarande motion innefattar sålunda två särskilda förslag till ändringar i nu gällande bestämmelser rörande lagfart å fast egendom, hvilka dock hafva det gemensamt, att de åsyfta minskning i kostnaderna för lagfarten i vissa fall.

Motionärens första förslag går derpå ut, att der fast egendom ingår bland tillgångarna i ett sterbhus, hvari finnas flere delegare, desse må, der

de utan att skifta egendomen sälja densamma, gemensamt derå erhålla lagfart, hvaröfver utdrag af lagfartsprotokollet må utgöra bevis samt tjena såsom åtkomsthending, då köparen söker lagfart, hvidan särskildt lagfartsbevis i detta fall ej skulle utfärdas.

Som bekant, infördes genom förordningen angående lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875 den för vår lagstiftning dittills främmande grundsats, att *en hvar*, som med eganderätt åtkommit fast egendom, är skyldig att å fångtet söka lagfart. Särskildt med afseende å arf och giftorätt, hvilka fång också i förordningens 1 § uttryckligen nämnas, innebar detta stadgande en nyhet, som onekligen kunde medföra en förut icke befintlig börda för personer, som på detta sätt vinna eganderätt till fast egendom. Påläggandet af denna ökade förpligtelse hade emellertid en giltig grund i den vigt för den allmänna rättssäkerheten, som ligger derpå, att åt hvarje fång af fast egendom gifves den offentlighet, som lagfart medför.

I 2 § af ifrågavarande förordning meddelas föreskrifter om den tid, inom hvilken förvärfvaren är skyldig att söka lagfart, dervid i fråga om giftorätt i makars bo skyldigheten att lagfara förklarås inträda först då boet delas, och i fråga om arfsfång stadgas, att tiden för lagfartssökande skall, der för arfslottens bestämmande skifte eller bodelning erfordras, räknas från det dylik förrättning hölls, men i annat fall från det bouppteckningen efter arflåtaren afslutades.

De nu anförda stadgandena synas vid tillämpningen hafva framkallat någon tvekan hos domstolarne, huruvida i sådana fall, der arfsskifte i ett sterbhus är erforderligt för arfslottens bestämmande, lagfart å den arffallna fästigheten kan meddelas gemensamt för sterbhusdelegarne på grund af bouppteckningen eller om domstolen bör vägra lagfart, intill dess ett i behörig form upprättadt arfsskifte företes, på grund hvaraf lagfart å hvarje sterbhusdelegares deri bestämda andel kan särskildt meddelas. Såsom motionären uppgifvit, lærer praxis i dylika fall vara temligen vacklande. Ut i ett under Högsta Domstolens pröfning draget mål (refererat i Chr. Naumanns tidskrift för lagstiftning, lagskipning och förvaltning, årg. 1882, sid. 106, och i Nytt juridiskt arkiv, årg. 1881, afd. I sid. 484) har Högsta Domstolen genom utslag den 15 November 1881 förklarat sig finna hinder i lag icke möta för de i målet klagande att gemensamt erhålla lagfart å hvad dem samfäldt i arf tillfallit och icke blifvit emellan dem skiftadt.

Rigtigheten af denna lagtolkning synes emellertid Utskottet icke vara otvifvelaktig. Den torde i många fall kunna leda till föga tillfredsställande

resultat i afseende å den visshet om eganderätten till fastighet, som med lagfarten åsyftas. Om nemligen en af sterbhusdelegarne sedermera afhänder sig sin andel i fastigheten och dervid icke kan förete andra fångeshandlingar än bouppteckningen jemte bevis om lagfart, som på grund af nämnda handling meddelats, så kan ovisshet om storleken af hans andel i egendomen uppstå. En närmare utveckling af de skäl, som tala emot en sådan uppfattning af lagens bestämmelser återfinnes uti en i Chr. Naumanns öfvermålade tidskrift, årg. 1880, sid. 293, intagen uppsats af en domare å landet.

