

N:o 33.

Ank. till Riksd. Kansli den 10 Mars 1884, kl. 12 midd.

Lag-Utskottets Utlåtande, i anledning af väckt motion om ändrad lydelse af 22 § i förordningen angående inteckning i fast egendom.

22 § i förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 Juni 1875 har för närvarande följande lydelse:

»Vill någon låta inteckning helt och hållet eller till viss del dödas; uppvisa inteckningshandlingen i hufvudskrift för den Rätt, som beviljat inteckningen, och skrifve Rätten å handlingen bevis om dödandet. Åskas åtgärden af annan än fastighetens egare, må dödandet ej beviljas utan egarens samtycke.

Vill någon låta inteckning under annan nedsättas, förfares i enlighet med hvad här ofvan angående intecknings dödande är sagdt.»

Från Andra Kammaren har Lag-Utskottet nu emottagit en af Herr *J. August Sjö* afgifven motion, N:o 34, hvori anföres, att detta stadgande tillämpades olika, och af en del domare sålunda, att, då en inteckningshandling för dylikt ändamål genom ombud ingåfves, men derå ej funnes skriftligt medgifvande därför, domaren likväl emottoge handlingen samt vid tingets slut lemnade det besked, att ansökningen ej kunde bifallas, då ej jordegaren godkänt densamma. Genom ett sådant förfarande så väl finge sökanden betala en onödig utgift, lösen för protokollet, som blefve ärendet försenadt. En del domare vore mera praktiska, och, änskönt ej jordegaren skriftligen medgifvit ansökningen

och ej heller sjelf derom inför rätta anhållit, tecknade dock domaren, då ansökan skett genom ombud, i protokollet, att ombudet å jordegarens vägnar anhöll att få inteckningen dödad eller postponerad, samt verkställde detta med anledning häraf. — Man kunde tänka sig de svårigheter, som skulle uppstå, då en egare till en större egendom låtit inteckna sin fastighet och sedermera sålt densamma till kanske 20 å 30 delegare, huru stort besvär det skulle blifva med att få inteckningar dödade och postponerade, när det erfordrades alla de nya delegarnes medgifvande dertill, och dermed icke vore nog, utan man äfven måste visa deras egenderrättshandlingar till fastigheterna. — För att undanrödja de här påpekade olämpligheterna, och då, enligt motionärens åsigt, det aldrig kunde vara någon förlust, utan snarare en fördel för en jordegare att få inteckningar i sin fastighet dödade eller efter annan nedsätta, föreslår motionären, »att 22 § uti här ofvan åberopade förordning måtte erhålla följande ändrade lydelse:

Vill någon låta inteckning helt och hållet eller till viss del dödas eller under annan nedsättas, uppvisse inteckningshandlingen i hufvudskrift för den rätt, som beviljat inteckningen, och skrifve rätten å handlingen bevis derom.»

Det af motionären vid sistlidne riksdag afgifna förslag i enahanda syfte, som det nu föreliggande, blef af Utskottet afstyrkt på skäl, som återfinnas i Utskottets Utlåtande N:o 10. Detta utlåtande godkändes af Första Kammaren utan föregången öfverläggning eller votering, men Andra Kammaren beslöt, med 93 röster mot 71, att, med afslag å Utskottets hemställan, bifalla motionärens förslag.

Det lättade sätt att kunna få inteckningar dödade eller under andra nedsätta, hvilket motionären förordar, var i tillämpning före tillkomsten af nu gällande 1875 års inteckningsförordning, och motionärens förslag innebär sålunda endast en återgång till hvad före den nya inteckningsförordningen var gällande rätt. Utskottet veterligen hade under tiden för den äldre förordningens tillämpning icke försports några praktiska olägenheter af det sätt, på hvilket inteckningar då kunde dödas eller postponeras, och man torde icke kunna undgå att finna, det den 1875 i förevarande hänseende införda nya bestämmelse om samtycke af fastighetsegaren tagit mera hänsyn till ett strängt genomförande af teoretiska principer än till tillfredsställandet af praktiska kraf.

