

N:o 5.

Ank. till Riksd. Kansli den 16 Febr. 1885, kl. 1 e. m.

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».

Lag-Utskottet har nu från Andra Kammaren fått emottaga en af Herr *J. August Sjö* afgifven motion, N:o 88, hvori motionären, på de skäl, han anført uti sin vid sistlidna års riksdag inom Andra Kammaren väckta motion, N:o 34, och med stöd af Lag-Utskottets i då afgifna Utlåtande N:o 33 lemnade tillstyrkan samt Andra Kammarens bifall till motionen, föreslår, att Riksdagen ville för sin del besluta, att nämnda § 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».

I motionärens vid förra riksdagen afgifna och nu af honom åberopade motion anfördes, att ifrågavarande 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 emottog 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 själf 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 à 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 eganderättshandlingar till fastigheterna. — För att undanröjda 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 nedsatta, hade motionären afgifvit sitt förslag.

Det förslag i samma syfte, motionären framställt äfven vid 1883 års riksdag, 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. Då Utskottet, vid 1884 års riksdag, biträdde motionärens förslag, blef Utskottets hemställan, efter hållna kortare öfverläggningar, af Första Kammaren utan votering afslagen, men af Andra Kammaren, likaledes utan votering, bifallen.

Utskottet, som jemväl nu tillstyrker bifall till hvad motionären föreslår, åberopar i sådant hänseende Utskottets vid sistlidna års riksdag i frågan lemnade motivering, så lydande:

»Det lättade sätt att kunna få inteckningar dödade eller under andra nedsatta, 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 in-teckningar, 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 in-teckning, som emellertid dittills haft sämre rätt;

att, då det ju vid inlösandet af en in-teckning ankomme på fastighets-egaren att återfordra den inlösta handlingen, redan den omständighet, att han kvarlemnade den hos in-teckningshafvaren, 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 in-teckningshafvaren, för hvilket dödandet eller nedflyttningen utgjorde ett vilkor;

att visserligen den gamla in-teckningen också kunde hos borgenären kvarlemnas såsom supplementär säkerhet till den hos honom belånade senare in-teckning, men att ett sådant förhållande desto mindre borde utan vidare bevisning præsumeras, som kvarståendet af en inlöst in-teckning, hvilken belastade fastigheten utöfver den verkliga skuldens belopp, i allmänhet vore för fastighetsegarens kredit menligt och för hans låne-operationer hinderligt; hvartill komme, 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 tvifvelsutän måste vara ett sällsynt undantag — att en borgenär emot fastighetsegarens vilja och honom till förfång dödade eller försämrade en inteckning, lagen 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 præsumera 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 än mera, i samma mån dessa utvecklades.

»Utskottet delar de sålunda uttalade åsigtter.

»Det är icke heller så lätt, som mången torde föreställa sig, att uppfylla den af lagen uppställda fordran på fastighetsegarens medgifvande. 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 rätte egare till de öfriga delarne, och understundom kan det vara omöjligt att anträffa desse samtliga 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 här af för den enskilde kunna 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 dödan- det eller platsbytet, då åtgärden ej af honom begäres. Denna före- skrift betager åtgärden den egenskap af enkelhet och lätthet i åväga- bringandet, som han hittills haft och eljest fortfarande skulle ega på grund af den förut angifna grundsatsen, att innehafvandet af en inteck- ningshandling 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 fastig- hetsegarens rätt att kunna med mera säkerhet beräkna utsigterna till återutsättande af en måhända uppsagd inteckning, är mera af föreställ- ningen 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 med- gifvande. Derföre hade stadgandet åtminstone bort inskränkas till att gälla endast den förra af dessa åtgärder.»

På grund af det nu anförda finner Utskottet en lagändring i före- varande hänseende af ett verkligt praktiskt behof påkallad och hem- ställer, med anledning af motionen,

att Riksdagen ville för sin del antaga följande

Lag

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

Häri genom förordnas, att 22 § i förordningen an- gående 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; uppvisse inteckningshandlingen i huf- vudskrift för den Rätt, som beviljat inteckningen, och skrifve Rätten å handlingen bevis om *dödandet*.

Vill någon låta in-teckning under annan nedsättas, förfares i enlighet med hvad här ofvan angående in-tecknings dödande är sagdt.

Stockholm den 16 Februari 1885.

På Lag-Utskottets vägnar:

AXEL BERGSTRÖM.