Utskottet, som sålunda icke finner sig kunna antaga, att gällande lagbestämmelser gifva sterbhusdelegare rätt att å oskiftad fast egendom gemensamt erhålla lagfart, och icke heller anser en sådan rätt i nämnda allmänna omfattning lämplig eller öfverensstämmande med de i 1875 års lagfartsförordning antagna grundsatser, hyser dock för sin del icke någon betänklighet att förorda bifall till motionärens förslag i dess förra del. Det afser nemligen endast det speciella fall, då samtliga sterbhusdelegarne på en gång afhända sig den oskiftade fastigheten. I detta fall saknar frågan om storleken af hvarje sterbhusdelegares andel i fastigheten all betydelse för det allmänna, i följd hvaraf möjligen uppkommande ovisshet i denna punkt icke torde kunna medföra någon olägenhet. Å andra sidan tala de af motionären anförda billighetsskäl och önskvärdheten deraf, att lagfartsskyldigheten ej må medföra onödiga kostnader, för vidtagande af en lagstiftningsåtgärd i den af motionären afsedda riktning. Den rätta formen derför torde vara ett tillägg till 1 § i 1875 års förordning, hvari antydning tillika gifves derom, att sterbhusdelegarnes blotta tillkännagifvande, att de ämnat afhända sig fastigheten, ej är tillräckligt att bereda dem förmånen af gemensam lagfart.

Till stöd för sitt i senare delen af motionen framställda förslag har motionären åberopat ett yttrande af Justitieombudsmannen i hans till 1878 års Riksdag afgifna embetsberättelse. Det åsyftade yttrandet återfinnes å sid. 56 i nämnda berättelse och har följande lydelse:

»En fråga, om hvilken jag funnit olika meningar rådande, är den, huruvida, då vid pröfning af sökt lagfart å fast egendom det befinnes, att föregående egare till samma egendom, en eller flere, underlåtit att sina fång till fastigheten lagfara och i följd deraf förpligtats sådan skyldighet fullgöra, bevis öfver sedermera vunnen lagfart skall utfärdas till en hvar af dem, som af nämnda anledning lagfarit med samma fastighet, eller endast till den sist blifne egaren af fastigheten.

När fastigheten är belägen å landet, har denna fråga ringa betydelse,

emedan lösen för lagfartsbevis å sådan egendom är en obetydlighet, men i städerna, der lösen för dylika bevis är lika stor med den, som förut erlades för fastebref, och derutöfver två kronor, är förhållandet ett annat.

För de olika åsigterna återopas, å ena sidan, stadgandet i § 11 af Kongl. förordningen om lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875: »när lagfart är beviljad, utfärde Rätten derom bevis»; och å andra sidan: Kongl. Brefvet den 26 April 1827, innehållande, att, »i anledning af Rikets Ständers i underdånighet gjorda hemställan, Kongl. Maj:t funnit godt i nåder förklara, att köpare af fast egendom, den han afhänt sig, innan laga stånd hans köp åkommit, ej må vara pliktig att, enär han iakttagit hvad honom i öfrigt, enligt lag och författningar, åligger fullgöra, fastebref å sådan egendom utlösa»; samt § 10 af Kongl. förordningen angående expeditionslösen den 30 November 1855, der det heter: »ej må fastebref utfärdas eller friskilling, der den eger rum, fordras, sedan hos Rätten blifvit behörigen anmaldt, att den uppbudna egendomen ombytt egare». De som förfäktat den senare åsigten, anse lagfartsbevis böra i detta afseende betraktas lika med förut brukliga fastebref. Denna likhet emellan lagfartsbevis och fastebref, sådan detta senares betydelse var, när det afskaffades, lär icke heller kunna bestridas. Från att vara ansedt för ett osvikligt försäkringsbref på eganderätten till den fastighet, hvarå det lydde, nedsjönk fastebrefvet sedermera först till ett skyddsbref endast emot bördsanspråk och, sedan bördsrätten upphört att gälla, till endast ett bevis om slutad lagfart, eller det samma, som ett lagfartsbevis nu är.