Åt dessa senare måste dock i lagstiftningen i allmänhet tillmätas en stor betydelse, och allra mest när det gäller »förhållanden, som beröra

så viktiga, vidsträckta och känsliga områden, som området för den allmänna krediten och kreditmedlen».

Beträffande dessa praktiska kraf har i denna fråga blifvit andraget (se Tidskrift för lagskipning, m. m. 1876, s. 422—433):

att det i regeln allenast vore i fastighetsegarens intresse och till hans gagn, att hans egendom befriades från densamma besvärande inteckningar, samt att han sålunda gemenligen icke hade anledning att en sådan åtgärd bestrida;

att deremot inteckningshafvaren i allmänhet saknade anledning att befatta sig med inteckningars dödande, med mindre det skedde just i fastighetsegarens intresse — vanligtvis för att såmedelst bereda kredit och gångbarhet åt någon af honom till belåning afsedd och af hvarjehanda anledningar bättre användbar inteckning, som emellertid dittills haft sämre rätt;

att, då det ju vid inlösandet af en inteckning ankomme på fastighetsegaren att återfordra den inlösta handlingen, redan den omständighet, att han qvarlemnade den hos inteckningshafvaren, som eljest icke kunde förete densamma vid domstol för dödande eller nedflyttning, utmärkte ett medgifvande till dylik åtgärd;

att detta medgifvande hade sin grund i ett fortfarande obligatoriskt förhållande till inteckningshafvaren, för hvilket dödandet eller nedflyttningen utgjorde ett vilkor;

att visserligen den gamla inteckningen också kunde hos borgenären qvarlemnas såsom supplementär säkerhet till den hos honom belånade senare inteckning, men att ett sådant förhållande desto mindre borde utan vidare bevisning præsumeras, som qvarstående af en inlöst inteckning, hvilken belastade fastigheten utöfver den verkliga skuldens belopp, i allmänhet vore för fastighetsegarens kredit menligt och för hans låneoperationer hinderligt; hvartill kom att i detta fall borgenären, såsom innehafvare af båda hypoteken, saknade allt intresse att någotdera döda eller i afseende på förmånsrätten förändra;

att, om två eller flere inteckningar blifvit af fastighetsegaren på olika händer belånade, det visserligen vore af intresse för innehafvaren, men deremot i allmänhet likgiltigt för fastighetsegaren, hvilken ordning dessa inteckningar sins emellan innehade;

att inteckningshandlingarnes företeende vid domstol i allmänhet borde anses vittna om riktig åtkomst och god tro;

att, om ändock i något fall förekomme — hvilket tvifvelsutant måste vara ett sällsynt undantag — att en borgenär emot fastighetsegarens vilja och honom till förfång dödade eller försämrade en inteckning, la-

gen mot en dylik rättskränkning erbjöde tillräckliga korrektiv för att derifrån afskräcka, samt att faran af ett sådant tilltag dessutom vanligen icke vore större, än besväret och kostnaden för fastställandet af en annan inteckning;

samt att, till följd af nu anförda omständigheter, det vore med allt skäl, som man kunde præsamera fastighetsegarens samtycke till inteckningars dödande eller omflyttning, när derom i stadgad ordning gjordes ansökning, hvarigenom ock för det praktiska användandet af inteckningar undanröjdes mycken omgång och många svårigheter, som, alltid menliga för kreditrörelsen och affärslifvet, måste blifva det ännu mera, i samma mån dessa utvecklades.

Utskottet delar de sålunda uttalade åsikter.

Det är icke heller så lätt, som mången torde föreställa sig, att uppfylla den af lagen uppställda fordran på fastighetsegarens medgivande. Det är nemligen icke nog med att samtycke visas: det måste ock visas, att den samtyckande är rätt egare af ifrågavarande fastighet, och härför måste, när så fordras, laga åtkomsthandlingar företes.