Reservationer:

af Herrar *Bergström, Fröberg, Widmark, Nisser, Sandberg, Sederholm, Ekenman* och Grefve *Bonde*, hvilka ansett, att Utskottet bort afstyrka bifall till ifrågavarande motion samt, till stöd för sin uppfattning i detta hänseende, åberopat hvad Lag-Utskottet vid 1883 års riksdag uti utlåtande i anledning af väckt motion om ändrad lydelse af 22 § i förordningen angående in-teckning i fast egendom anfört:

»Det stadgande, motionären åsyftar, inkom i vår rätt genom nya in-tecknings-förordningen af år 1875.

Dävarande Lagbyrån anförde till stöd för sitt förslag i denna del följande:

»Det bör icke få ankomma på borgenärens godtycke att ensidigt, utan fastighetsegarens begifvande, vidtaga sådana åtgärder, hvarigenom den in-teckningssäkerhet, denne lemnat, försämras. Det är nemligen uppenbart, att genom ett sådant förfarande väsentliga olägenheter skulle för fastighetsegaren uppstå, t. ex. om han behöfde för ny belåning använda en in-teckning, men funne sig genom en dylik, utan hans vetskap, af in-teckningshafvaren vidtagen åtgärd urständsat att, på sätt han beräknat, använda in-teckningen för nämnda ändamål.»

Till följd af stadgandena i den nya in-teckningsförordningen om vilkoren för in-tecknings meddelande torde, vid in-teckning för fordran till visst belopp i penningar eller varor, vanligen tillgå så, att in-teckningen meddelas på ansökning af egaren till den fastighet, som in-tecknas. Sedan fastighetsegaren derpå för upptaget lån satt in-teckningen såsom säkerhet, har härigenom mellan honom och långgifvaren otvifvelaktigt uppstått ett

kontraktsenligt förhållande. Det bör derföre icke vara långgifvaren eller hans rättssinnehafvare medgifvet att, utan fastighetsegarens begifvande, med inteckningen vidtaga någon åtgärd, hvarigenom dess värde skulle för fastighetsegaren förminska, der den åter kommer i hans hand. Enligt 25 § inteckningsförordningen är det nemligen icke gäldenären förment att, om intecknad fordringshandling är af honom inlöst eller eljest åter kommen i hans hand, der inteckningen ännu är gällande, å nyo utgifva handlingen med fortfarande inteckningsrätt.

Man skulle nu kunna anmärka, att i alla händelser — då inteckningsinnehafvaren icke kunde hafva något intresse af att låta döda eller efter annan nedflytta inteckningen — något men icke skulle kunna uppstå af ifrågavarande stadgandes borttagande.

Utskottet kan icke dela denna uppfattning. Det må visserligen vara sant, att icke något intresse kan hos inteckningshafvaren förefinnas att låta *helt och hållet* döda inteckningen förr än han redan erhållit full betalning för sin fordran, samt att *då*, under vanliga förhållanden, inteckningshandlingen icke vidare af honom innehafves utan har vid betalningstillfället aflemnats till den förre gäldenären. Förhållandet torde emellertid icke vara fullt detsamma beträffande ett dödande *delvis*. Om nemligen gäldenären delvis betalt sin skuld, och inteckningssäkerheten varit och fortfarande är fullgod för hela det ursprungliga fordringsbeloppet, skulle inteckningshafvaren kunna, efter öfverenskommelse med innehafvare af senare inteckningar i samma egendom — genom att för det betalda beloppet låta döda den inteckning han innehar — med fortfarande för sig sjelf bibehållen full säkerhet, till fastighetsegarens förfång och mot dennes vilja, förbättra den säkerhet, med hvilken desse senare inteckningshafvare ursprungligen åtnöjt sig. Fastighetsegaren skulle sedermera, när han betalt sin skuld, icke återfå den ursprungligen lemnade inteckningen, utan kanske endast en inteckning till det belopp, sista afbetalningen utgjort, och icke en gång kunna, genom ny inteckningsansökan och dermed följande kostnader, åter för användande förskaffa sig en inteckning med samma rätt, som den ursprungliga af honom utgifna. På samma sätt skulle, beträffande intecknings *nedflyttande*, en inteckningshafvare kunna, genom att, inom ett värde å fastigheten, hvilket kunde beräknas alltid komma att ur densamma utgå, nedflytta sin inteckning å ett mindre belopp efter en annans, lydande å högre, beröfva fastighetsegaren förmånen att, vid betalning af det mindre beloppet, kunna förfoga öfver den bättre inteckningen.

De verkliga rättskränkingar, som sålunda skulle kunna blifva en följd af stadgandets upphäfvande, motvägas icke, i Utskottets tanke, af

upphörandet af de svårigheter, omgångar och besvär, stadgandets tillämpning understundom onekligen medför.

Utskottet hemställer därför, att motionen icke må vinna Riksdagens bifall.»

Herr *Lewin* har begärt få här antecknadt, att han icke deltagit i ärendets behandling inom Utskottet.