Om nu denna likhet är gifven, så följer deraf, att förr återopade 1827 års Kongl. bref och 1855 års Expeditionstaxas föreskrift gälla lika väl om lagfartsbevis som om fastebref.

Den omständighet, på hvilken deras åsigt, som fordra att lagfartsbevis skall lösas för hvarje vunnit lagfart, nemligen att lagfartslagen i § 11 bjuder, att när lagfart är beviljad, Rätten skall utfärda lagfartsbevis, lär under nyss nämnda förhållande ej betyda mera, än den lika ovilkorliga föreskriften i 4 kap. 1 § Jordabalken, att sedan laga uppbud skett, »Häradshöfdingen skall gifva fastebref å fånget», och i Kongl. förordningen om lagfart och börd af jord på landet den 13 Juni 1800, att, likaledes sedan uppbud föregått, »köparen skall å den i hans hand lagståndna egendomen taga fasta» förut betydde, efter det 1827 års Kongl. bref och Expeditionstaxans nyss återopade föreskrift voro meddelade.

Merberörda Kongl. bref och den derpå grundade föreskriften i Expeditionstaxan är en undantagslagstiftning, som för ett särskildt fall upphäf-

ver lagens allmänna stadgande. Historien om tillkomsten af denna undantagslagsstiftning är den, att, sedan Kongl. Maj:ts förnyade nådiga taxa på expeditionslösen den 15 Maj 1821 utfärdats, vid den derpå följande 1823 års riksdag missnöje yttrades öfver samma taxa såsom varande alltför hög, och motioner väcktes om borttagande af eller nedsättning i den uti åtskilliga punkter i taxan bestämda lösen. Sälunda framställdes i en motion hos Ridderskapet och Adeln såsom obilligt, bland annat, att, »oaktadt en köpare, som börjat lagfara med en inköpt fastighet, åter sålde den samma, efter det han erhållit ett eller annat uppbud, han likväl måste fullfölja lagfarten och utlösa fastebref». Lag- och Ekonomi-Utskotten, hvilka för handläggning af denna motion sammanträd, yttrade i deröfver afgifvet utlåtande, i afseende på den händelse, som här voro i fråga, att egendomen såldes, innan laga stånd derå för säljaren tillkommit, att utskottet funnit, att, »då säljaren hade sig ålagdt att styrka sin åtkomst till den fastighet, han förtyttat, lagfarten för sådant ändamål bör för honom fortgå, och han å egendomen taga trenne uppbud, hvilket ock Utskotten ansett öfverensstämma med 5 kap. 1 § Jordabalken; men enär någon vidare åtgärd i detta hänseende icke lär erfordras, hafva Utskotten derjemte ansett det vara öfverflödigt och endast ledande till onödig kostnad att för säljaren utfärda fastebref». Detta utlåtande godkändes af Rikets Ständer, som derom underrättade Kongl. Maj:t i underdänig skrifvelse den 21 December 1823, hvarefter Kongl. Maj:ts nådiga bref den 26 April 1827 utfärdades och kungjordes genom Kongl. Svea Hofrätts universal den 21 Maj samma år.

Då lagstiftaren, för att i möjligaste mätto betrygga eganderätten till fast egendom, i den nya lagfartslagen påbjudit lagfarande af flera fång, som förut ansetts icke tarfva sådan bekräftelse, och, för att uppmuntra till lagfarande af äldre fång, som förut icke behöft lagfaras, i flera fall sökt åstadkomma lindring i kostnaderna för lagfart, är det lätt förklarligt, hvarföre han ej velat genom upphäfvande af ofvan berörda undantagslagsstiftning borttaga den lindring i lagfartskostnaderna, som genom den samma redan blifvit beviljad.