Svårigheten är dock icke så stor, när samtycke endast fordras af en enda person. Men det kan ofta inträffa, att, sedan inteckningen beviljades, densamma många gånger förnyats, samt att under tiden fastigheten på flerehanda sätt styckats, och, för att då den gemensamma inteckningen, sedan den guldits, skall kunna dödas i en styckad del, erfordras samtycke af alla dem, hvilka då äro rätt egare till de öfriga delarne, och understundom kan det vara omöjligt att anträffa desse samtelige och ännu oftare vara omöjligt att för dem samtliga visa laga åtkomst. Vid sådant förhållande återstår visserligen att låta inteckningen förfalla genom att icke inom tio års förlopp förnya densamma, men under tiden kvarstår den dock såsom graverande fastigheten, med alla olägenheter, som häraf för den enskilde kan uppkomma.

En kommentator till 1875 års inteckningsförordning (Nordling, De nye lagfarts- och inteckningslagarne, s. 142) har ock om nu ifrågavarande bestämmelse yttrat:

»En nyhet är föreskriften, att egaren af fastigheten skall bifalla dödandet eller platsbytet, då åtgärden ej af honom begäres. Denna föreskrift betager åtgärden den egenskap af enkelhet och lätthet i ävägarbringandet, som han hittills haft och eljest fortfarande skulle ega på grund af den förut angifna grundsatsen, att innehafvandet af en inteckningshandling utgör tillräcklig legitimation för förfogandet öfver henne. Genom föreskriften orsakas i hvarje fall besvär och omgång, och vid många tillfällen stora om ej oöfvervinneliga svårigheter för åstadkom-

mande af dödande eller förbytande af inteckningar. Någon olägenhet af det hittills använda enklare förfarandet har ej, oss veterligen, visat sig. Det af lagbyrån för förändringen anförda skäl, hemtadt från fastighetsegarens rätt att kunna med mera säkerhet beräkna utsigterna till återutsättande af en måhända uppsagd inteckning, är mera af föreställningen konstrueradt än af verkligheten bekräftadt, och synes oss i alla händelser tala blott mot ned- och uppflyttande af inteckningar, utan egarens medgifvande, ej emot intecknings dödande utan sådant medgifvande. Derföre hade stadgandet åtminstone bort inskränkas till att gälla endast den förra af dessa åtgärder.»

Utskottet, som, med anledning af hvad nu anförts, finner en lagändring i förevarande hänseende af ett verkligt praktiskt behof påkallad, hemställer, med anledning af motionen,

att Riksdagen ville för sin del antaga följande

Lag

angående ändrad lydelse af 22 § i förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 Juni 1875.

Häri genom förordnas, att 22 § i förordningen angående inteckning i fast egendom den 16 Juni 1875 skall erhålla följande ändrade lydelse:

Vill någon låta inteckning helt och hållet eller till viss del dödas; uppvisa inteckningshandlingen i hufvudskrift för den Rätt, som beviljat inteckningen, och skrifve Rätten å handlingen bevis om *dödandet*.

Vill någon låta inteckning under annan nedsättas, förfares i enlighet med hvad här ofvan angående intecknings dödande är sagdt.

Stockholm den 10 Mars 1884.

På Lag-Utskottets vägnar:

Axel Bergström.

Reservationer:

af Herrar *Bergström, Bäckström, Stråle, Samzelius* och *Fröberg*, hvilka, under åberopande af de skäl Lag-Utskottet vid 1883 års riksdag anfört för afstyrkande af väckt motion om ändrad lydelse af 22 § i förordningen angående inteckning i fast egendom, ansett, att Utskottet bort afstyrka bifall till ifrågavarande motion.

Herrar Grefve *Strömfelt* och *Forssell* hafva begärt få här antecknadt, att de icke deltagit i ärendets behandling inom Utskottet.