Det må dock medgifvas, att denna lagstiftning icke är fullt tydlig och klar i fråga om, huru långt den medgifna befrielsen från fastebrefs lösande sig sträckte. Ordalydelsen gifver icke ringa stöd för den tolkning, att nämnda befrielse endast skulle ega rum i det fall, att egendomens öfverlåtelse till nya egare skett, under det den närmast föregående egaren hölle på med lagfarandet af sitt fång, och således icke skulle kunna tillämpas, när egendomen gått genom flere egares händer utan att någon af desse med den

samma lagfarit. Jag vill söka tydliggöra detta genom ett exempel: A sålde år 1870 en fastighet till B, och B sålde 1874 samma fastighet till C. När då C söker lagfart på sitt fäng, upptäckes, att B icke lagfarit sitt. Efter gamla ordningen fick då B börja lagfara, och denna lagfart fortgick samtidigt med C:s och slutade vid samma ting. I detta fall skulle efter den strängare bokstafstolkningen af merberörda undantagslagstiftning endast C befrias från fastebrefs lösande, men B vara till slik lösens erläggande förpligtad. Så förfors likväl icke i allmänhet, utan af dem, som sålunda på en gång lagfarit samma egendom, var det endast den siste egaren, som måste lösa fastebref; och detta förfarande har vunnit så fast häfd, att på åtal, som jag anställt emot en domare, för det han tagit fastlösen ej blott af siste egaren utan ock af en föregående, som köpt egendomen flera år förut utan att hafva med den lagfarit — se Justitieombudsmannens embetsberättelse till 1871 års Riksdag sid. 46 och följande. — Kongl. Svea Hofrätt fälde domaren till ansvar för hvad honom i berörda afseende till last lades, hvilket utslag Kongl. Maj:t fastställde.

Denna utsträckta tolkning af lagstiftningen i ämnet hade utan tvifvel sin grund dels deri, att det hufvudsakligen var nedsättning i lagfartskostnaden, som åsyftades med undantagsstadgandet i 1827 års nådiga bref, och till en sådan kunde den, som sålt sin egendom innan han börjat lagfara med densamma, hafva lika rätt som den, hvilken sålt först efter det han derå undfått ett eller annat uppbud, enär de begge voro lika lottade i det afseende, att de endast för god ordnings skull nödgades lagfara med egendom, den de ej längre område, dels i den omständighet, att det utan tvifvel skulle varit oegentligt att samma dag utfärda fastebref åt två personer på samma egendom, hvilken endast en af dem i sjelfva verket egde. Dessa samma skäl gälla ock i fråga om utfärdande af lagfartsbevis till och uppbärande af lösen därför af annan än den verklige egaren. De föregående egarena erhålla i stället protokollsutdrag öfver den verkställda lagfarten.»

På sätt motionären anmärkt, torde praxis äfven i nu ifrågavarande fall vara något vacklande. I 11 § af lagfartsförordningen stadgas helt allmänt: »Då lagfart är beviljad, utfärde Rätten derom bevis». Det synes med hänsyn till detta uttryckliga stadgande åtminstone tvifvelaktigt, om vederbörande domstol kan, med stöd af de i Justitieombudsmannens embetsberättelse anförda författningar, underlåta att i fall af förevarande beskaffenhet utfärda särskildt lagfartsbevis för hvar och en af köparne. Den af Justitieombuds-

mannen åberopade förordningen angående expeditionslösen är numera upphäfd genom förordningen den 7 December 1883, i hvars § 4 stadgas: »Då i stad, efter beviljad lagfart på grund af köp, byte eller gäfvä, lagfartsbevis utfärdas, erlägges, utom stadgad lösen, friskilling med en krona, der egendomens värde, beräknadt på sätt här ofvan i fråga om lösen för lagfartsbevis är stadgad, icke öfverstiger ett tusen kronor, men, då värdet går deröfver, med två kronor. I stad, för hvilken härutinnan särskildt förordnande af Kongl. Maj:t meddelats, lände detta fortfarande till efterrättelse. — Har, före lagfartsbevisets utfärdande, egendomen genom något af nu omförmälda fång öfvergått till ny egare, och denne derå sökt lagfart, erlägges friskilling allenast för sista fånget.» Då här talas endast om friskilling, så torde man i uteslutandet af befrielsen från utlösande af den handling, som motsvarar det gamla fastebrefvet, böra se en afsigt att upphäfva det undantag från skyldigheten att lösa lagfartsbevis, som Justitieombudsmannen velat grunda på den motsvarande bestämmelsen i 1855 års expeditionstaxa.

Utskottet anser emellertid, lika med motionären, att billighetsskäl tala för ett sådant undantag. Ett stöd för denna åsigt finner Utskottet i ofvan anförda stadgande om befrielse från friskillings erläggande i slika fall. I gällande förordning angående stämpelafgiften den 6 September 1883 heter det i § 9 under rubriken »köp af fast egendom»: »Der köpeafhandling, utan tillägg till eller förändring i stadgade villkor, öfverlåtes inom den för lagfart föreskrifna tid, räknadt från första fånget, och inom samma tid för lagfart företes, eger stämpelbeläggning rum allenast för sista fånget.»

Någon betänklighet från det allmännas sina synes icke möta mot bifall till motionärens nu ifrågavarande förslag, då den eganderätt, som skulle genom lagfartsbeviset styrkas, redan öfvergått på annan man, som med det för honom utfärdade beviset kan styrka *sin* laga åtkomst.

Utskottet får sålunda hemställa,

att Riksdagen ville, med hufvudsakligt bifall till motionen, för sin del antaga följande

Lag

angående ändrad lydelse af 1 och 11 §§ i förordningen om lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875.

Härigenom förordnas, att 1 och 11 §§ i förordningen angående lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875 skola erhålla följande ändrade lydelse:

1 §.

Hvar, som genom köp, byte, gåfva, testamente, arf, giftorätt, skattelösen af kronojord eller annorledes med eganderätt åtkommer fast egendom, söke lagfart å fångtet vid den rätt, hvarunder egendomen lyder. Hörer egendomen under flere rätter, skall med hvarje del lagfaras vid den rätt, hvarunder den del lyder.

Hvad sålunda är stadgadt afser jemväl frälseränta, fast egendom, som innehafves såsom fideikommiss, samt sådana på ofri grund i stad uppförda hus eller andra byggnader, hvarifrån egaren ej må skiljas, så länge han erlägger tomtören eller utan att lösen för byggnaderna gifves.

Då sterbhusdelegare gemensamt afhändt sig dem emellan ej skiftad fast egendom, samt lagfart å den nye egarens fång och å sterbhusdelegarnes samtidigt sökes, må lagfart för alla sterbhusdelegarne gemensamt beviljas.

11 §.

Då lagfart är beviljad, utfärde Rätten derom bevis. I detta bevis skall fångtet samt vid köp jemväl köpeskillingen anmärkas, så ock vilkor, der sådant förekommer, som inskränker egarens rätt att egendomen öfverlåta eller med inteckning belasta. I fall, som omförmälas i 9 §, skall tomtens läge och storlek i beviset antecknas.

Der köpeafhandling, utan tillägg till eller förändring i stadgade vilkor, öfverlåtes inom den för lagfart föreskrifna tid, räknadt från första fångtet, och lagfart inom samma tid sökes, utfärdas lagfartsbevis endast för den, som genom sista fångtet förvärfvat eganderätt till fastigheten.

Uti det i 1 § 3 stycket omförmälda fall vare utfärdande af lagfartsbevis för sterbhusdelegarne ej erforderligt.

Stockholm den 12 Mars 1886.

På Lag-Utskottets vägnar:

Axel Bergström.

Reservationer:

mot Utskottets förslag rörande 1 § och sista stycket af 11 §
af Herrar *Bergström* och *Thomasson*;

mot Utskottets förslag rörande 11 §
af Herrar *Claëson*, *V. N. Ekenman* och *Grefve Strömfelt*;
samt af Herrar *Fröberg* och *G. H. Stråle*.

Herr *F. Andersson i Helgesta* har begärt få här antecknad, att han icke deltagit i ärendets behandling inom Utskottet.

Rättelse

i Lag-Utskottets Utlåtande N:o 41:

Sid. 3, rad. 7 nedifrån, *står*: 106, *läs*: 708,
